

2126265-1
תכנית מס' ג/18770

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
20-07-2010
ג' ה' ת' ל'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18770

שם תוכנית: אחוזת דוברובין- יסוד המעלה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון: אצבע הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<div data-bbox="204 879 651 1190" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18770</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>6.7.10</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה תענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="300 1417 651 1553" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18770</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

יסוד המעלה הוקמה על ידי 7 משפחות בשנת 1884. בשנת 1909 עלתה לארץ משפחת הגרים – דוברובין, שהיו נוצרים שומרי שבת (סובוטניקים). לאחר שעברו גיור רכשו שטח אדמה בסמוך למושבה יסוד המעלה ובנו את בית האחוזה, חפרו את הבאר והקימו משק חקלאי לתפארת. באותה תקופה הוקמו בארץ עוד מספר חוות כמשקים אוטרקיים. האחרון ממשפחת דוברובין שנשאר באחוזה היה יצחק דוברובין שמסר את חלקו בנחלה לקק"ל בהבטחה שהמקום יעסוק בהנחלת המורשת של המקום. במשך מספר שנים עמד המקום ריק. בשנת 1982 הוקמה "העמותה לשיחזור אחוזת דוברובין" הפועלת להנחלת מורשת ההתיישבות וסיפורה של משפחת דוברובין. העמותה משמרת ומתחזקת את האתר. בשנת 1983 החלה עבודת השיקום והשחזור והאחוזה נפתחה לקהל בשנת 1986 כמקום המספר את סיפור ההתיישבות של יסוד המעלה, מחדשת היישוב היהודי בעמק החולה וסיפורה של משפחת גר הצדק דוברובין. עם השנים, כדי שניתן יהיה לתחזק את האתר, נוספו גם אלמנטים מושכי קהל ומסחריים כמו מסעדה, פינת חי, גן ארועים.

תכניות:

בשנת 1970 קידמה לשכת התכנון המחוזית תכנית מפורטת שיעדה את בית דוברובין לשימור ופיתוח (ג/1408).

תכנית מתאר- מקומית יסוד המעלה ג/2101 שאושרה בשנת 1991 הטמיעה את תכנית בית דוברובין וייעדה את האחוזה ושטחים חקלאיים סביבה, בהיקף של 94 דונם, ל"אתר לאומי". בשנים שעברו מאז לא נעשתה הכרזה לאתר.

תכנית זו מתאימה להוראות המבא"ת ולאפשרות לתחזק את האתר לאורך שנים. היא מייעדת את אחוזת דוברובין למסחר, תיירות, ומבנים ומוסדות ציבור **במתחם לשימור**, ואת השטחים חקלאיים הסמוכים, המהווים רקע נופי-חזותי לאתר, כשטחים חקלאיים מעובדים, ללא בינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אחוזת דוברובין – יסוד המעלה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18770/ג	מספר התוכנית	
94.0 דונם		1.2 שטח התוכנית
תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
דצמבר 2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מרחבי	אצבע הגליל
		קואורדינטה X	256300
		קואורדינטה Y	774300
1.5.2	תיאור מקום	מצפון למושב יסוד המעלה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית יסוד המעלה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	יסוד המעלה
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13991	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2101	• שינוי	התכנית משנה תכנית זו	3861	28.03.1991
תמ"מ/2/9	• כפיפות	שטח חקלאי / נוף כפרי פתוח, שטח לפיתוח מותנה, שטח למניעת זיהום מים.	5696	30.7.2007
תמ"א/35	• אישור על פי תכנית מתאר ארצית	אישור לבניה שאינה צמודת דופן על פי סעיף 6.1.3	5474	27.12.2005
תמ"א 4/34/ב	• כפיפות	אזור פגיעות מי תהום א-1	5704	אושרה בממשלה 16.8.2007

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עליזה רפפורט-רוטמן	דצמבר 2013	-	23	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עליזה רפפורט-רוטמן	דצמבר 2013	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	נילי בר און ועידית שלומי	אוגוסט 2012	4	-	1:250	מחייב	מסמך שימור
	ועדה מחוזית	נילי בר און ועידית שלומי	אוגוסט 2012		16		מסמך רקע מנחה	נספח שימור
	ועדה מחוזית	אלה חוטימסקי	אפריל 2013	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה ותניה
	ועדה מחוזית	יעד תכנון מים בע"מ	דצמבר 2013	1	5	1:1000	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
-	dubrovinfarm@bezeqint.net	04-6817281	-	04-6937371	יסוד המעלה	580049401	העמותה לשחזור בית דוברובין	-	-	-	-

זיס בפועל 1.8.2										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
dubrovinfarm@bezeqint.net	04-6817281	-	04-6937371	יסוד המעלה	580049401	העמותה לשחזור בית דוברובין	-	-	-	-

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
avinoami@kkl.org.il	02-6707364	-	02-6707351	קק"ל 1, ת.ד. 7283, ירושלים 91072	510002298	הימנותא	-	-	-	-

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורכת ראשית
office@alizart.co.il	04-9909887	052-8729854	04-9909889	יעד, ד.ג. משגב, 20155	-	-	-	30318968	עליזה רופורט-רוטמן	מתכנתת	עורכת ראשית
baron-shlomi@013.net	04-8344862	054-4389035	04-8345581	ליטיס 8 חיפה, 34337	-	אדריכלות ובינוי ערים	36086	055320063	נילי בראון ועידית שלומי	אדריכלית	עורכת מסמכי שימור
sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3211576	04-6959844	שד' תל חי 93, קרית שמונה, 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	772	080914286	ראתב סבאג	מודד	מודד
almadid@netvision.net.il	04-9800018	054-5388495	04-9800323	רקפת 145, ד.ג. משגב 20175	-	א.ס. הנדסה	50847	306159674	אלה חוטימסקי	מהנדסת כבישים	תנועה ותניה
tmy@netvision.net.il	04-9909344	054-5745949	04-9909007	מושב יעד, ד.ג. משגב 20155	512708389	יעד תכנון מים וביוב בע"מ	107933	026180315	עבדאללה ריאן	מהנדס מים וביוב	מים וביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לקבוע שימושים מותרים באחוזת דוברובין כאתר בעל חשיבות היסטורית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי, אתר לאומי ודרך מאושרת - לקרקע חקלאית, מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור ודרך מוצעת.
קביעת זכויות והגבלות בניה
קביעת הוראות שימור
הקלה מתמ"א 35 – סעיף 6.1.3 בניה שאינה צמודת דופן

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 94.0 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר/ קיים	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
הערה: התכנית המאושרת לא קבעה זכויות בניה. חלוקת זכויות הבניה לייעודים – בהתאם לנספח השימור.		830	+830		מ"ר	מסחר
						תעסוקה
		1100	+1100		מ"ר	מבני ציבור

נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 (ע' 11) גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	ייעוד
חניה	שטח	מסחר, תירות ומבנים ומוסדות
	מתחם לשימור	ציבור
	1	2
		3
		4,5

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
7.95%	7.48	7.95%	7.48
85.72%	80.58	88.14%	82.90
2.92%	2.74	3.91%	3.62
3.41%	3.20		
100%	94.00	100%	94.00
סה"כ		סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות צבור**

שימושים	4.1.1
<p>1. שיקום, שימור ואחזקה של מבני האתר והחצר.</p> <p>2. אתר לביקורי קהל כמוזיאון תיירותי ו/או מרכז לימודי למטרות תרבות, חינוך, תיירות ושרותים נלווים למבקרים, הסעדה. מסחר תיירותי העולה בקנה אחד עם תכלית האתר כמו מזכרות, אביזרים, אופנה, פריטי חן, ציוד בזיקה למורשת האתר וכן מוצרי מקום ואזור. בנוסף, גן ארועים, מטבח, מחסנים, סככות, רחבת ריקודים, סדנאות, סטודיות לאמנות ואומנות, בוסתן, פינת חי, משרדי המוזיאון, משרדי גן הארועים, חניה תפעולית וכל שימוש התואם את אופי המקום.</p>	
הוראות	
<p>הבינוי על פי מסמך השימור המחייב.</p> <p>ניתן לשנות ולהעביר שימושים בתוך המבנים ובתנאי שטח התצוגה ההיסטורית כולל אגף אורקולי לא יפחת מ- 230 מ"ר.</p> <p>השיפוצים יבוצעו מחומרים הנאמנים או מותאמים לחומרים המקוריים במבנה, ללא שינוי המעטפת החיצונית והצורה הארכיטקטונית.</p> <p>פיתוח גנני תוך שמירה על הצמחיה הקיימת.</p> <p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולשימוש שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>המימשק החקלאי יהיה כמפורט בסעיף 6.5.</p>	

4.2 קרקע חקלאית

שימושים	4.2.1
שטח המיועד לגידולים חקלאיים.	
הוראות	4.2.2
לא תותר הקמת מבנים חקלאיים, בתי גידול לצמחים, מבנים לגידול בעלי חיים, בריכות למדגה.	
המימשק החקלאי יהיה כמפורט בסעיף 6.5.	

4.3 דרך מאושרת

שימושים	4.3.1
דרך גישה קיימת ומאושרת.	
דרך, חניה, נטיעות וגינון, קירות תומכים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, צנרת מים וביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ), תעלות מים וניקוז וכד'.	
הוראות	4.3.2

4.4 דרך מוצעת

שימושים	4.4.1
אזור לחניה.	
חניה, נטיעות וגינון, קירות תומכים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, צנרת מים וביוב, קווי חשמל ותאורה, תקשורת (טלפון וטל"כ), תעלות מים וניקוז וכד'. מכולת אשפה כולל הסתרה ויזואלית.	
הוראות	4.4.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מירבי		גובה מבנה (מטר)	אחוז תכנית	מספר חדרים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מינימלי (דונם)	מס' תא שטח	יעד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קדמי	מספר אחורי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת					עיקרי שרת
											הקובעת	הקובעת				
			1		6.50 ⁽¹⁾	26%		26%	1,930 ⁽³⁾			1,930	7.48	1	מסחר, תיירות ומבנים מוסדות וציבור	
	קמפורט בנספח שימור															

(1) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה יותר במבנה.
 (2) תותר העברת זכויות בניה ממטרות עיקריות לשטחי שירות באישור הועדה המקומית ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר
 (3) חלוקת זכויות הבניה לפי השמושים השונים בהתאם לנספח שימור מחייב

6. הוראות נוספות**6.1. הנחיות אדריכליות, סביבתיות ונופיות**

<p>6.1.1 כללי: התכנית מכוונת לשמר, ככל הניתן, את מתחם אחוזת דוברובין – מתחם לשימור.</p>	6.1.1
<p>6.1.2 גידור וכניסות: האתר יהיה מגודר והכניסה אליו מבוקרת.</p>	6.1.2
<p>6.1.3 חזות הפיתוח והבניה - חומרי גמר: הבינוי והפיתוח ייעשה מחומרים המשתלבים בסביבה הטבעית. הקירות החיצוניים והמסדים יהיו מאבן גיר טבעית ו/או טיח צבעוני בגווי לבן, בז', אפור, חום בהיר, המתאימים לסביבה. יותר שימוש ביריעות, עץ, זכוכית וכד'. לא יותר שימוש באבן נסורה בגימור חלק, בחיפויי קרמיקה או פסיפס. תותר הקמת מצללות בשילוב אבן גיר טבעית. חמרי הגמר בשיפוץ המבנים לשימור, בחלקי המבנה החדשים המהווים INFILL בחצר, יהיו עפ"י הוראות תיק התיעוד.</p>	6.1.3
<p>6.1.4 מניעת מפגעים חזותיים: הצבת קולטי שמש, דודי שמש, צלחות לווין ומזגנים תעשה במסגרת על פי פתרון אדריכלי שיאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p>	6.1.4
<p>6.1.5 הנחיות עיצוב נופי: <u>עיצוב:</u> יישמרו מאפייני פיתוח לכלל השטחים הבנויים והפתוחים. <u>שמירה על עצים בוגרים:</u> בתשריט "מסמך שימור מחייב – תכנית הריסה ופירוק", מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של עצים להעתקה, עצים לכריתה. שאר העצים מיועדים לשימור. יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראה הבאה: א. תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש, וקבלת רשיון פקיד היערות. ב. תנאי למתן היתר בניה בשטחים שבהם מסומנים עצים לעקירה ו/או להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. שימור פני השטח: תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לביצוע עבודות תוך רגישות לשטח והנחיות בדבר אי כניסת כלים כבדים לאזורים שאינם מיועדים לפיתוח. אלמנטים לשימור יהיו כפופים להנחיות תיק התיעוד.</p>	6.1.5
<p>6.1.6 קווי תשתיות ומתקנים הנדסיים: קווי תשתיות חדשים יוטמנו בקרקע. מתקנים הנדסיים יופעלו תוך שמירה על מניעת מפגעי רעש וזיהום. המתקנים יוצנעו על ידי נטיעות וגינון מתאימים או על ידי מחיצה / קיר בנויים לפי הנחיות חומרים וגוונים החלים על שאר המבנים.</p>	6.1.6
<p>6.1.7 מערכות אוורור: תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p>	6.1.7
<p>6.1.8 מערכות שונות: 1. אין למקם מערכות באופן גלוי על המבנים המסומנים לשימור התוחמים את החצר ועל המבנים בבוסתן. כל המערכות תמוקמנה במקומות נסתרים, בין בתוך מבנה השירות ובין בחצר אשר בתחום הבנייה החדשה. יתכן גם מיקום אלמנטי מיזוג בקרקע בהיקף החיצוני של החצר ההסטורית אך באופן מוסווה. אין למקום מערכות כלשהן בחזית הכניסה למתחם ובגן הבוסתן. 2. מערכות השייכות לאוהל האירועים, או למבנה השירות יוצבו כך שלא יהיו גלויות מתוך החצר או מגן הבוסתן.</p>	6.1.8

	<p>3. מערכות הקשורות בבמת הריקודים והאירועים – מולטימדיה, כריזה, מוזיקה וכו', תאורה כללית ותאורת מבנים יוכלו להיות גלויות אך בכפוף להצגת פתרון אשר יוגש במסגרת הבקשה להיתר.</p>
6.1.9	<p>אצירה וסילוק פסולת: פסולת בניה וסלילה: יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. פסולת ביתית: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. אצירת פסולת: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה למהנדס הרשות המקומית והמלצותיו תהיינה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. הפסולת תיאסף במיכלים סגורים, ויובטחו אמצעים לטיפול וצמצום מפגעי ריח ותברואה. המיכלים יוסתרו על ידי נטיעות וגינון מתאימים או במידת הצורך על ידי מחיצה בנויה. הפסולת תמויין לסוגים שונים הניתנים למיחזור בהתאם לפתרונות המתאפשרים על ידי הרשות המקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.</p>
6.1.10	<p>הפרדת מערכות: תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p>
6.1.11	<p>ביוב: מערכת הביוב תתוכנן באופן שימנע את זיהום המים העיליים ומי התהום. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תכנית ביוב ואישורה על ידי הגורמים הבאים: מנהלת הכנרת, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.</p>
6.1.12	<p>ניקוז ושימור מי נגר עילי: מי נגר עילי ממתחמים המיועדים לבינוי יועברו לשטחים פתוחים ומגוננים. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p>
6.1.13	<p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תוכניות מפורטות יועברו לאישור משרד הבריאות ותאגיד "פלג הגליל". 2. בראש מערכת כיבוי האש יותקן מז"ח. 3. קווי מים חדשים יונחו בהתאם להנחיות משרד הבריאות, הנחיות להנחה קווי מים שתייה וקווי מים שאינם לשתיה (מש"ל), ינואר 2011. 4. על כניסת מי שתייה לפינת החי ולהזנת תעלות ובריכת ההשקיה המשמשות לצורכי ההדגמה יותקן מז"ח. 5. כל שינוי במקור המים של רשת ההשקיה החקלאית באחריות אגודת המים של יסוד המעלה ידווח למשרד הבריאות.

6.2 הוראות שימור

6.2.1	<p>תיק תיעוד יוכן לכל מתחם השימור, על פי הנחיות המועצה לשימור אתרים. הוא יוכן ע"י אדריכל בעל נסיון בנושא שימור. בנוסף לתיעוד יכלול התיק הוראות למבנים לשימור והוראות לתוספות הבניה לתכנון מחדש. התיק יכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ הגדרות מדויקות לעבודות השחזור במבנים לשימור, כולל פירוק והריסה של תוספות מאוחרות הפוגמות באופיים המקורי ובאיכותם, שיחזור חלקים מקוריים ע"י מוצרים זהים למקור ככל האפשר, כולל חלונות, דלתות, תריסים, סורגים, שערים וכיו"ב. ▪ הנחיות לתוספות בנייה למבנים לשימור, ולאופן השתלבותם בבניה החדשה.
-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>■ הנחיות עקרוניות לאלמנטי הגן כגון: ערוגות, שבילים, בארות/ בורות מים, לצורך הכנת התכנית נופית כך שתשתלב בשימור.</p> <p>אופן שימור המבנה והמתחם יתבצע על פי הנחיות תיק התיעוד.</p> <p>לא תותר הריסת מבנים לשימור מלבד החלקים המסומנים כתוספות בנייה לתכנון מחדש, במידה ויוחלט על כך, על פי הנחיות תיק התיעוד.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6.3. הוראות לבניה חדשה

<p>6.3.1</p> <p><u>מבנה השירות:</u></p> <p>יהיה תחום בתחום המסומן במסמך השימור תחום "קו בניין למבנה השירות". גודלו יהיה עד 380 מ"ר וגובהו עד 3.75 מ' (כולל מעקות, מתקנים וכד'). בשטחו תכללנה כל פונקציות השירות המקורות הנדרשות להסעדה ולארועים. אין לנייד שימושים אלו מחוץ למבנה השירות למעט הפונקציות הבאות: שירותי צוות, הלבשת צוות, משרדים אשר יוכלו להתמקם במבנים הקיימים.</p> <p>מבנה השירות יהיה בן קומה אחת בגבהים כדלהלן:</p> <p>גובה פנימי יהיה הגובה המינימלי הנדרש לפונקציות השירות בהתאם לחוק ולתקנות שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>גובה המבנה לא יעלה על 6.50 מ'. גובה זה כולל מעקות, מתקנים וכד'.</p> <p>באישור מהנדס הועדה תותר הקלה מזערית מגובה זה במידה ויהיה צורך בהתאמה לחוק ולתקנות שיהיו תקפים בזמן הוצאת היתר הבניה, וכן בשל שיקולים אדריכליים.</p> <p>הפונקציות הבלתי מקורות לצורך שירות להסעדה וארועים, כולל מערכות איסוף אשפה ומערכות אספקת אנרגיה ימוקמו בתוך תחום הבניה החדשה בלבד.</p>	
<p>6.3.2</p> <p><u>אוהל הארועים:</u></p> <p>יהיה תחום בתחום המסומן במסמך השימור כ"קו בנין לאוהל ארועים".</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יהיה מבנה קל שקירותיו וגגו מיריעות או אלמנט קל אחר. צורת הקירוי קמרון עגול או דו שיפועי או פירמידלי רב שיפועי וגודלו עד 450 מ"ר. 2. גובה מבנה האוהל לא יעלה על 6.50 מ'. 3. באישור מהנדס הועדה תותר הקלה מזערית מגובה זה במידה ויהיה צורך בהתאמה לחוק ולתקנות שיהיו תקפים בזמן הוצאת היתר הבניה. 4. חזית האוהל הפונה למבנים לשימור היוצרים את דופן החצר תהיה מחומר שקוף באופן שהדופן לשימור תחשף ויזואלית מתוך האוהל. 	
<p>6.3.3</p> <p><u>תחום גידור והפרדה ויזואלית:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקטעים המסומנים במסמך השימור כ"תחום גידור והפרדה ויזואלית" תהיה חובת גידור והפרדה ויזואלית. הגדר תהיה עשויה כך שתפריד ויזואלית את מכלול השירות משאר חלקי המתחם. 2. הגדר תיעשה מחמרים משובחים מותאמים למתחם השימור. היא תהיה אופקית ורציפה ובפתחי הכניסה/ות יהיו שערים. 3. גובה הגידור לא יפחת מ- 2.10 מ' ולא יעלה על 2.50 מ' מפני הקרקע הטבעית. 	
<p>6.3.4</p> <p><u>דרך שירות:</u></p> <p>תשמש לכניסת ציוד ואספקה ופינוי אשפה. תהיה מהשער המסומן ככניסת שירות. הקשר בין השער למכלול השירות יהיה בשביל גישה שאינו מיועד לרכב (למעט "Mule" וכדומה) וברוחב מקסימלי של 3 מ' שבסופו רחבת סיבוב. כל המידות בכפוף לחוק ולתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	

6.4 דרכים וחניות

6.4.1	חניה בתחומי התכנית תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף ועל פי הנחיות הועדה המקומית.
6.4.1	תותר חניה בתחום המיועד לחניה בלבד. תיאסר חניה בשטחים החקלאיים ובשטחים שמחוץ לגבולות התכנית. תחומי החניה יסומנו ו/או יגודרו.

6.5 ממשק חקלאי

6.5.1	בתחום התכנית יותר שימוש במים שפירים בלבד לצורך השקייה חקלאית וגינון.
6.5.2	הממשק החקלאי בתחום האחוזה ובסביבותיה יתבצע על פי תקנות משרדי הממשלה האמונים על שמירת בריאות הציבור.
6.5.3	שימוש בחומרי הדברה וריסוס בשטח התכנית וסביבתה יהיו כפופים לתקנות: תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"ה – 2005, תקנות הרוקחים (הגבלת פיזור רעלים וכימיקאלים מזיקים מכלי טיס התשלי"ט – 1979) והעידכונים מעת לעת.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה השירות.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
1. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף – 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 2. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד – 2 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה – 5.00 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) – 2 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו – 20 מטר מציר הקו
 6. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו – 35 מטר מציר הקו
 7. כבלי חשמל מתח נמוך – 0.5 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 8. כבלי חשמל מתח גבוה – 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 9. כבלי חשמל מתח עליון – בתאום עם חברת החשמל
 10. ארון רשת – 1 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
 11. שנאי על עמוד – 3 מטר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי

חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 היטל השבחה

6.7.1	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
-------	---------------------------------------------------------------------------------

6.8 רישום וחלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה הינו תשריט חלוקה שיאושר על ידי הוועדה המקומית. רישום החלוקה יהיה על פי חוק.

6.9 תנאים למתן היתר בניה /או עבודה לשיקום/שיחזור

6.9.1	תנאי למתן היתר בניה /או עבודה לשיקום/שיחזור בתחום התכנית יהיה הכנת תיקי תיעוד לכל המבנים לשימור עפ"י הנחיות המועצה לשימור אתרים.
6.9.2	תנאי למתן היתר אכלוס מבנה השירות או אוהל האירועים יהיה גמר בצוע ההריסה, על פי תכנית הריסה ופירוק.
6.9.3	המבנים יעמדו בהוראות למתקני תברואה (הל"ת) 2007, ובתקנות רישוי עסקים לבתי אוכל 1983.
6.9.4	הכנת תכנית תשתיות, מיס וביוב באישור משרד הבריאות.
6.9.5	הסדרי ריסוס שטחים חקלאיים יקבעו בעת מתן רשיון עסק בתיאום עם משרד הבריאות.
6.9.6	ביצוע התשתיות כולל סלילת הדרכים והחניות ותכנית פיתוח בד בבד עם ביצוע התכנית.
6.9.7	<u>פסולת ביתית</u> : יובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.
6.9.8	<u>חשמל סולרי</u> : הבטחת פתרון חזותי הולם לקולטי השמש על גגות המבנה, באישור מהנדס הוועדה המקומית, הכל בהתאם לתמ"א 10/ד/10.
6.9.9	<u>פיקוד העורף</u> : תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום התכנית.
6.9.10	<u>תנאי למתן היתר בניה הנגשת האתר לנכים</u> .
6.9.11	מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.
6.9.12	תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.9.13	עודפי חפירה ופסולת בנין : היתר בניה יינתן לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.
6.9.14	היתר לשינוי ייעוד /או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 580049401		העמותה לשחזור בית דוברובין תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 580049401		העמותה לשחזור בית דוברובין תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
מספר עוסק מורשה: 30318968		עליזה רפפורט-רוטמן תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510002298		הימנותא תאגיד:	

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עליזה רפפורט-רוטמן, מספר זהות 030318968 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18770 ששמה "אחוזת דוברובין-יסוד המעלה" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום התכנון.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידו

 - א. נילי בראון ועידית שלומי, אדריכליות, עורכות מסמכי שימור
 - ב. אלה חוטימסקי, מהנדסת כבישים, עורכת נספח תנועה וחניה
 - ג. עבדאללה ריאן, הנדסת מים וביוב, עורך נספח מים וביוב
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (תשריט, הוראות) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

מאי 2013

תאריך

אני החתום מטה נילי בר און, מספר זהות 055320063

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18770 ששמה אחוזת דוברובין – יסוד המעלה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות ובינוי ערים ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36086
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסמכי שימור בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דכמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נילי בר און
חתימת המצהיר

27.6.2013
תאריך

אני החתום מטה ריאן עבדאללה (שם), מספר זהות 026180315

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג'18770 ששמה אחוזת דוברובין – יסוד המעלה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ייעוץ מים ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 107933.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד תכנון מים בעימ

חתימת המצהיר

27.6.2013

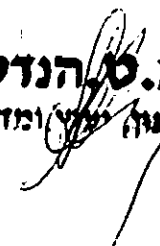
תאריך

אני החתום מטה אלה חוטימסקי מספר זהות 306159674

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג' 18770 ששמה אחוזת דוברובין – יסוד המעלה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 50847.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה וחניה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א. ס. הנדסה
תכנון ייעוץ ומדידות



חתימת המצהיר

27.6.2013

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר תכנית: 18770 / ג

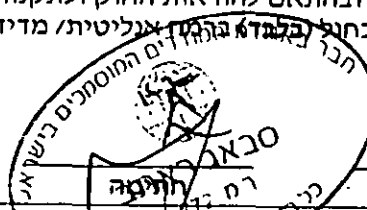
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2/12/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


תאריך	26/6/13	מספר רשיון	772	שם המודד	סבאג ראתב
-------	---------	------------	-----	----------	-----------



2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 26/6/13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך	26/6/13	מספר רשיון	772	שם המודד	סבאג ראתב
-------	---------	------------	-----	----------	-----------



נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: עליזה רפפורט-רוטמן תאריך: 11.12.2013 חתימה: 

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	12.2.2013
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		