

20705/ג מס' תכנית

תכנית מס' ג/20705

משרד ומבנים  
מחוז הצפון ועד החוזית  
10-08-2015  
מנהל מינהל התכנון

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תכנית מס' ג/20705

שם תוכנית: אתר הסקי הר חרמון

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: גולן  
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף      הפקדה

<p>מועצה אזורית גולן  חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965  ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן  תוכנית (נכ תכנון) מס' 20705/ג  הועדה המקומית בשיבה  מס' 20705/ג מיום 23.2.10 החליטה  להסליף על מתן תוקף התכנית הנקובה לעיל  יעקב מסינג      אלי מלכוכ  מנהלס מועדה      יו"ר הועדה</p>	
---	--

<p>משרד ומבנים  חוק התכנון והבניה תש"ה-1965  אישור תכנית מס' 20705/ג  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום 10.11.15 לאשר את התכנית  מנהל מינהל התכנון      אור אילן - יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

הודעה על אישור תכנית מס' 20705  
פורסמי בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

**דברי הסבר לתוכנית**

אתר הסקי בחרמון הוא אתר הסקי היחיד של ישראל. האתר נמצא במרומי הר החרמון שהוא ההר הגבוה ביותר בתחומי מדינת ישראל. בשל כך, להר החרמון חשיבות אסטרטגית, אקולוגית ותיירותית רבה.

ייחודו של הר החרמון בא לידי ביטוי בתמ"מ 3/2 (תוספת רמת הגולן), שהגדירה את האזור כשמורת טבע, אך ייעדה שטח משמעותי לפעילות ספורט ונופש, ובעיקר לספורט חורף. בהתאם לתכנית המחוזית, הוכנה והופקדה בעבר תכנית לאתר הסקי, שכללה שטחים נרחבים שייועדו לשמורת טבע, אך לא הובאה לתוקף.

חשיבה תכנונית עכשווית הבדילה בין תכנון אתר הסקי ותכנון שמורת הר החרמון העוטף אותו. בהתאם לכך, התכנית הנוכחית הינה תכנית חדשה המסדירה את הפעילות הקיימת באתר הסקי הר החרמון, ומאפשרת את אחזקתו ופיתוחו. התכנית מתייחסת לאתר הסקי בלבד, והיא מגדירה אזורים לבניה ולרכבלים, שטחים פתוחים, דרך נופית וחניית. התכנית מאפשרת הקמת רכבלים ומתקנים הנדסיים נלווים באזורים מוגדרים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אתר הסקי הר חרמון	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1 יפורסם ברשומות
20705/ג	מספר התוכנית		
2369.81 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים לתוקף 1	שלב מספר מהדורה בשלב	מהדורות	1.3
01/06/2015	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מקומית. כן	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4 יפורסם ברשומות
ועדה מחוזית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות		
לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ללא איחוד וחלוקה. לא			

**1.5 מקום התוכנית**

גולן	מרחב תכנון מקומי	נתונים כללים	1.5.1
273000	קואורדינטה X		
801750	קואורדינטה Y		
הר החרמון		תיאור מקום	1.5.2
מוא"ז גולן	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
גולן	נפה		
אתר הר חרמון	ישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
ל.ר.	שכונה		
ל.ר.	רחוב		
ל.ר.	מספר בית		

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
203000	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 2, 12, 13, 14

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
-	-

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

-
---

## 1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
18.12.2006	ילקוט פרסומים 5606	בצפון התכנית עובר עורק ניקוז ראשי – נחל שיאון, בגבול התכנית בדרום מתחיל עורק ניקוז משני – נחל גובתה.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16.08.2007	ילקוט פרסומים 5704	שטח התכנית נמצא בתחום פגיעות מי תהום א 1.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
14.09.2009	ילקוט פרסומים 5998	בשטח התכנית קווי מים קיימים.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/5
27.12.2005	ילקוט פרסומים 5474	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב-17.9.13 בהתאם להוראות סעיפים 6.1.3 ו-9.7.4 לתמ"א 35.	• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
26.03.1989	ילקוט פרסומים 3640	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב-17.9.13 בהתאם להוראות סעיף 4.2.2(2)(ב) לת.מ.מ/3/2 שינוי 5.	• אישור עפ"י תכנית מתאר מחוזית	ת.מ.מ/3/2 שינוי 5

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רותי רוהטין	01.06.2015		29	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רותי רוהטין	01.06.2015	1	-	1: 5,000 1: 1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שמואל קרני	11.06.2013	2		1: 5,000 1: 1,000	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	שמואל קרני	11.06.2013	1	4	1: 5,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	עבדאללה ריאן	26.12.2013	1		1: 10,000	מחייב	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	עבדאללה ריאן	06.03.2014	1		1: 5,000	מחייב	נספח מים וכיוב
	ועדה מחוזית	עבדאללה ריאן	26.12.2013		5		מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	רותי רוהטין	26.12.2013	1		1: 5000	מנחה	נספח נפי-סביבתי כולל
	ועדה מחוזית	קרן אורקין	21.10.2013		35		מנחה	בינוי עקרוני ופרוגרמה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של התוכנית בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

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

**מגיש התוכנית**

1.8.1										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית גולן	500229711	ת.ד. 13 קצרין 12900	04-6969713		04-6961535	ceo@skihermon.co.il

**יום בפועל**

1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				חברת הר חרמון	510627979	נווה אטי"ב 12493	04-6981337		04-6981222	ceo@skihermon.co.il

**בעלי עניין בקרקע**

1.8.3									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
			רשות מקרקעי ישראל	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		073-2548211		073-2548810	tzafontichnun@land.gov.il

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד / מס' מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכלית רותי רוהטין	031080880	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	ד.ג. משגב 20155 מושב יעד	04-9902215	04-8611997	052-8611997	ruthy@yaad-arc.co.il
	מודד חאטר	080984628	739	היתם האתר - מודד	-	מגדל שמס - רמה"ג 12436	04-6984323	050-5327843	04-6982835	khater60@bezeqint.net
	מהנדס שמואל קרני	05754072	12449	ש.קרני מהנדסים בע"מ	510799893	רח' דישראל 46 א', חיפה	04-8244468	0505233488	04-8251095	skarni@karni-eng.co.il
	מהנדס עבדאללה ריאן	026180315	107933	יעד תכנון מים בע"מ	512708389	ד.ג. משגב 20155 מושב יעד	04-9909007	052-5239884	04-9909344	imy@netvision.net.il
	אדריכלית קרן אורקין	013660691	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	ד.ג. משגב 20155 מושב יעד	04-9902215	052-8611997	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il

**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**

הסדרת פיתוח אתר הסקי בהרמון וייעודו לפעילויות ספורט חורף וקיץ, תוך התחשבות בערכי הטבע והנוף ובגורמים השונים המייחדים אתר זה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. ייעוד רוב שטח התכנית לשטחים פתוחים ללא בניה.
2. ייעוד אזורים מוגדרים לנופש וספורט, קביעת השימושים המותרים וקביעת זכויות בניה מתאימות, כולל קביעת מגבלות ותנאים לבינוי באזורים השונים.
3. התווית דרך גישה וחניונים, המתאימים למספר המבקרים הצפוי באתר בעונות השונות. ייעוד שטח לדרך נופית, וקביעת הוראות לשמירתה.
4. קביעת הוראות לשמירה על ערכי הטבע והנוף.
5. קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות בהתאם לצרכי ההפעלה של האתר.
6. אישור בדיעבד למבנה הנמצא בתא שטח 25, ומיועד לשימוש לאוכלוסיות מיוחדות (נכים, חולים סופניים וכד').
7. אישור הקלות לנושא בינוי שאינו צמוד דופן בהתאם לסעיף 6.1.3 בהוראות תמ"א 35.
8. אישור הקלה לנושא שינוי יעוד של כ-354 דונם משטח שמורות וגנים לשטחים פתוחים, ספורט ונופש, דרך נופית וחניון בהתאם לסעיף 9.7.4 בהוראות תמ"א 35.
9. אישור הקלה לגובה בינוי עד 12 מ' בהתאם לסעיף 4.2.2 (2)(ב) בהוראות תמ"מ 5/3/2.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם

2369.81 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				ל.ר.	מ"ר	מגורים
				ל.ר.	מס' יח"ד	
				ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
				ל.ר.	מס' יח"ד	
				ל.ר.	מ"ר	מסחר
				ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
				ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
				ל.ר.	חדרים	תיירות / מלונאות
				ל.ר.	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

זיקת הנאה לרכב	תאי שטח כפופים				תחום השפעה של עורק ניקוז ראשי	קווי מים קיימים	הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
	שטחי אש	שטחים	תחום שטח כפופים	תחום השפעה					
52,56	52	56	51,52,56	52,54-57	51-58	ספורט ונופש			
25,28,29	21,23,24	28	22-26,29	22,25-29	21-29	שטחים פתוחים			
				32-34	31-34	חניון			
	2			1,2	1-3	דרך נופית			
				121	121	דרך מאושרת			

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

**3.2 טבלת שטחים**

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר	מ"ר	יעוד
	מ"ר	מ"ר						
38.54	913,310	913,310	2,368,970	99.96	99.96	שטח ללא תכנון מפורט	2,368,970	שטח ללא תכנון מפורט
53.73	1,273,440	1,273,440	840	0.04	0.04	דרך מאושרת	840	דרך מאושרת
4.03	95,480	95,480						
3.66	86,740	86,740						
0.04	840	840						
100	2,369,810	2,369,810	2,369,810	100	100		2,369,810	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	גלישת סקי בחורף, טיול רגלי ורכיבה על אופניים בקיץ.
ב.	משטחים לתצפית, שבילים, רחבות, סככות, גדרות, שילוט וריהוט חוץ.
ג.	מזחלות יבשות על מתקניהן.
ד.	רכבלים ומעליות סקי על מתקניהם.
ה.	מעבר קוי תשתית ומים.
ו.	בתאי שטח 54, 55 תותר בנוסף הקמת קפיטריה במבנה אחד.
ז.	בתאי שטח 51-53 יותרו בנוסף: 1. מסעדות, מזנונים, בתי קפה ומועדונים. 2. חנויות /גלריות לממכר והשכרת מצרכים הקשורים לאתר סקי כגון: ציוד סקי, הנעלה ובגדי ספורט, צרכי ספורט, צרכי צילום, עיתונים, ספרים וצרכי מזון. 3. בית ספר לסקי כולל כיתות לימוד. 4. אחסון ציוד ספורט ואחזקתו. 5. תחנת עזרה ראשונה / מרפאה. 6. משרדי האתר. 7. תחנות תחזוקה ועליונות של רכבלים ומעליות סקי, מקורות או פתוחות ושירותים הקשורים בתפעולן. 8. מתקנים הנדסיים - גנרטור, תחנת השנאה, מגוף מים, תחנת סניקה לשפכים וכד'. 9. מוסך לחתולי שלג, בית מלאכה לעבודות אחזקת האתר ותיקונים שוטפים.
4.1.2	הוראות
א.	בתא שטח 56 לא תורשה כל בניה למעט מתקני רכבלים ומגלשות יבשות כגון: מגדלים, עמודים, יסודות, גנרטור וכד'.
ב.	מסלולי הגלישה יתוכננו ויופעלו בהתאם למצב השלג העונתי, התנאים הטופוגרפיים, פני הקרקע, הקמת הרכבלים ומעליות הסקי ותנאי הבטיחות.
ג.	באזור זה מותרות עבודות לפינוי מכשולים והכשרת מסלולי גלישה.
ד.	ניתן לתחום את מסלולי הסקי בגדרות.
ה.	למרות האמור לעיל, בתא שטח 57 המסומן עם הנחיות מיוחדות ניתן יהיה לבנות מתקני רכבל אחד בלבד. הרכבל יתוכנן כך שיגרום לפגיעה מינימלית בשטח, הן מבחינה פיזית והן מבחינה ויזואלית, כל זאת בתיאום ובאישור רטי"ג. הקמת הרכבל תתבסס על הדרכים הקיימות ללא תוספת חומרי מצע או הרחבתן. לא תותר פעילות לילה ותאורה בשטח זה. לא תותר פעילות קיץ בשטח זה. בתא שטח זה לא חלות הוראות תמ"מ 3/2 לעניין שימור חזותי.
ו.	בצפון התכנית, בשטח החופף לעורק ניקוז ראשי (נחל שיאון), כל הפעולות והשימושים המותרים ביעוד זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, בתיאום ובאישור רשות הניקוז. ככל הניתן, יש לשמור על מעבר חופשי ורציף לאורך ציר העורק וברצועת ההשפעה שלו.
ז.	תא שטח 58 ישמש כחצר משק לאתר. ניתן להקים בו גדרות וסככות בשטח כולל של עד 200 מ"ר. יש לבצע הפרדה פיזית ואסתטית בין תא שטח זה לבין השטחים הגובלים בו, ובעיקר לכיוון תא שטח 21 המיועד לשטח ציבורי פתוח.
ח.	המבנים יתוכננו ויבנו באופן שישתלב בסביבה, כולל בחירת חומרי הבנייה והגמר.
ט.	בקשה להיתר בניה לבניין חדש תכלול תכנית בינוי ופיתוח מפורטת מחייבת לכל תא השטח באישור הוועדה המקומית ורטי"ג. התכנית תכלול בין היתר מפלסי בניינים, חתכים, הדמיות, פירוט הפיתוח הנופי: קירות תומכים, אלמנטי פיתוח, חניות, גידור, פתרונות ניקוז, חמרי גמר וכד', וכן כל הנדרש לבחינת הפרויקט והשתלבותו בסביבה.
י.	לא תותר הקמת שלטי פרסומת למעט שלטים המסמנים את מיקומו של האתר והתמצאות בו. שטח השלט לא יעלה על 0.5 מ"ר וגובהו המירבי יהיה 2 מ' מעל הקרקע.

יא.	האזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות בתאי שטח 52, 54-56 הינם אזורים לשימור חזותי עפ"י תמ"מ 3/2, ובהם גובה הבינוי לא יעלה על 12 מ'. כבלי הרכבלים ניתן שיהיו גבוהים יותר מעל פני הקרקע, בהתאם לתוואי השטח.
יב.	בתאי השטח בהם מסומנים קוי מים יחולו הוראות סעיף 6.16 תשתיות מים.
יג.	דרכי העפר הקיימות, המסומנות בזיקת הנאה למעבר רכב מיועדות לטיפול שוטף של האתר. אין לחסום מעבר רכב בדרכים אלה, אלא אם ישנה דרך חלופית.

4.2	<b>שטחים פתוחים</b>
-----	---------------------

4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	גלישת סקי בחורף, טיול רגלי ורכיבה על אופניים בקיץ.
ב.	גני נוי, מגרשי משחקים, שעשועי שלג, אזורי פיקניק.
ג.	משטחים לתצפית, שבילים, רחבות, סככות, גדרות, שילוט וריהוט חוץ.
ד.	מערכות אספקת מים וביוב.
ה.	בתא שטח 25 בלבד – חדרי פעילות וטיפול לאוכלוסיות מיוחדות (נכים), חולים סופניים וכד"י) במבנה אחד.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר כל בניה פרט לגינון, מתקני משחקים ציבוריים, סככות הצללה, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם – מים, ביוב, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותרו מתקני תאורה ומקלטים.
ב.	מסלולי הגלישה יתוכננו ויופעלו בהתאם למצב השלג העונתי, התנאים הטופוגרפיים, פני הקרקע, הקמת הרכבלים ומעליות הסקי ותנאי הבטיחות.
ג.	בשטחי הגלישה מותרות עבודות לפינוי מכשולים והכשרת מסלולי גלישה, למעט בתא שטח 22 המסומן עם הנחיות מיוחדות.
ד.	ניתן לתחום את מסלולי הסקי בגדרות, למעט בתא שטח 22 המסומן עם הנחיות מיוחדות.
ה.	בתא שטח 22 המסומן בהנחיות מיוחדות לא יעשו כל עבודות פיתוח ללא אישור רטי"ג ולא יהיה כל בינוי בשטח זה. לא תותר פעילות לילה ותאורה בשטח זה. לא תותר פעילות קיץ בשטח זה.
ו.	פיתוח השטח יותאם לטופוגרפיה הטבעית. תמיכות יבוצעו ע"י קירות אבן טבעית בגבהים שלא יעלו על 3.0 מ'. קירות מעל 3 מ' יפוצלו בברמה בעומק 1.5 מ' לפחות. עבודות הפיתוח ייעשו בתיאום עם רטי"ג, המועצה האזורית ובעלי הזכויות בקרקע.
ז.	לתא שטח 24 תוכן תכנית מפורטת, בה יינתנו זכויות בניה למיכל מים.
ח.	למרות האמור בסעיף אי לעיל, בתא שטח 25, המסומן בהנחיות מיוחדות, תותר הקמת מבנה עץ (או בניה קלה איכותית אחרת באישור הועדה המקומית) בשטח של עד 200 מ"ר, ובגובה של עד 7 מ'. הגישה למבנה תתבסס על שבילים קיימים, תאסר פריצת דרכים חדשות. עבודות העפר לצורך הקמת המבנה יהיו מינימליות, כך שתשמר הסביבה הטבעית ככל הניתן. כל שימוש אחר בתא שטח זה יוגדר כסטיה ניכרת מהתכנית.
ט.	האזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות בתאי שטח 25-29 הינם אזורים לשימור חזותי עפ"י תמ"מ 3/2.
י.	הגישה לשטחים הפתוחים תשמר פתוחה לציבור הרחב ובתנאי שאין בדבר סיכון הגולשים.
יא.	בצפון התכנית, בשטח החופף לעורק ניקוז ראשי (נחל שיאון), כל הפעולות והשימושים המותרים בייעוד זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז, בתיאום ובאישור רשות הניקוז. ככל הניתן, יש לשמור על מעבר חופשי ורציף לאורך ציר העורק וברצועת ההשפעה שלו.
יב.	בתאי השטח בהם מסומנים קוי מים יחולו הוראות סעיף 6.16 תשתיות מים.
יג.	דרכי העפר הקיימות, המסומנות בזיקת הנאה למעבר רכב מיועדות לטיפול שוטף של האתר. אין לחסום מעבר רכב בדרכים אלה, אלא אם ישנה דרך חלופית.

4.3 דרך נופית ודרך מאושרת	
4.3.1	<b>שימושים</b>
א.	דרכים, חניות ציבוריות ומדרכות.
ב.	קוי תשתית.
ג.	מעקות בטיחות.
ד.	תחנות הסעה מקורות.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א.	לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה, ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית ותחנות הסעה מקורות, כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
ב.	פיתוח בתחום הדרך הנופית ייעשה תוך פגיעה מינימלית בסביבה, כולל שימוש בחומרי גמר המשתלבים בסביבה הטבעית.
ג.	לא יותר פיתוח בתחום הדרך הנופית, שיגרום לחסימת מראה הנוף לאורכה.
ד.	בדרך נופית ניתן יהיה לבצע פעולות לצורך פינוי שלג בחורף.
ה.	החלטה בדבר חסימת הדרך מהחניון התחתון לחניון העליון עקב תנאי מזג אויר קיצוניים המסכנים את התנועה המוטורית בדרך, ומסיבות בטיחותיות. ההחלטה תתקבל ע"י הגוף המוסמך לכך (מועצה אזורית גולן).
ו.	הקמת תחנות הסעה תותר באזורים המפורטים בנספח התנועה.
ז.	האזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות בתאי שטח 1, 2 ו-121 הינם אזורים לשימור חזותי עפ"י תמ"מ 3/2, עליהם יחולו כל הוראות התמ"מ בעניין זה.
4.4 <b>חניון</b>	
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	חניות לכלי רכב פרטיים ולאוטובוסים.
ב.	סככות לחתולי שלג ולמפלסות שלג.
ג.	תחנות הסעה מקורות.
ד.	קופות, כולל שירותים ופינת קפה.
ה.	שירותים ציבוריים.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	בתא שטח 31 (חניון) ניתן יהיה להקים מבנה קופות כולל שירותים ופינת קפה בצד הדרך לשימוש בתקופת החורף בלבד. לא ניתן להקים את המבנה בתחום הדרך הנופית. בנוסף, יוקמו מבני שירותים ציבוריים על פי תכנית הבינוי המופיעה בנספח הנופי-סביבתי.
ב.	לא תותר כל בניה בשטח ביעוד חניון למעט הקופות לפי סעיף ב' לעיל, תחנות הסעה וסככות.
ג.	האזורים המסומנים עם הנחיות מיוחדות בתאי שטח 32-34 הינם אזורים לשימור חזותי עפ"י תמ"מ 3/2, ובהם לא יעלה גובה הבינוי על 12 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות <sup>ט</sup>		גובה מבנה (מטר)	תכנית הא (משטח השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
	צידוי – שמאלי	צידוי – ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה לקובעת	שירות עיקרי שירות			
0	0	0	0	2	12	20	-	-	30%	1,400	-	200	1,200	51	נופש וספורט
0	0	0	2	2	12	20	-	-	20%	4,500	-	1,000	3,500	52	
0	0	0	2	2	12	7.3	-	-	7.3%	800	-	200	600	53	
0	0	0	1	1	7	30	-	-	23%	150	-	50	100	54	
0	0	0	1	1	7	30	-	-	23%	150	-	50	100	55	
<sup>ט</sup> תותר הקמת רכבל בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ה'.															
מ' 200 של עד 200 מ'.															
5	5	5	0	1	12	-	-	-	-	200	-	20	180	33	חניון
תותר הקמת סככות הצללה ומתקנים הנדסיים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לכל השטח.															
תותר הקמת סככות הצללה ומתקנים הנדסיים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לכל השטח.															
תותר בניה של מבנה אחד בשטח מקסימלי של 200 מ"ר סה"כ ובגובה של עד 7 מ', בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ח'.															
תותר בניה של מבנה אחד בשטח מקסימלי של 200 מ"ר סה"כ ובגובה של עד 7 מ', בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ח'.															
תותר בניה של מבנה אחד בשטח מקסימלי של 200 מ"ר סה"כ ובגובה של עד 7 מ', בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ח'.															

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל לכניסה לקובעת אל מתחת לכניסה לקובעת, באישור הוועדה המקומית.
2. שטחי בניה לקופות ולשירותים בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 ב'.
3. זכויות הבניה אינן כוללות מבנים בשימוש הצבא.
4. בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 יא' – 12 מ' למבנה.
5. במידה ותנאי השטח דורשים קומת מסד היא לא תכלול במניין הקומות.
6. שימושי המסחר הכוללים באתר לא יעלו על 1,500 מ"ר.
7. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

<b>6. הוראות נוספות</b>
-------------------------

<b>6.1 איכות הסביבה</b>
-------------------------

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית ומנהלת הכנרת, בין היתר, בנושאים הבאים:

- 6.1.1 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.  
 6.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

כתנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תוכנית זו, תוצג תוכנית מפורטת לביצוע מערכת איסוף, הולכה, טיפול וסילוק שפכים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.

לא יוצא היתר בניה קודם להגשת תכנית מפורטת למערכות ומתקני ביוב כנ"ל.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנודרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

נגר עילי משימושים של מוסך ובית מלאכה לאחזקת האתר ולחתולי שלג יופנה לטיפול קדם בטרם יוזרם למערכת הניקוז האזורית.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

<b>6.2 דרכים וחניות</b>
-------------------------

- 6.2.1 מקומות החניה יהיו בתחום המגרשים המיועדים לכך בלבד.  
 6.2.2 החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.  
 6.2.3 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש.

<b>6.3 הוראות בנושא חשמל</b>
------------------------------

6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3.2 תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים המגורים.

6.3.3

**איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:**

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל קיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל 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 תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006).

6.4 היטל השבחה	
6.4.1	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.4.2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל



<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור (דרכים וחניות לכלי רכב בלבד) יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח', וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.6 חומרי חפירה ומילוי</b>	
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון וליחידה הסביבתית. גבולות שטח הבניה הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<b>6.7 סטיה ניכרת</b>	
<p>כל תוספת קומות או שימוש במבנה שלא בהתאם לשימוש המוגדר בתחום התוכנית יהו סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.</p>	
<b>6.8 עיצוב אדריכלי</b>	
<p>6.8.1 בקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הועדה המקומית.</p>	
<b>6.9 מים</b>	
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<b>6.10 ניקוז</b>	
<p>6.10.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז שטח תא השטח, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.10.2 ניקוז מגרשי החניה יהיה ע"י מערך תעלות סביב המגרשים, בהתאם למפורט בסעיפים 2.3 ו-2.4. בנספח הניקוז.</p>	
<p>6.10.3 בכל מוצאי מים ותעלות ניקוז אשר מוצאים מי נגר עילי לשטח הפתוח יבוצע מתקן ריסון אנרגיית הזרימה למניעת סחיפת חומר גס בהתאם לסעיף 2.6 בנספח הניקוז.</p>	
<b>6.11 אשפה</b>	
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<b>6.12 ביוב</b>	
<p>6.12.1 פיתרון הביוב באתר יהיה כמפורט בנספח הביוב המצורף לתכנית. התכנון המפורט יאושר ע"י מנהלת הכנרת, משרד הבריאות והרשויות הרלוונטיות.</p>	
<p>6.12.2 ביצוע התכנון יעשה בלוי"ז שייקבע בתאום עם הרשויות המפורטות לעיל.</p>	
<p>6.12.3 תנאי למתן היתר למבנה חדש יהיה קידום ביצוע תשתית הביוב בהתאם ללוי"ז שיקבע.</p>	
<p>6.12.4 כתנאי להיתר הבנייה תבוצע בפועל מערכת איסוף, הולכה טיפול וסילוק שפכים בהתאם לתוכנית מפורטת שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומינהלת הכנרת ועפ"י כל התנאים והדרישות של הגורמים הנ"ל.</p>	

<b>6.13</b>	<b>נגישות למוגבלות</b>
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.	
<b>6.14</b>	<b>תנאים לביצוע התכנית</b>
תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לתא השטח הרלוונטי לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.	
<b>6.15</b>	<b>הנחיות צה"ל</b>
6.15.1	לצה"ל תינתן האפשרות לעצור כל פעילות באתר לרבות פינוי אזרחים.
6.15.2	תכניות בינוי יתואמו עם צה"ל.
6.15.3	תשמר זכות מעבר לכוחות צה"ל ללא מגבלות.
6.15.4	צה"ל יוכל להשתמש בתשתית אתר החרמון עפ"י הצורך המבצעי.
<b>6.16</b>	<b>פיקוד העורף</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.17</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
6.17.1	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון יכלול הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.17.2	התכנון המפורט, כאמור בסעיף 6.17.1 יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, תומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
6.17.3	<u>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):</u> 1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.17.4	כל הפעולות והשימושים המותרים בייעוד ספורט ונופש שבתחום ההשפעה של עורק ניקוז ראשי, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.
6.17.5	כל נטיעה של עצים ושיחים יהיה ממינים מקומיים בלבד בהתייעצות עם אקולוג רשות שמורות הטבע.
<b>6.18</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
6.18.1	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
6.18.2	כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

- 6.18.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.18.4 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

<b>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה</b>	<b>6.19</b>
-------------------------------------	-------------

- 6.19.1 היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן ישראל ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א/38).

<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.20</b>
--------------------	-------------

- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>תשתיות מים</b>	<b>6.21</b>
-------------------	-------------

- 6.21.1 אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.
- 6.21.2 תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קוי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח היום בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע חברת "מקורות".
- 6.21.3 אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאתר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.

<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.22</b>
-----------------------------	-------------

- |        |   |
|--------|---|
| 6.22.1 | כל העצים באתר הינם עצים לשימור, ויחולו עליהם ההוראות לפי פקודת היערות.  |
| 6.22.2 | תכנית בינוי שתוכן לתא שטח לפיתוח, תכלול מדידה של העצים הבוגרים בתחום תא השטח, סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש, וכן פירוט של האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.  |
| 6.22.3 | כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיועד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות. |
| 6.22.4 | במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.                   |

<b>7. ביצוע התוכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מס' שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
	ל.ר.	
<b>7.2 מימוש התוכנית</b>		
ל.ר.		

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500229711	מועצה אזורית גולן ועדה מקומית לתכנון ובניה	תאגיד / שם רשות מקומית: ועדה מקומית גולן	

תאריך: 2.6.2015	חתימה:	שם: רותי רוהטין	עורך התכנית
מספר תאגיד: 511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ כעימ	

תאריך:	חתימה:	שם: גר חרמון	יזם בפועל
מספר תאגיד: 510627979	חברת הר חרמון	תאגיד / שם רשות מקומית: חברת הר חרמון	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרקע
תאריך: 9/6/15	רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון	תאגיד / שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל	

אין לנו חתונות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתונתנו הינה לגבי תכנון גלילי אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לבעליה אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונתפס ונתפס מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו כאח בסקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנתון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר כי כל אדם נעשה או לעשות ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם האמור ואי ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואנן על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מוקודת מבט תכנונית.

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תכנית מספר: 20705/ג שם התוכנית: אתר הסקי הר חרמון

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 1.6.2015 חתימה: רותי רוהטין

יעד תיוג: תוכנית  
ומתכנני ערים ונוף  
בע"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: ניקוז, תנועה, ביוב מים וביוב, נופי-סביבתי_	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.4.2			
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.3			
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	שם התוכנית	✓		
	מחוז	✓		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.4	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.5	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	1.8	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	✓	
	8.2		✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		איחוד וחלוקה (4)
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		שמירה על עצים בוגרים <sup>1</sup>
✓		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>1</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"כ – שמירה על עצים בוגרים.

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה רותי רוהטין, מספר זהות 031080880 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20705 ששמה תכנית אתר הסקי הר חרמון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30755.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי / בסיוע יועץ**
  - א. שמואל קרני, ייעוץ לנושא תנועה
  - ב. ריאן עבדאללה, ייעוץ לנושא אינסטלציה
  - ג. קרן אורקין, ייעוץ לנושא נוף.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) 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, כמאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד יאיר וכלים  
ומתכנני ערים ונוף

ב-גמ  
חתימת המצהיר

1.6.2015

תאריך



**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה שמואל קרני, מספר זהות 05754072 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20705 ששמה אתר הסקי הר חרמון (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום כבישים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12449.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא התנועה 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.



חתימת המצהיר

10.02.2014

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה ריאן עבדאללה, מספר זהות 026180315 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20705 ששמה אתר הסקי הר חרמון (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 107933.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא אינסטלציה 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 בע"מ

חתימת המצהיר

10.02.2014.

תאריך

**תצהיר בעל-מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה קרן אורקין, מספר זהות 013660691 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20705 ששמה אתר הסקי הר חרמון (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119713.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושא הנוף 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.

10.02.2014

חתימת המצהיר

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 הקסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/20705

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר.

מדידה גרפית


קו כחול (גלבד) ברמה אנליטית

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1 המדידה המקורית

הריני נוצהין בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית חמהווה רקע לתוכנית זו, נערה על ידי ביום 01/12/2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שביוקם. דיוק הקו הכחול והקדסטר. מדידה גרפית / קו כחול (גלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).


**חאטר היתם**  
 מהנדס אזרחי מ.ר. 35549  
 מודד מוסמך מ.ר. 739  
 שם המודד

21/12/2010 תאריך  
 חתימה  
739 מספר רישון

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי המצאה עדכנית / עודכנה ביום: 05.12.2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שביוקם.

**חאטר היתם**  
 מהנדס אזרחי מ.ר. 35549  
 מודד מוסמך מ.ר. 739  
 שם המודד

13/03/2014 תאריך  
 חתימה  
739 מספר רישון



## נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: 20705/ג שם התוכנית: אתר הסקי הר חרמון

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 1.6.2015 חתימה:

ר. רוהטין  
 יעד תאריך כללים  
 ומתכנני ערים ונוף  
 בע"מ

## 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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

## אישור לפי סעיף 109 לחוק

סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

## ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.