

2000288681-1

תכנית מס' ג/21210

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
02-09-2015
נתקבל
מצבת עבודה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21210

שם תוכנית: מושב גורן - שינוי יעוד קרקע למלונאות ובנחלה 199.

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="303 995 734 1161" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 199 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חליטה ביום 29.6.15 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - הו"ר המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="343 1426 694 1548" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 199 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

בעשור האחרון ענף האירוח הכפרי התפתח בגליל המערבי באופן מרשים. הביקושים ליחידות אכסון ולפעילויות נופש בחודשי הקיץ מציבים בפני העוסקים בתחום אתגרים בלתי רגילים. אחת הדרכים להתמודדות עם התופעה היא הרחבה ושכלול של מתקני תיירות קיימים, והתאמתם לדרישות ולרצונות קהל הנופשים הפוקדים את האזור. מטרתה של התכנית הינה לשדרג מלונות כפרית הקיימת מכוח תכנית מס' ג/14334 – שינוי יעוד קרקע לאזור תיירות ונופש במושב גורן התקפה, לכפר נופש ע"פ התקנים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. האיתור המוצע להרחבת המתחם צמוד דופן למלונות הקיימת ומשתלב בו בצורה מיטבית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב גורן - שינוי יעוד קרקע למלונאות ובנחלה .199	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
21210/ג	מספר התוכנית	
22,029 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
8/15	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

קואורדינטה X 222.775
קואורדינטה Y 773.225

1.5.2 תיאור מקום מושב גורן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מעלה יוסף

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה עכו
יישוב מושב גורן

יפורסם ברשומות

שכונה לא רלבנטי
רחוב לא רלבנטי
מספר בית לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18615	מוסדר	חלק מהגוש	-	14, 25
18617	מוסדר	חלק מהגוש	-	9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : מרקם שמור משולב תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית-סביבתית גבוהה + שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35
16/8/2007	5704	אזור א' 1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
17/1/2011	6189	תכנית זו כפופה לתמ"א 10/ד'10	כפיפות	תמ"א 10/ד'10
30/7/2007	5696	תשריט ייעודי קרקע : ישוב כפרי/קהילתי + יער טבעי לטיפוח תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח מוגן מפיתוח (צמוד דופן) + שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים	כפיפות	תמ"מ 2/9
30/3/1995	4293	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12656	שינוי	ג/12656
17/7/2006	5553	תכנית זו גוברת על תכנית ג/14334	שינוי	ג/14334
9/7/2006	5550	תכנית זו גוברת על תכנית ג/9953	שינוי	ג/9953
24/1/2007	5619	תכנית זו גוברת על תכנית ג/13710	שינוי	ג/13710

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	8/15	לא רלבנטי	31	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	8/15	1	לא רלבנטי	1:1,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	8/15	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח בינוי, תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	ערן געש ערן געש	9/14	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מנחה	נספח נופי- סביבתי
	ועדה מחוזית	ערן געש	8/15	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח פיתוח

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	tzimerim@gmail.com	04-9806476	לא רלבנטי	04-9806951	מושב גורן. דיין גליל מערבי. 22850.	513618561	הרוח הגלילית תיירות בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
הכל	לא רלבנטי	04-9806476	057-2222201	04-9806951	מושב גורן. דיין גליל מערבי. 22850.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	23933781	עמוס כהן	לא רלבנטי

זום במועל 1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	הרוח הגלילית תיירות ונופש בע"מ	513618561	מושב גורן. דיין גליל מערבי. 22850.	04-9806951	לא רלבנטי	04-9806476	tzimerim@gmail.com
לא רלבנטי	עמוס כהן	23933781	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב גורן. דיין גליל מערבי. 22850.	04-9806951	057-2222201	04-9806476	לא רלבנטי

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	תייד 580, נצרת עילית. 17105.	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266	tzafontichnun@mimi.gov.il

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רוזי ברגר	015463839	36069	לא רלבנטי	תייד 7963, חיפה. 31700.	04-8362005	050-5688869	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד	מודד	מוהא ביבאר	058524315	771	לא רלבנטי	תייד 88, גית הגלילית.	04-9804186	054-4496741	04-9804219	bibarm@netvision.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	צבי נוה	052866050	32139	לא רלבנטי	החשדורות 177, חיפה. 32960.	04-8725001	052-2259328	04-8725002	mail@zvi-naveh.com
יועץ נוף	אדריכל	ערן געש	058373788	74592	לא רלבנטי	מושב יעד. 20155.	04-9909581	052-2758452	04-9909933	gaash@netvision.net.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.

הגדרת מונח	מונח
עפ"י ההגדרה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.	כפר נופש
בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 07/08/08 - תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2), התשס"ח-2008.	בריכת שחייה ציבורית
סככות חקלאיות לאכסון ציוד וכלים חקלאיים ולאכסון כלי רכב חקלאיים. מחסנים חקלאיים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית (מיון, אריזה, אחסנה וקירור). גידולים חקלאיים לרבות חממות ובתי צמיחה.	מבני משק ללא בעלי חיים
מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.	עיבוד תוצרת חקלאית

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**

לשדרג מלונית קיימת והפיכתה לכפר נופש.
הסדרת מצב סטוטורי בנחלה מס' 199.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מתיירות ונופש, יער טבעי לטיפול ומגורים למלונאות (אכסון מלונאי), ממגורים ומבני משק למגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	22.029 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שם יעודים מוצעים : - - מגורים בישוב כפרי עבור בריכת שחייה וספא - מלונאות (אכסון מלונאי) עבור כל יתר השימושים	-	4,262 מ"ר	3,214 מ"ר + (2)	1,048 מ"ר (1)	מ"ר	תיירות
	-	53	31 + (4)	22 (3)	מס' יח' אכסון	
שם יעוד מוצע : מגורים בישוב כפרי	-	393 מ"ר	0	393 מ"ר	מ"ר	מגורים
	-	2	0	2	מס' יח"ד	
שם יעוד מוצע : מגורים בישוב כפרי	-	80 מ"ר (מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית)	80 מ"ר + (מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית)	0	מ"ר	תעסוקה

- (1) מתוכם 848 מ"ר מכוח תכנית ג/14334 ו-200 מ"ר מכוח תכנית ג/11149 וג/12656.
- (2) כולל ביטול 200 מ"ר לשימוש יחידות אירוח שאושרו מכוח תכנית ג/11149 וג/12656 והוספת 220 מ"ר מוצעים לשימושי בריכת שחייה ומרכז ספא.
- (3) כולל 17 יחידות אכסון מאושרות מכוח תכנית ג/14334 ו-5 יחידות אירוח מאושרות מכוח תכנית ג/11149 וג/12656.
- (4) כולל גריעת 5 יחידות אירוח שאושרו באזור מגורים מכוח תכנית ג/11149 וג/12656.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת תאי שטח

הנחיות מיוחדות		עצים לשימור	תאי שטח כפופים	תאי עתיקות	זיקת הנאה למעבר ברכב	תאי שטח	יעוד
לא רלבנטי	לא רלבנטי	300	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	300	מלונאות (אכסון מלונאי)
לא רלבנטי	לא רלבנטי	199A	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	199A	מגורים בישוב כפרי
199B	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	199B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	לא רלבנטי	199C	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	199C	מבני משק
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	500	דרך מאושרת
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	202, 201	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת

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

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
76.70	16,896	12,702	57.66
7.15	1,575	1,575	7.15
3.91	862	1,749	7.94
4.03	887	41	0.19
2.63	579	1,108	5.03
5.58	1,230	4,153	18.85
-	-	701	3.18
100.00	22,029	22,029	100.00
		↓	
מלונאות (אכסון מלונאי)		תיירות ונופש	
מורים בישוב כפרי		מורים	
מבני משק		מבני משק	
קרקע חקלאית		שטח חקלאי	
דרך מאושרת		דרך מאושרת	
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת		יער טבעי לטיפול לפי תמ"א 22	
-		שצ"פ עפ"י ג/8863	
סה"כ		סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
א.	כפר נופש, אשר יכלול: יחידות אכסון, אולם כניסה וטרקלין, בר/מועדון, חדר אוכל/מסעדה/קפטריה, מועדון בריאות, אולמות וחדרי ישיבות/פעילות, שירותים סניטריים, מלתחות וחדר אוכל לעובדים, משרדי הנהלה, בית כנסת, מטבחים, מחסנים, חדרי משק בית, לובנה וכביסה, חדרי שירות חדרניות, חדרי מכוונות, אחזקה וחשמל, בריכות שחייה, מזנון לבריכה, מגרשי ספורט, מרחבים מוגנים, דרכי גישה, חניות, מתקנים הנדסיים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, שבילים וגינון.
4.1.2	הוראות
א.	<p>א. המבנים ייבנו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>ב. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתרים הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי וכן אישור של תוכנית בינוי לביצוע ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ה. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה.</p> <p>ו. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.</p> <p>ז. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת על ידי גורם אחד.</p>
ב.	<p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל תא השטח, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ג.	<p>קבלת היתרי בניה והיתרי פיתוח תותנה בהבטחת ביצוע סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
ד.	<p>ניהול המבקרים בשטחים הפתוחים הכלולים בתחום התכנית ובסמוך לו, המהווים חלק ממערכת אקולוגית וממרחב הפנאי שיש לשמר, ימנע פגיעה בשטחים פתוחים אלו.</p>

4.2 שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	
4.2.1	שימושים
א.	2 יחידות דיור
ב.	חניות מקורות
ג.	מחסנים ביתיים
ד.	מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	הוראות פיתוח
<p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונוט ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל תא השטח, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	
4.3.1	שימושים
א.	ברכת שחייה
ב.	מרכז ספא
4.3.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	הוראות פיתוח
<p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל תא השטח, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	

4.4 שם ייעוד: מבני משק	
4.4.1 שימושים	
א.	מבני משק חקלאיים ללא בעלי חיים ע"פ ההגדרה בסעיף 1.9.
ב.	מתקנים לייצור אנרגיה נקיה, בכפוף לתמ"א 10/ד"10.
4.4.2 הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב.	פיטוח הוראות יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל תא השטח, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט תאורה וגידור. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

4.5 שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.5.1 שימושים	
א.	כבישים, מדרכות, חניות, קווי תשתית הנדסית, ריהוט רחוב ונטיעות ציבוריות.
4.5.2 הוראות	
א.	אסורה כל בניה.

4.6 שם ייעוד: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
4.6.1 שימושים	
א.	ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח: ג/8863 וג/18535, בהתאמה.
4.6.2 הוראות	
א.	ע"פ התכניות המאושרות החלות בשטח: ג/8863 וג/18535, בהתאמה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	תכנית משטח (%)	צפיפות אחסון (יח"ד/יח"ד)	מספר יח"ד/אחסון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח בניה (מ"ר)	מתחת לבנייה הקובעות		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מרחק						מתחת לבנייה הקובעות	שטח		שטח	שטח	שטח	שטח			
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	8.5 מ' מי	20%	3.13 יח"ד/אחסון	53 יח"ד/אחסון	27.24%	4,602 מ"ר	560 מ"ר	4,042 מ"ר	(2)	(2)	94 מ"ר	560 מ"ר	16,896	300	מלונאות (אכסון מלונאי)
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	8.5 מ' מי	30%	1.26 יח"ד/יח"ד	2 יח"ד	36.00%	567 מ"ר	-	-	(2)	(2)	-	-	1,575	199A	מגורים ביישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(2)	(2)	8.5 מ' מי	24.81%	-	-	24.81%	220 מ"ר	-	-	-	-	-	-	887	199B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
(3)	(3)	(3)	1	1	5.2 מ' מי	50%	-	-	50.00%	431 מ"ר	-	-	-	-	-	-	862	199C	מבני משק

(1) גובה המסגרת של המבנה ימוד מפני הקרקע הטבעית או התפרוץ, תמונה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) עזרה מקומית ראשית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מנתח למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסחי"כ נשמר.
 (3) במסומן בתשריט יעודי הקרקע.

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב**

תנאי לביצוע כל עבודות בניה ופיתוח בתחום התכנית ולקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2 ניקוז

תנאי לביצוע כל עבודות בניה ופיתוח בתחום התכנית ולקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. תנאי לביצוע כל עבודות בניה ופיתוח ולקבלת היתר בניה בתחום התכנית יהיה תאום ואישור משרד הבריאות ואישור מהנדס הועדה המקומית לחיבור לרשת המים.

6.4 סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יבוצעו כל עבודות בניה ופיתוח ולא יינתן היתר בניה בתחום תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יבוצעו כל עבודות בניה ופיתוח ולא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 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 אוריי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 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
-	בתיאום 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 תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.7 הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.10 חלוקה ורישום

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.11 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור של תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.14 שימור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 מבנים להריסה

תנאי לאישור התכנית יהיו הריסת הפיתוח הלא חוקי המסומן להריסה.

6.16. שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ- "עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחמו.
5. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
6. יש להתרחק כלפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות.
7. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.17. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר בנייה לתוספת בנייה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413.

6.18. גישות לנכים

קבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.19. פתרון אקוסטי

תטאי למתן היתר לשימושים במתחם 13 – מגרש הרב תכליתי, יהיה מתן פתרון אקוסטי למגרש הרב תכליתי מכל עבריו.

6.20. הוראות לשיקום נופי**א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה**

1. תכנית הבינוי תתייחס לסביבה תוך דרוג המבנים בהתאמה למדרון.
2. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוונים ככל הניתן וסלעיות מגוונות ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך מעל גובה 3 מ'.
3. מומלצת התאמת משטחי החנייה ואזורי השירות ככל הניתן לטופוגרפיה, ע"י דירוגם.
4. יבנה קיר נקיון לתיחום דרך התחזוקה למניעת פגיעה בשטח הטבעי. יבוצע שיקום נופי לאורך החזית הדרומית.

ב. הגנה על עצים וערכי טבע

1. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור/העתקה/כריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור למניעת פגיעה בזמן עבודות.

ג. עבודות עפר

1. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.

2. לא יותרו שפכי עפר מעבר לגבול התכנית גם לא בצורת מערום זמני. דגש מיוחד לצד הדרומי הפונה לנחל כזיב.

ד. תנאים למתן היתר בנייה

1. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.
2. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.
3. גובה המבנים כולל מתקני שירות על הגגות לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבנייה.
4. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.
5. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.
6. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.
7. בשלב היתר הבנייה יש להתייחס לנושא ביסוס וקרקעות ומציאת פתרונות לביסוס המבנים ומרכיבי הפיתוח.

ה. שיקום נופי

1. סביב כפר הנופש המתוכנן (מצד דרום) יבנה קיר נקיון למניעת גלישה של עודפי עפר ופסולת מעבר לגבול התכנית.
2. שיקום נופי לדרכי גישה – באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאתר נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.
3. קירות תמך וקירות פיתוח – חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.
4. ערימות חישוב קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך גינון.
5. שימוש בעצים ממניים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת הסביבה הטבעית.
6. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך ושילובם בתכניות הבינוי המתוכננות.
7. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.
8. המלצות להוראות מוצעות שמטרתן שימור עצים - לבקשת ההיתר תצורף תכנית נטיעות אשר תפצה את עקירת העצים ביחס של עץ אחד לכחות לכל עץ המיועד לעקירה. נטיעות

<p>הסתרה ישולבו בתכנית הפיתוח שתצורף להיתר בנייה.</p> <p>9. בשטחי שירות וחנייה יינטעו עצים למזעור נצפות מהסביבה.</p> <p>10. לאורך גדרות חיצוניות יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר תהיה מסוג גדר רשת לא אטומה.</p> <p>1. תשתיות ומערכות</p> <p>1. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.</p> <p>2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.</p> <p>3. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצמצם למינימום שיקולי בטחון ובטיחות.</p>
--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 1/9/2015</p>	<p>חתימה: הרוח הגלילית תיירות ונופש בע"מ</p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 513618561</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הרוח הגלילית תיירות ונופש בע"מ</p>		
<p>תאריך: 1/9/2015</p>	<p>חתימה: הרוח הגלילית נופש בע"מ</p>	<p>שם: עמוס כהן</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך: 26/8/15</p>	<p>חתימה: רובי ברגר אדריכלים ונושאים</p>	<p>שם: רודי ברגר</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד: לא רלבנטי</p>		
<p>תאריך: 1/9/2015</p>	<p>חתימה: הרוח הגלילית תיירות ונופש בע"מ</p>	<p>שם: לא רלבנטי</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר תאגיד: 513618561</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: הרוח הגלילית תיירות ונופש בע"מ</p>		
<p>תאריך: 1/9/2015</p>	<p>חתימה: הרוח הגלילית תיירות ונופש בע"מ</p>	<p>שם: עמוס כהן</p>	<p>יזם במועל</p>
<p>מספר תאגיד: לא רלבנטי</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: לא רלבנטי</p>		

רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21210 שם התוכנית: מושב גורן - שינוי יעוד קרקע למלונאות ובחלה 199.

רודי ברגר
אדריכלים ויועצים

עורך התוכנית: רודי ברגר תאריך: 26/8/15 חתימה: _____

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.

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

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	V	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	V	
		• שמירת מקומות קדושים	V	
	• בתי קברות	V		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	V		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	V	

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

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

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

V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
V		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	V	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק חנוייב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/21210 ששמה מושב גורן - שינו יעוד קרקע למלונאות ובנחלה 199 (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. צבי נה הנדסה נספח בניוי, תנועה וחניה
 ב. ערן געש אדריכלות נוף נספח נופי-סביבתי, נספח פיתוח ונספח בניוי, תנועה וחניה
 ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

רודי ברגר
אדריכלים ויועץ ערים

חתימת המצהיר

26/8/15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה צבי נוה (שם), מספר זהות , 052866050
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21210 ששמה מושב גורן - שינוי יעוד קרקע למלונאות ובנחלה 199 (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 32139 או לחילופין (מחק את המיותר) :
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח בינוי, תנועה וחנייה 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.

צבי נוה-הנדסה אזרחית בע"מ
ההסתדרות 7 סיני צפה 32960
טל: 04-8725001 קס: 8725002

חתימת המצהיר


26/8/15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ערן געש (שם), מספר זהות 058373788, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/21210 ששמה מושב גורן - שינוי יעוד קרקע למלונאות ובנחלה 199 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74592 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי-סביבתי, נספח פיתוח ונספח בינוי, תנועה וחנייה 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.

ערן געש-אדריכלות נוף
 058373788
 20155
 פקס 04-9999999



חתימת המצהיר

26/8/15
תאריך

הצהרת המודד

הערת: 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 התוכנית : ג/21210

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

1. המדידה המקורית

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

_____	_____	771	מוהנא ביבאר
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 8/11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ביבאר מוהנא סלאמה
 מהנדס מדידת-מודד מוסמך
 רשיון מס' 771 טל. 04-9804186

11/9/12	_____	771	מוהנא ביבאר
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/21210 שם התוכנית: מושב גורן - שינוי יעוד קרקע למלונאות ובנחלה 199.

רודי ברגר
אדריכלים ויועץ ערים

חתימה: _____

תאריך: 26/8/15

עורך התוכנית: רודי ברגר

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

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.	ולקחש"פ	-
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.