

דברי הסבר לתוכנית

חלקה 4, 8 גוש 10346 וחלקה 4 בגוש 12323 נמצאות בין כפר כעביה וטבאש .
 יעוד הקרקע הינו שטח חקלאי .
 בעלות הקרקע הינה : בעלות מדינה ממ"י .
 תכנית מפורטת לשטח אירוח כפרי בטבאש הוכנה לאחר בדיקה מעמיקה של מתחמים בהם יש מסלולים
 וטיולים תיירותיים , המתחמים נבדקו הן מבחינה סטטוטורית והן על פי המצב בשטח , ועל בסיס ניתוח
 של נתונים דמוגרפיים .
 עקרונות התכנית מתייחסים לטבאש (אחת מהשכונות של מ.מ. כעביה-טבאש –חגי'אגירה) כניקוז לתנועת
 מטיילים מאזור בית לחם הגלילית/אלוני אבא , טבעון , נחל ציפורי וכ' .
א - ראייה כוללת : טבאש בהקשר האזורי ויכולתה למצב את עצמה במרכז הציר של המטיילים
 ומאפשרת את יכולת ההגעה מכל השכונות ומכיוון נחל ציפורי ואלוני אבא .
ב- זהות תיירותית : חידוד זהות האיזור כאיזור תיירות המציע מסלולי טיולים ומשלב בתוכו פעילויות
 רבות ומגוונות המתאימות לפעילויות בתי ספר , טיולי אופניים , טיולי משפחות
 ורכבי שטח .
ג- טיפוח סביבתי : טיפוח סביבת המתחם .

ד- מטרת התכנית : שינוי יעוד משטח חקלאי מיוחד לשטח תיירותי לאירוח כפרי וביטול דרך מאושרת
 בהתאם לתכנית ג/13164 ותכנון דרך גישה המובילה לשטחי התיירות
 מכביש מסי 3 לפי תכנית ג/6874 המאושרת עד שטח התיירות .

המתחם התיירותי הינו חלק ממסגרת תוכניות הפיתוח התיירותית המבוצעות ע"י החברה הממשלתית
 לתיירות בהרחבת מתחמי התיירות .
 ובכך יוזמה התוכנית בשינוי היעוד משטח חקלאי לשטח תיירות ואירוח כפרי ודרך עוקפת אשר בוצעה.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>אירוח כפרי - טבאש</p> <p>ג/20930</p> <p>14008 מ"ר</p> <p>• למתן תוקף</p> <p>16 מספר מהדורה בשלב</p> <p>16-10-2016 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• ל.ר.</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>
--	---	--

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים תחום שיפוט תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כעביה טבאש חגארה

קואורדינטה X 217050
קואורדינטה Y 739100

1.5.2 תיאור מקום בין כפר כעביה וכפר טבאש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. יזרעאלים

התייחסות לתחום הרשות

נפה יזרעאלים טבאש

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10346	• מוסדר	• חלק מהגוש		8, 4
12323	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6874	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/6874 והן תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4996	25.6.2001
ג/5290	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/5290 והן תחולנה על תכנית זו	י.פ. 3736	22.11.1990
ג/10048	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10048 והן תחולנה על תכנית זו	י.פ. 5090	27-6-2002
ג/13164	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/13164 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ג/13164 ממשיכות לחול.	י.פ. 6698	19-11-2013
תמ"א 1/12	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1/12 והן תחולנה על תכנית זו.	החלטה מסי' 2216	19.8.10
תמ"א 35	• אישור ע"פי תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב 27.1.2015 בהתאם להוראות סעיף 9.7.4 לתמ"א 35	החלטה מסי' 4467	27.11.05
תמ"א 8	• אישור ע"פי תכנית מתאר ארצית	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב 27.1.2015 בהתאם להוראות סעיף 7 לתמ"א 8	החלטה מסי' 693	21.8.81
תמ"מ 2/9	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9 והן תחולנה על תכנית זו.	ישיבה מסי' 276	16.8.05

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
--	--	מוסא עבארהי	16-10-2016	1	--	1:500	• מחייב	תשריט
--	--	מוסא עבארהי	16-10-2016	--	23	--	• מחייב	תקנון
		מוסא עבארהי	16-10-2016	1		1:250	• מנחה	נספח בינוי
		עלאא אבו ריא	16-10-2016	1	11	1:250	• מנחה	נספח נזפי

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9531474		052-3339593	טבאש-כעביה 30925 מיקוד	514318922	פ.ו.ר.אין בע"מ					
						8922						

1.8.2 יזם התכנית

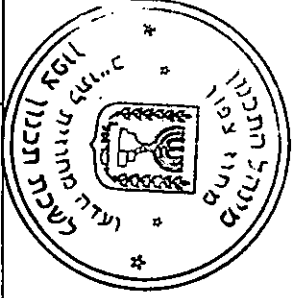
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-9531474		052-3339593	טבאש-כעביה 30925 מיקוד	514318922	פ.ו.ר.אין בע"מ					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ytabashi@gmail.com	04-9531474	052-3339593	02-5456054	רח' הרמון 2 ת.ד. 580 נגרת עילית 1766401		רמ"י				גיאוגרף
				טבאש-כעביה מיקוד 30925	514318922	פ.ו.ר.אין בע"מ				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Musa_ab@017.net.il	04-6743066	054-5474859	04-6743066	עראבה - 30812			032984320	מוסא עבארהי	אדריכל	עורך ראשי
rayaala@gmail.com	077-4703482	0505927948		סכני ת.ד. 1527			040248221	עלאא אבו ריא	אדריכל נוף	יועץ נוף
Taha_wlz@017.net.il	04-9863408		04-9863410	כפר מנחם			056297450	טאהא זידאן	מודד	מודד



16-10-2016

תכנית הראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 21

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
	לא רלוונטי
	לא רלוונטי

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**

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תיירותי לאירוח כפרי ודרך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח אירוח כפרי, דרכים ושצי"פ.
קביעת השימושים המותרות לכל יעוד קרקע.
קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	14.008 ד'
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תיירות / אירוח כפרי	יחידות אירוח	--	+24	24		לא כולל מבנים נלווים
	מ"ר	00	+1641	1641		כולל זכויות בניה עיקריות למבנים נלווים

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח תיירות לאירוח כפרי
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה תותר בניית יחידות אירוח, הקמת מאהל בדואי להצגת תרבות ומסורת בדואית, שטחי גינון, בריכת שחיה, שבילים, פינות ישיבה, גינון ותצפית נופית, חניית מרכזיות, הפעלות לקבוצות ולמשפחות
ב.	תותר הקמת מבנה מרכזי שיכלול: אולם כניסה טרקלין, ח' אוכל, מטבח וכל שטח שרות נלווה.
4.1.2	הוראות
א.	יחידות האירוח יעמדו בתנאים המחייבים של משרד התיירות
ב.	חדר או מערכת חדרים אשר להם כניסה ומערך שירותים נפרדים, בהתאם לתנאים של משרד התיירות ליחידות אירוח.
ג.	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לפי התקן.
ד.	שערי הכניסה שיותקנו על קו הרחוב לא יפתחו לתחום הרחוב.
ה.	עם הגשת הבקשה להיתר בנייה תוגש גם תכנית עיצוב ארכיטקטוני.
ו.	כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה נכרת
ז.	האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
ח.	פרוט ותאור סוגי השטחים הפתוחים: 1 - בהיקף המתחם תתוכנן רצועת גינון אקסטנסיבי על מנת ליצר חייץ בין המתחם לבין הסביבה הבנויה בצד המזרחי ולשלב את המתחם עם הסביבה הקיימת. רצועה זו תגונן בצמחיה מקומית כמוזכר בסעיף 6.15. 2- בלב המתחם יותכנן ציר נופי שמחבר בין יחידות הנופש. חומר גמר השבילים מאבן מקומית.
ט.	הנחיות לפיתוח נופי במתחם: 1- העבודות יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקיה. 2- תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופריסת קירות, פתרונות ניקוז, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן. 3- ישמרו העצים הקיימים במתחם. 4- תצורף תכנית גינון והשקיה. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ותחזוקה. 5- העבודות יבוצעו על בסיס שפת עיצוב אחידה ובשימוש חומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

4.2	דרך קיימת / דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון ותניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
1.	לא יבנה בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם ייבטח חיבור לרשת הדרכים. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
2.	אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
3.	אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת-קרקעיים אלא באישור המינהל לענייני חשמל במשרד הפיתוח ובאישור הוועדה המקומית.

4.	אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך ותיקונה, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים. מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט. אפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית חלוקה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זאת.
5.	יסללו מפרצי חניות לאורך דרך גישה עם הפסקות לערוגות גינון ולכניסות לחניות במגרשים.
6.	ינטעו עצי רחוב לאורך הדרכים. כל הדרכים ירשמו על שם הרשות המקומית.
7.	בסמכות הוועדה המקומית לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות. הנחיות לפיתוח דרך הגישה : 1- תכנית פיתוח של כביש תכלול : כל הגבהים הסופיים, מיקום שביל להולכי רגל, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, מתקני משחק, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן, סימון של מערכות תת-קרקעיות מתוכננות וסימון הכניסה והחניות של המגרש לאורך הכביש. חתך טיפוסי מנחה לרחוב יצורף לתכנית זו. 2- תצורף תכנית גינון שתכלול עצי רחוב להצללה במרווחים 8-10 מ' וערוגות מגוננות. בנוסף תצורף תכנית השקיה. 3- תמיכות שבין דרך הגישה לשטח הפתוח שצפונית לו יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. יש לתכנן ערוגות גינון בצד הצפוני של הדרך ולשתול צמחיה משתלשלת בכדי לטשטש את הנוכחות של הקיר בסביבה.

4.3	שטח צבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	ישמש השטח לנטיעות וגינון בצידי הדרך שבילים ותעלת ניקוז.
ב.	הקמת מתקני שעשועים וספסלי ישיבה.
4.3.2	הוראות
1.	הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקום מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.
2.	לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאים הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה ולמטרה זאת להיכנס לנכס על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זאת על חשבון בעל הנכס.
3.	הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתה, לנטוע עצים חדשים ושיחים לאורך גבולתיה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"א לא כולל מבנים נלווים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי כ"כ	שטחי בניה באחוזים				מ"ר מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5	5	5	--	1	4	30%	24	-	--	--	2%	16.5%	5380	300	תיירות אירוח כפרי	
			1	2	9						6%	14%				

הערה :-
 גובה המבנה נמדד מפני קרקע טבעית

6. הוראות נוספות**6.1 - הוראות והנחיות נוספות**

כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה נכרת

6.2 - תשתיות

כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות

6.3 - מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4 - תיועל ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ביצוע פתרון הניקוז היה ע"פי העקרונות המוצעים בתכנון הכבישים בנספח הניקוז.
3. ניקוז גגות: אין לנקז מי גשם, מרפסות ואדניות בזרבובית אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד. צינורות מי גשם יסומנו בתכנית. יש לפרט את החומר ממנו הם עשויים ולקבל אישור הועדה המקומית.

6.5 - מקלטים ומרחבים מוגנים

תנאי להוצאת היתר, אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום התכנית.

6.6 - ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית הינו **חיבור בפועל** של שפכי הישוב למערכת איסוף וסיללוק השפכים האזורית ועד למט"ש אזורי, בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כחוק.
היתרי בניה בתחום התכנית ינתנו בכפוף לאשורי רשות הבריאות ולאחר קבלת אישור של תאגיד המים והביוב האזורי (סובב שפרעם) הכולל לויז' לחיבור המתחם למערכת ביוב פעילה בישוב.

6.7 - אישור כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות

6.8 - אישור בניה מתחת ובקרבת קוי 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 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

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים 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⁽²⁾.

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.9 - אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.10 – תנאים להוצאת היתר בניה

- 1- אישור נספח תנועה וחניה ע"י מהנדס תנועה מוסמך.
- 2- אישור בטיחות ע"י יועץ בטיחות
- 3- אישור נגישות ע"י יועץ נגישות.
- 4- כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המלונית שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, שבילים, תוואי מעקות וגדרות. והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.
- תפותח רצועת גינון בגבול עם הכביש הקיים ברוחב מינימלי 4.0 מ'. הגינון ברצועה זו יכיל צמחיה משתלשלת ומטפסת, שיחים ועצים בוגרים.
- 5- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.
- 6- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או יצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העבר והצגת דרכי הובלה לשינוע ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית – תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי ניקוז, הביטים הידרוגליים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית והשטח הגובל בה.
- 7- יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית ברשות.
 - א. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הרשמיים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ב. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה התשי"ל – 1970.
 - ג. לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפועלתם יוצרת שפכים אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 - ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
 - ה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.11 - עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט כאו שפרטיו מפורטים להלן) 2679/0 שבאנה, ח"י פ : 1091 עמ" 1382 מיום : 18/05/1964 44736/0 בית לחם הגלילית, בית קברות צפוני כצפון" י"פ : 6218 עמ" 3349 מיום 30/03/2011 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות כפיקוח וחיתוכי בדיקה חפירת בדיקה וחפירת הצלה, יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -

1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.12- הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.13 - חניה

תנאי היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.14- נגישות

לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 2), התשס"ה-2005, תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת נגישות לאנשים עם מוגבלות בתוך הסביבה הבנויה.

6.15- הנחיות כלליות לעבודות פיתוח

- 1- עבודות הפיתוח יתוכננו כך שישתלבו עם הסביבה .
- 2- בתכנון מפלס המגרש יש לאזן במידת האפשר בין כמות המילוי לחפירה על מנת לצמצם עודפי חפירה .
- 3- שפכי בניה / חפירה ישפכו בשטח מאושר ע"י הרשות המקומית .
- 4- חומר גמר חזית קירות יהיה בגמר אבן טבעית .
- 5- הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה . עצים מומלצים : אלון ואלה (מינים שונים), כליל החורש , אדר סורי , מילה , עצי בוסתן כגון זית , שקד , רימון , תאנה וכד' . הגינון יעשה תוך שילוב מיני שיחי חורש וגיאופיטים . יש להדגיש שלא ינטעו צמחים פולשים ומתפרצים כגון : אורן ואקליפטוס .
- 6 – לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה , חציבה ומילוי . עבודות אלה יבוצעו בזירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור .

6.16- בניה משמרת נגר

- 1- השטחים המיועדים לפיתוח יופתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי , וכמפורט להלן :
 - א. יונקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי , שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .
 - ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .
 - ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב . כו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
 - ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר , בעת עוצמות גשם גדולות , לאזורים ציבוריים .
- 2- תכנון שטחי גינון בתחום התכנית יבטיח קליטה , שהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישרים או מתקני החדרה . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום רצועות הגינון יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו .
- 3- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלביות ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	סלילת כבישים	לא רלוונטי
2	בנית צימרים שלב א' ויחידות משפחתיות, מבנה מרכזי ובריכת שחיה	לא רלוונטי
3	בנית צימרים שלב ב'	סיום שלב א'

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 7 שנים מיום אישור התוכנית.

8. חתימות

תאריך: 16-10-2016	חתימה:	שם: פ.ו.ר.אין בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 514318922 ח.פ.	פ.ו.ר.אין בע"מ F.W.R. INN LTD 514318922 ח.פ.	תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 16-10-2016	חתימה:	שם: מוסא עבארי ת.ז. 032984320	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מוסא עבארי אדרילות ועיצוב עראבה מ.ו. 33942	תאגיד:	
תאריך: 16-10-2016	חתימה:	שם: פ.ו.ר.אין בע"מ	יזם בפועל
מספר תאגיד: 514318922 ח.פ.	פ.ו.ר.אין בע"מ F.W.R. INN LTD 514318922 ח.פ.	תאגיד: פ.ו.ר.אין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם: ממ"י מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: _____ ג/20930 שם התוכנית: שטח תיירות – אירוח כפרי - טבאש

עורך התוכנית: מוסא עבאהרי תאריך: 16-10-2015 חתימה: _____

מוסא עבאהרי

אדריכלות נושא
עראבה מ.ב. 63942

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 וכ"ו?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u> , <u>נספח גופי- סביבתי</u>		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית	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, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	✓	
	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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית : אירוח כפרי - טבאש	✓	
		מחוז : הצפון	✓	
	1.4	סיווג : תכנית מפורטת בסמכות וועדה מחוזית .	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		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?		✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		✓
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות יוזם התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
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 מ"ק?		✓
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח ייטול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? 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 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?		✓
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות ובכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		✓
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		✓
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		✓

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

⁽⁴⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁵⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בהוכחת בניית לניבה הלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מוסא עבאהרי (שם), מספר זהות 032984320,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20930 ששמה אחרות כפרי – טבאש (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 33942.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. עלאא אבו ריא – אדריכלות נוף - נספח נופי + נספח סביבתי
ב. _____
ג. _____
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, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מוסא עבאהרי
אדריכלות ועיצוב
עראבה מ.ד. - 33942
חתימת המצהיר

16-10-2016

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עלאא אבו ריא (שם), מספר זהות 040248221,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20930 ששמה אירוח כפרי טבאש (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119833

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי סביבתי 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.


אד' נוף עלא אבו ריא
 מס' רישיון 119833

חתימת המצהיר

16/10/2016

תאריך

הצהרת המודד

16-10-2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

22 מתוך 23

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 התוכנית: 20930 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

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26/11/15 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו (כחול) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>א. אלוו</u> תאריך	<u>ד. א. זידאן</u> חתימה מ.פ. 14875897	<u>71 ג</u> מספר רשיון	<u>א. א. א. א.</u> 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: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u> </u> תאריך	<u> </u> חתימה	<u> </u> מספר רשיון	<u> </u> שם המודד
--------------------------------------	--------------------------------------	---	---