

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע ושטח משאבי מים.

תמ"א 3 - התוכנית תואמת את תיקון 11 ב' לתמ"א 3.

תמ"א 22 - התוכנית תואמת את תמ"א 22.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/2204 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:500, 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
2.2002	עדכון 1
4.2002	עדכון 2
9.2002	עדכון 3
12.2002	עדכון 4
5.2003	עדכון 5
5.2004	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

שטח ציבורי פתוח - ירוק
 אזור תיירות ונופש - צהוב מותחם חום
 דרך מופקדת/מאושרת - חום
 שטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 - פסים כתומים באלכסון
 גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק
 גבול מגרש - קו שחור מלא
 מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
 גבול תוכנית קיימת - קו כחול מקווקו
 גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
 קו חשמל מתח גבוה - קו ונקודה בשחור
 מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
 קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
 קו בנין - קו אדום מקווקו
 דרך לביטול - קווים אדומים באלכסון
 יער עפ"י תמ"מ 22 - משבצות ירוקות באלכסון
 שטח משאבי טבע עפ"י תמ"מ 31 - קווים ירוקים אנכיים
 שטח משאבי מים עפ"י תמ"מ 31 - קווים כחולים מקווקווים באלכסון

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח מאושר בדונמים	שטח מאושר באחוזים	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
ציבורי פתוח	-	-	8.92	59.79	-	-
תיירות ונופש	-	-	-	-	7.28	48.79
דרך מופקדת/מאושרת	6.63	44.44	6.00	40.21	7.64	51.21
שטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2	8.29	55.56	-	-	-	-
סה"כ	14.92	100.00	14.92	100.00	14.92	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: לאפשר הקמת כפר נופש ברמה C במושב שומרה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 לאזור תיירות ונופש, שטח ציבורי פתוח ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות איכסון	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
20	* 1,456	תיירות ונופש

* כולל יחידות הנופש ושטחים נלווים לשירות הנופשים.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. תיירות ונופש: נועד להקמת כפר נופש ברמה C על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד התיירות, על מתקניו, אשר יכלול, בין היתר: 20 יחידות אכסון, חדר כניסה, חדר קבלה, משרדי הנהלה, חנויות, מזנון, חדר אוכל, חדרי פעילות, בריכת שחייה, מתקני ספורט, שירותים ציבוריים, שירותי עובדים, מלתחות וחדר אוכל לעובדים, מטבח, מחסנים, חדר למשק בית, חדר לובנה וכביסה, חדרי מכוונות, חדר אחזקה, חדר חשמל, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע, מתקני משחק לילדים, שבילים, מקלטיס ומרחבים מוגנים, רחבות התכנסות, מתקני תשתית הנדסית וחנויות.
היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא אישור משרד התיירות.
לא יתאפשר אכסון מלונאי מיוחד, בהתאם להוראות תמ"א 12.

3. דרך: נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

תערוכת	מס' יח' איכסון במגרש	גובה בניה מקס'		אחוזי בניה/ שטח מקס'							קווי בניין במ'			גודל מגרש מני' בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
		במ'*	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שימושים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי		
***	20	ביחידות איכסון: 5.5 : 1		22%	20%	2%	20%	**	22%	2.5	5.0	3.0	3.0	7.0	תיירות ונופש
		במבנים אחורים: 8.5 : 2		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
****	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

* הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, התמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 ** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד וכתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
 *** היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בניני שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 **** אסורה כל בניה.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. באזור תיירות ונופש המבנים יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האכסון.
- ה. יש למנוע ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתוך המתחם ולאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל. השטח יתוחם ע"י גדר טבעית או מלאכותית המותאמת לאופי הסביבה. תובטח תאורה מספקת לאורך השבילים הראשיים במשך כל הלילה.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
- ז. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחד ודילול במידת הצורך.
- ח. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.
- ט. על יזם התוכנית לטעת עצים שיהוו חייץ בין המבנים של כפר הנופש לבין הדרך המקומית.
- י. תינתן תשומת לב מכסימלית לפיתוח השטח תוך מזעור הפגיעה בשטח הגובל.

ב. - תשתיות:

1. **מיס:** אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון, מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 4. **מערכות תת קרקעיות:**
 - רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.
 - רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.
 - תחנות הטראנספורמציה תהינה במבנה בנוי.
5. **אשפה:** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6. **סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים 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.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

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

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

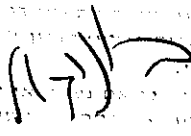
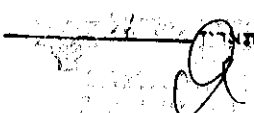
8. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

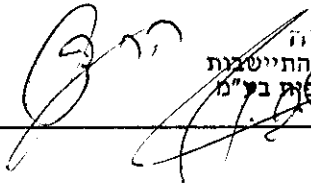
תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות


אני לני הנוכחית שלטונות לתקנות, ונראה שיש קשרים נוספים עם
 רשויות המס, ויש צורך להבהיר את המצב.
 חתומה: 
 תאריך: 28.10.04
 חתימתו: 

בעל הקרקע:


נינהל ניקרקעו ישראל,
מחוז הצפון

שומרה
 מושב עובדים להתיישבות
 חקלאית שיתופית בע"מ


יזם התוכנית:

שומרה
 מושב עובדים להתיישבות
 חקלאית שיתופית בע"מ


מגיש התוכנית:

דיאמנט-ברגר
 יזם כלכלי ומינוי ערים


עורך התוכנית: