

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0542704

**הצרכת שטחים שכונה צפונית- קיבוץ סאסא**

מחוז

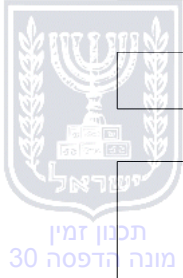
צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית

תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הצרחת שטחים בין ייעוד פארק גן ציבורי למגורים אי לטובת בניית 16 יח"ד בהתחשב בטופוגרפיה ושטחי העתיקות. בנוסף התכנית מציעה הארכת דרך והסדרת פיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים שכונה צפונית- קיבוץ סאסא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	253-0542704	
	43.452 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

קואורדינאטה X 237196

קואורדינאטה Y 770467

**1.5.2 תיאור מקום קיבוץ סאסא****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: סאסא

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סאסא			

שכונה קיבוץ סאסא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14222	מוסדר	חלק		37-38
14223	מוסדר	חלק		42, 65
14224	מוסדר	חלק	55	46, 69, 72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2020		5889	8859	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0736264 ממשיכות לחול.	החלפה	253-0736264
28/02/2008		2110	5781	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16529 ממשיכות לחול.	החלפה	16529 ג/
10/05/2012		3895	6413	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/מק/226 ממשיכות לחול.	החלפה	226 מק/ גע/
28/12/2011		1687	6349	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/מק/231 ממשיכות לחול.	החלפה	231 מק/ גע/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	11: 46 24/05/2022	כהן רבקה	24/05/2022	3		מנחה	ביוב
לא	נספח עצים בוגרים	09: 35 10/02/2022	פול גינסברג	10/02/2022	25		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתכים	11: 48 24/05/2022	כהן רבקה	24/05/2022	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא		11: 47 24/05/2022	כהן רבקה	24/05/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		11: 47 05/09/2022	יובל יסקי	13/07/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		09: 33 10/02/2022	פול גינסברג	10/02/2022	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 38 03/07/2022	נוה צביקה	03/07/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		22: 37 12/02/2022	ראתב סבאג	27/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		קיבוץ סאסא	סאסא			04-6988531	04-6918866	tsameretf@sasa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ סאסא.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabaging.co.il
	אגרונום	פול גינסברג			סאסא	(1)				ginsberg@ksasa.co.il
	מתכנן	יובל יסקי			תל אביב- יפו	אבן גבירול ) (2				yuval@yaskyarch.com
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabaging.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	נוה צביקה	32139	הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות ) (3		04-8725001	04-8725002	office@zvi- naveh.com
	מהנדס	כהן רבקה	23255940	רבקה כהן הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	החיטה (4)		04-8414063		rivka@rkce.c o.il

(1) כתובת : קיבוץ סאסא ת.ד 43.

(2) כתובת : 17 ת"א.

(3) כתובת : שד' ההסתדרות 117 מפרץ חיפה.

(4) כתובת : החיטה 10.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. הצרחת שטחים בין מגורים לפארק/גן ציבורי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א).
2. הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62א(א).
3. קביעה ושינוי קווי הבניין לפי סעיף 62א(א).
4. קביעת גובה בניינים ומספר קומות לפי סעיף 62א(א).
5. קביעה או שינוי בהוראות לגבי גודל מגרש לפי סעיף 62א(א).
6. הקלה- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	81A, 81B, 81C, 82A
פארק / גן ציבורי	204 - 201
דרך מאושרת	347 - 345
דרך משולבת	353 - 350

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	346, 345
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	81C
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	203, 202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	347 - 345
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	353 - 350
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	81A, 81B, 81C, 82A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	פארק / גן ציבורי	204 - 201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

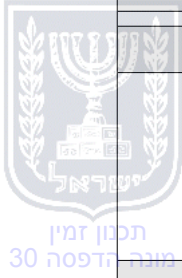
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,319	12.24
דרך משולבת	3,436	7.91
מגורים א-2	20,518	47.22
פארק/גן ציבורי	14,179	32.63
<b>סה"כ</b>	<b>43,452</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,559.82	10.49
דרך משולבת	6,128.2	14.10
מגורים א'	20,517.16	47.22
פארק / גן ציבורי	12,247.46	28.19
<b>סה"כ</b>	<b>43,452.64</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים במגורים א' הם בהתאם לשימושים במגורים א'2 - לתכנית המאושרת ג/16529. א. מבני מגורים ומבני עזר של החברים. ב. משפחתונים. ג. משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> ההוראות במגורים א' הם בהתאם לשימושים במגורים א'2 - לתכנית המאושרת ג/16529. א. עיצוב אדריכלי: 1. כל תוספת בנייה באזור זה תהיה באופי המבנה הקיים ובחומרי בנייה כדוגמת הקיים. 2. המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. 3. השטח לפעילות מקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבנייה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות והגבלות הבנייה. ב. איכות הסביבה: שימושים המצויינים לעיל שאינם למגורים, יותרו בשמירת איכות החיים והסביבה ללא גרימת מטרדי רעש, זיהום וכ"י, ע"פ חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. ג. הוראות חניה: יש לכלול פתרון לחנית כלי רכב במקבצי החניה עבור מגרש בו קיים עסק.
<b>4.2</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. אזור לשימור ופיתוח אזור עתיקות קיים כאטרקציה למבקרים באתר העתיקות. ב. שיקום ושחזור עתיקות. ג. הקמת מבנים לטובת פיתוח האתר כגון: מרכז מידע, חנות מזכרות ומתקנים הדרושים להקמת והפעלת פארק עתיקות. ד. התווית דרכי ביטחון ומרכיבי בטחון כגון: כביש מערכת, גדר, תאורה גדר ודרך טשטוש ברוחב 4 מ', בכפוף להנחיות פיקוד העורף המהוות תנאי לאישור תכנית בישוב קו עימות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תנאי לפיתוח הפארק ובניית מתקנים הנדרשים להפעלת הפארק אישור ועדה מחוזית לתכנית פיתוח המאושרת ע"י רשות העתיקות. ב. לא תותר כל בניה בשטחים הנמצאים בתחום קו בניין 40 מ'.
<b>ב</b>	<b>עתיקות</b> אזור זה הינו בעל רגישות רבה וכל נושא של בנייה ופיתוח יש לתאם עם רשות העתיקות.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב בשילוב חניה, הולכי רגל, גינון, תשתיות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ומעבר תשתיות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
							אחורי	צידי-שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות		עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	1 (3)	2 (3)	12 (2)	2.28	25	23.5	23.5%	(1)	(1)	3.59%	19.91%	10964	81A	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	2	9	2.85	6	48.48	48.48%	(1)	(1)	(6) 5.7	(5) 42.78	2104	81B	מגורים א'
(4)	(4)	(4)		3	9	3.17	10	53.91	53.91%	(1)	(1)	(6) 6.34	(5) 47.57	3153	81C	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	2	12 (2)	2.33	10	40	40%	(1)	(1)	5%	35%	4297	82A	מגורים א'
(4)	(4)	(4)		2	7 (2)			2	2%	(7)	(7)	5%	1.5%		204 - 201	פארק / גן ציבורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(4)		מגורים א'
(4)	81A	מגורים א'
(4)	81B	מגורים א'
(4)	81C	מגורים א'
(4)	82A	מגורים א'
(4)	204 - 201	פארק / גן ציבורי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

א. סה"כ כמות מגורים א' (מגורים א'-2 לפי ג/16529) נשארים עם 185 יחידות דיור.

ב. הבינוי יהיה בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע, למעט הבינוי הקיים שיותר לפי קונטור המבנה הקיים ערב אישור תכנית זו.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ולפי תכנית בינוי..
- (2) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע המתכוננת.
- (3) תותר בניה של מספר קומות מעבר למותר, עד 3 קומות בכל חתך מקומי..
- (4) לפי תשריט.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 150 מ"ר לכל יחידה.
- (6) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 20 מ"ר לכל יחידה.
- (7) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל הכניסה את מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ולפי תכנית בינוי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה תהיה במקבצי חניות מחוץ למגרשי המגורים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (שנת 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p> <p>2. הבטחת מקומות חניה לשימוש המשרדים במגורים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	<p><b>6.5</b></p>



חשמל	6.5
<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p>	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	
<p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פיתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכינרת ובאישור קולחי גליל עליון.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה</p>	



6.6

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

המקומית והרשות המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית ובאישור קולחי גליל עליון.  
מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, והרשות המקומית ובאישור קולחי גליל עליון.  
תברואה:

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

6.7

**הוראות פיתוח**

1. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה, תוך שמירת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.
2. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור מהנדס הרשות המקומית וקק"ל - ע"פ "פקודת היערות. המבקש לכרות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.
3. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח, תכנית תשתיות, גידור, ניקוז חומרי גמר וכד'.
4. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.
5. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מקסימאלי 1:1.
6. פיתוח השטח יעקוב אחרי טופוגרפיה טבעית. תמיכות הצורך יבוצעו ע"י קירות אבן טבעית, במידת הצורך יבוצעו קירות מדורגים.

6.8

**תקשורת**

חשמל, טלפון, כבלים ותקשורת תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הוועדה והגורמים המוסמכים לכך.

6.9

**שמירה על עצים בוגרים**

1. נספח העצים לתכנית:  
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:  
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.  
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.  
ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
3. עצים המסומנים להעתקה:  
א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה:

שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן על לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נאיעת עצים במדרכות רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אכסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעיניין נטיעות חדשות:</p> <p>א. נתוני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף:</p> <p>א. בעלי מבני ענפי שלד שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו חייב בכסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בה נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור סיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



פסולת בניין	6.10
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

<b>6.15</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>6.16</b>	<b>מרתפים</b>
<p>תותר בניית מרתפים, בהתאם לתוואי שטח המגרש. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי השירות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המבנים הראשוניים להבנות יהיו שלושת המבנים הצפוניים (A3,B2,A2) יחד עם שלושת המבנים מדרום לשביל (B3,B1,B6).	ל"ר
2	השלב השני להבנות יהיו מבנים B5 ו-C2.	סיום שלב ראשון.
3	השלה השלישי להבנות מבנים (B7,B8,C1).	שינוי יעוד שטח פארק/גן ציבורי למגורים א'.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו חמש שנים מיום אישורה.

