

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גע/מק/196

אזור תעשייה סאסא

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל
02-12-2009

--	--	--	--	--	--	--

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גליל עליון
סוג תוכנית - תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>הודעה על אישור תכנית מס' גע/מק/196 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1605 מיום 26.1.10</p>	<p>ועדה מקומית גליל עליון אישור תכנית מס' גע/מק/196 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008540 יום 10/11/09 יורג ברוך אהרון ולנוסי יו"ר ועדה מחוזית יגור האגף</p>
--	---

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר קווי בניין ומספר קומות בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת ובהתאם לצרכים של התפתחות המפעל הנמצא בתחומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזור תעשייה סאסא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית		
24.29 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
6.6.2009	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **גליל עליון**

קואורדינטה X 237.650
קואורדינטה Y 770.350

1.5.2 תיאור מקום נמצא במיתחם התעשייה בקיבוץ סאסא

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ סאסא

שכונה ל.ג.
רחוב ל.ג.
מספר בית ל.ג.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14222	מוסדר	חלק מהגוש		31,32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ג.	ל.ג.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ג.	ל.ג.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ג.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28.2.2008	5781	שינוי קו בניין ומספר קומות מותר	שינוי	16529

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ש. דרומי - אדריכלית	23.3.2009		17		מחייב	הוראות התוכנית
		ש. דרומי - אדריכלית	23.3.2009	1		1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוי/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	merakez@sasa.org.il	6918866		6988531	קיבוץ סאסא	.ג.ל	רשות מקומית	.ג.ל	.ג.ל		מזכירות קיבוץ סאסא		.ג.ל

1.8.2 יזם במעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
					.ג.ל	רשות מקומית	.ג.ל	.ג.ל	.ג.ל	.ג.ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			6558211	קרית הממשלה נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל	.ג.ל	.ג.ל	.ג.ל

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rom@romdesign.co.il	04-9882814	052-5542527	04-9887778	גילון ד.ג. משוב	.ג.ל	רשות מקומית	28391	065536310	שרה רוים	אדריכלית
talyas@netvision.net.il	04-9510476	0544-579979	04-9928253	שדי הגעתון 16 נחריה 22400			609	51519718	שלומי דב	מודד

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
ל.ג.	ל.ג.

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 קווי בניין, מספר קומות וגובה מבנה הקבועים בתכנית ג/ 16529

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין על פי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.
2. שינוי מספר קומות וגובה מבנה על פי סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 24.29 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ערך	סוגי נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תכנית ג/16529						תעשייה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	421	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: תעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית ג/16529	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4:1.2
לפי ג/16529	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תח' שטח	גודל מוצע/מורבי (מ"ר)	מעל לפניסה הקובעת		שטחי בנייה מ"ר/אחוזים		שטח בנייה מ"ר/אחוזים	גודל מוצע/מורבי (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד				
			מערב לפניסה הקובעת (2)	מזרח לפניסה הקובעת (2)	סה"כ שטחי בנייה (1)	סה"כ שטחי בנייה (1)								
תעשייה	421	(1)	(1)	עיקרי	שרות	(1)	עיקרי	(2)	שרות	(2)				
											מערב לפניסה הקובעת (2)	מזרח לפניסה הקובעת (2)	סה"כ שטחי בנייה (1)	סה"כ שטחי בנייה (1)
3	3	5	3	2	2	17.5	3	3	3	3				

(1) לפי תכנית ג/16529 ללא שינוי

(2) יותר רק במקומות בהם הטופוגרפיה הקיימת מאפשרת בנייה מתחת למפלס הכניסה, כחלק מאחוזי הכניסה המותרים ולא בנוסף להם, ולשיקול דעת מהנדס הוועדה

(3) מדידת הגובה מהחלק הנימוך ביותר של המגש בין המבנה לקרקע, ורק במקומות בהם הטופוגרפיה הקיימת מאפשרת בניית קומות מתחת למפלס הכניסה. כל שאר נתוני הגובה למבנים לפי תכנית ג/16529

(4) תותר בנוסף בניית מסתור מערכות וחדר מכוונת למעלית על גג המבנה בגובה 2.5 מ' בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר

(5) בכל מקרה קווי הבנין לא יפחתו מ-40 מ' מצד דרך אזורית 891, וצד דרך אזורית 899.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות כלליות**

כל הוראות התכנית ג/16529 תקפות למעט שינוי בקו בניין, במספר הקומות ובגובה המבנים בתחום התכנית

6.2 הוראות שיפוי

יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידי על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

6.3

ל.ר.

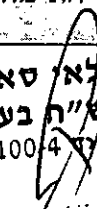
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

תקופת מימוש התכנית – 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		חקלאי סאסא חקלאי סאסא אגש"ח בע"מ מס' תאגיד 57-004100-4 מס' תאגיד 57-004100-4	ל.ר.	חקלאי סאסא אגש"ח בע"מ מס' תאגיד 57-004100-4	מגיש התוכנית
		חקלאי סאסא אגש"ח בע"מ מס' תאגיד 57-004100-4 מס' תאגיד 57-004100-4			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
1.11.09		רום תכנון שרה רוים-אדריכלית גיליון ד.נ. משגב 0103 04-9887778	ל.ר.	65536310 שרה רוים, אדריכלית	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי	
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?			
		אם כן, פרט: _____			
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?			
		אם כן, פרט: _____			
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?			
		אם כן, פרט: לועדה המחוזית			
X		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:			
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית			
X		• שמירת מקומות קדושים			
X		• בתי קברות			
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
X		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?			רדיוסי מגן (2)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
	X	מספר התוכנית			
	X	שם התוכנית	1.1		
	X	מחוז			
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	X		
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	X		
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?	X		
		אם כן, פרט: _____			
תשריט התוכנית (3)	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	X		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	X		
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	X		
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	X		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	X		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	X		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	X		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	X		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	X		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	X		
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות			
	איחוד וחלוקה (5)	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	X	
		פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	X	
טפסים נוספים (5)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	X		

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה שרה רוס, מספר זהות 065536310

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מש/מק/5357/5 ששמה
אזור תעשייה סאסא (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה
ובינוי ערים מספר רשיון 28391.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ
ל.ר.

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.

שם תכנון
שרה רוס אדריכלית
גילון ד.נ. משנב 20103
04-8887778
חתימת המצהיר

1.11.09

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : גנ/17756

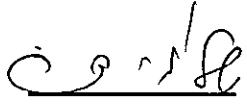
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14.11.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	<u>609</u>	_____
חתימה	מספר רשיון	שלומי דב שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 8.3.2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>609</u>	_____
חתימה	מספר רשיון	שלומי דב שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
			ל.ר.

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית