

תאריך: 16.9.09

2008 8579  
משרד הפנים  
מחוז הצפון  
14-10-2008  
נצרת עלית

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. גליל עליון

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת סאסא

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15874...  
הועדה המחנות לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.2.09... לאשר את התכנית  
יוסף ברוך  
סמנכ"ל לתכנון

תכנית מפורטת מס' ג/15874

המהווה שינוי לתב"ע 97 - שמורת טבע הר מירון

ולמש"צ 64 - סאסא.

הודעה על אישור תכנית מס' 15874  
פורסמה בילקינו הפרסומים מס' 6001  
מיום 8.2.09

1.2 מקום התוכנית: ליד סאסא

נ.צ. מרכזי:	מזרח 236.300	צפון 769.600
-------------	--------------	--------------

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
14226		23, 3
14223		67

1.3 שטח התכנית: 4.40 דונם המדידה בשיטה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

קרית הממשלה, נצרת עלית, טל. 8558221-04, פקס. 8560521-04

היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 8350444-04, פקס. 8350500-04

## עורך התכנית: אדר' ברוך שמיר, שמיר מתכננים בע"מ

מס' רשיון: 36514. קיבוץ משמר העמק, ד.נ. מגידו. מיקוד: 19236 טלפון: 9896017-04  
פקס: 9898920-04

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 35 - שטח שימור משולב, רגישות נופית  
ת.מ.א. 22 - התוכנית תואמת לתמ"א 22.  
ת.מ.א. 8 - התוכנית נמצאת בשטח שמורת טבע עפ"י תמ"א 8.  
ת.מ.א. 3 - קוי בנין מדרך.  
ת.מ.מ. 2/9 - שטח מוגן מפיתוח.

תוכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתב"ע ג/97 - שמורת טבע הר מירון.  
תוכנית ג/7803 דרך מאושרת מס' 89- נדרשת הקלה לדרך שירות בתוך קו בנין מ-100 ל-30 מציר הדרך.

בכל מקרה של סתירה בין הנראות תוכנית זו להנראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.  
ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.  
ד. נספח נופי - 2 גליונות - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2004	הכנה
יוני 2004	עדכון 1
פברואר 2005	עדכון 2
דצמבר 2005	עדכון 3
אפריל 2007	עדכון 4
יוני 2007	עדכון 5

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
חקלאות	שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוקים בהירים.
מתקן הנדסי בשמורת טבע	שטח צבוע באפור ועליו פסים ירוקים.
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
דרך חקלאית	שטח צבוע בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין.
בית עלמין	שטח צבוע בפסים ירוקים וצהובים לסירוגין.
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק בהיר ועליו רשת אלכסונית של קוים ירוקים.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול תכנית מאושרת	קו עבה מרוסק בצבע כחול.

גבול גוש	קו בצבע שחור ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק.
שטח אתר עתיקות	קו מרוסק בצבע סגול.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר גוש	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
מספר חלקה	מספר שחור בתוך עיגול שחור
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		שימוש קרקע
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
-	-	73.90	3.25	שמורת טבע
40.73	1.79	-	-	מתקן הנדסי בשמורת טבע
33.17	1.46	-	-	דרך חקלאית
26.10	1.15	26.10	1.15	דרך קיימת מאושרת
<b>100</b>	<b>4.40</b>	<b>100</b>	<b>4.40</b>	סה"כ

## פרק 2: מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

א. הקצאת שטח עבור מתקן הנדסי – בריכת מים של "מקורות" – ודרך גישה אליו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת שטחים ליעודים השונים.
- שינוי יעוד קרקע משטח שמורת טבע לדרך חקלאית ולמתקן הנדסי בשמורת טבע – בריכת מי שתיה של "מקורות".
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (בדונם)	יעוד הקרקע
	1.79	שטח למתקנים הנדסיים

## פרק 3: הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

#### 3.1.1 מתקן הנדסי בשמורת טבע:

- השטח הצבוע אפור ועליו פסים ירוקים בתשריט הינו שטח למתקן הנדסי בשמורת טבע.
- המקום מיועד למתקני אגירת מים וטיפול בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".

- ב. יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- ג. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- ד. המקום יגודר ע"פ תקנות הגידור.
- ה. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים לשוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה באתר.
- ו. לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים. מפגע חזותי וכל מטרד אחר. בכפיפות מומחי משרד הפנים, הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.
- ז. במקרה שיפסק השימוש המתוכנן, השטח יוחזר למצבו הטבעי וישוקם בהתאם לתכנית אשר תאושר ע"י רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.
- ח. בניה - כל בניה חדשה או שינוי במבנים הקיימים יובא להתייחסות רשות הטבע והגנים.

### 3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין הוא שטח דרך חקלאית בשמורת טבע. לא תותר כל בנייה בשטח זה. קווי הבניין הם עפ"י הרוזטה המסומנת בתשריט. שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל, רכב שרות ורכב חקלאי בין כביש קיים למתקן ההנדסי. הדרך תהיה דרך מצעים לא סלולה.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

גובה בנייה מכסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים							קווי בניין במטרים (ר' תשריט) *	גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
	מספר קומות	סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה			
7.5	1	40% 377 מ"ר	40% 377 מ"ר	-	40% 377 מ"ר	-	40% 377 מ"ר	כל הכיוונים	942	מתקן הנדסי בשמורת טבע
								3		

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. חומרים ושיטות בניה: הבניין מחויב לעמוד בת"י 413 לרעידות אדמה.
2. הוראות בדבר מניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים:
  - א. רעש: בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.
  - ב. זיהום אוויר: לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
  - ג. חומרים רעילים ומסוכנים: פירוטי סוגים וכמויות, תנאי אחסון, שיטות טיפול ואמצעים למניעת זיהום סביבה וסכנה. במידת הצורך על פי קביעת הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה ייערך סקר סיכונים.
3. תוואי דרך הגישה:
 

בשל הרגישות הנופית הרבה של האזור ובשל היותו בשמורת טבע, ייקבע התוואי הסופי של הדרך ע"י צוות שיהיה מורכב מנציגי מקורות וצוות התכנון, מהנדס מ.א. גליל עליון, נציגי רשטג"ל והחברה להגנת הטבע ונציג סאא.

#### 4 הנחיות נופיות:

1. תאור כללי: מתקן בריכת סאסא החדשה ממקום בליבה של שמורת טבע הר מירון על מורדותיו המזרחיים של הר חירם. הבריכה המתוכננת ממוקמת כמה מאות מטרים מערבית לכביש 89 ולא הרחק מהכניסה לקיבוץ סאסא. המתקן נצפה מהכביש הראשי דרך עצי החורש המעורב המכסה את מורדותיו הדרום מזרחיים של הר חירם.
2. אופי הבינוי: המבנים במתחם מתוכננים לגובה של 7.5 מפני הקרקע. מסביב למתקן כולו גדר בגובה 2.5 מ'. דרך הגישה לאתר תהיה ברוחב של 4 מ' ובה יוטמנו קוי המים והחשמל.
3. אופי הטיפול הנופי: מסביב למתחם צמוד לגדר המקיפה ישתלו עצים ושיחים מקומיים. כל השטחים בהם תעשנה או שבעבר נעשו בהם עבודות עפר, יפולסו ו/או פני הקרקע יוחזרו חמפלוס שקדם להפרה והצמחיה במ תשוקם. החציבה המתוכננת של ההר מאחורי הבריכה (ממערב) תעשה תוך השארת זיזים ובצורה לא אחידה (ראה חתך) כך שניתן יהיה למלא כיסים שיווצרו באדמה ולזרז את התבססותם של צמחים מקומיים.
4. הכנת השטח: כל העבודות בשטח יעשו בתאום ובפיקוח של רט"ג, ויחלו רק לאחר קבלת היתר בכתב מהנהלת רט"ג לביצוע. ערכי טבע מוגנים באתר יועתקו למקום מאושר ע'י רט"ג או ישמשו לצורך שיקום השטח. לפני תחילת העבודה בכל האזורים לחציבה ובניה יש לחשוף את שכבת הקרקע העליונה ולשמרה בערימה. אדמה זו תפוזר בכל השטח המיועד לגינון. במידה ולא תספיק האדמה שנשארה מהחישוף תפוזר תוספת של אדמה גננית בעומק של 30 ס"מ לפחות, האדמה תהיה פורייה משכבה משכבה עליונה, נקייה מכל פסולת, אבנים, עשבים וכל מזיקי השורש. את האדמה יש לערבב עם קומפוסט בשל, תערובת קומפוסט בה 80% זבל בקר ו-20% זבל עופות אשר עבר תהליך עיקור מלא והבשלה.
5. נטיעות: יתבצעו בתנאי מזג אויר מתאימים, אין לשתול בזמן חמסין או בתקופת רוח סערה. לכל עץ יחפר בור בעומק של 1 מ"ק אשר ימולא באדמה גננית מעורבת בקומפוסט בשל. הנטיעה תעשה תוך הקפדה על הוצאת הגוש מהמיכל עם מקסימום שורשים. כל הצמחים יותאמו לתקנים של ועדת השתלנות ויהיו מסוג "מעולה". הכל ע"פ המפרט בפרק 41 של המפרט הכללי ובסיווג מעולה של דירוג המשתלות ע,פ הגדרות סטנדרטים לשתילי הגננות והנוי.
6. השקיה: מערכת ההשקיה תבדק לפני השתילות ותופעל במך שנתיים לפחות או עד לביסוס הצמחיה באתר. לכל אורך אזור השתילה יונחו צינורות פוליאתילן עם טפטפות אינטגרליות, במרווחי טפטוף המותאמים ומוגדרים ברשימת הצמחיה. כל האביזרים יהיו עומדים בתקן חדשים ותקינים.

#### ב. תשתיות:

1. מים: לא תהייה אספקת מים לאתר כיוון שהמתקן אינו צורך מים, אלא אוגר אותם ומספקם לישוב.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מי הנגר העילי יושהו ויוחדרו לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לסעיפים 23,24 לתמ"א 4/ב/34.
3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

#### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן

היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.  
מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים.....2.0 מטרים  
מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטרים.  
מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטרים  
מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטרים  
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.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 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.

### ג. הוראות כלליות

#### 1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 2. 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.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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 לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### 4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה: אין מבנים להריסה בתכנית זו.

#### 6. תנאים לביצוע התוכנית:

1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וכן אישור מנהלת הכנרת, אישור רשות ניקוז כנרת, אישור המשרד לאיכות הסביבה ואישור משרד הבריאות.

## 2. הנחיות רשות הטבע והגנים:

1. בשלבי עבודות העפר יהיה פקוח של רט"ג.
2. עודפי חפירה יפוננו למקום מאושר מחוץ לשמורה.
3. דרך הגישה תהיה ברוחב של 4 מ'. בדרך הגישה יוטמנו קוי המים והחשמל.
4. ערכי טבע מוגנים יועתקו למקום מאושר ע"י רט"ג או לצורך שיקום השטח.
5. ביצוע העבודות מחייב קבלת היתר בכתב מהנהלת רט, ג. יש לתאם מועד התחלת העבודות עם החתום מטה.

## 7. היטל השבחה:

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

## 8. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

## 10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 11. כיבוי אש:

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

## 12. סידורים לנכים:

התכנית עוסקת במתקן הנדסי. אין מבני ציבור בשטח התכנית, ולכן אין צורך בהתקנת סידורים לנכים.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

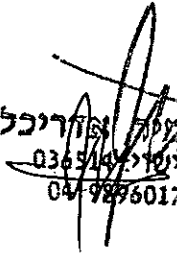
1. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

2. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 – חתימות

<p align="center"><b><u>חתימת יוזם התכנית</u></b></p> <p align="center">מקדונן, חדרת המים הלאומית מרחב צפון, חיפה, חוף שמן, ת.ד. 755 מיקוד 31507</p>	<p align="center"><b><u>חתימת בעל הקרקע</u></b></p>
<p align="right">תאריך:</p>	<p align="right">תאריך:</p>

<p align="center"><b><u>אישורי הוועדה המקומית</u></b></p>	<p align="center"><b><u>חתימת המתכנן</u></b></p> <p align="center">               בדרך עמיתת אזוריכל              מס' רישוי 036514              טל. 04-9876017         </p>
<p align="right">תאריך:</p>	<p align="right">תאריך:</p> <p align="center">30/9/09</p>



<u>אחרים</u>	<u>אישורי הוועדה המחוזית</u>
תאריך:	תאריך: