

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
16704/גנ-2011  
נ ו ת ק ב ל  
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/16704

תחנת שאיבה ודרך גישה בכפר שמאי

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מרום גליל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"מרום הגליל"  
תכנית מס' 16704/גנ  
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם  
המלצה להפקדה בתאריך .....

מנהל עיריית מרום גליל  
מנהל המחוז הצפוני  
מנהל המועצה המחוזית לתכנון ולבניה

תכנון ובניה מרום הגליל לתכנון ובניה מרום הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16704/גנ  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.9.07 לאשר את התכנית

סמנכ"ל להכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תוכנית מס' 16704  
05/12/2010  
פורסמו בלוחות התכנון  
מיום

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר תחנת שאיבה שתהווה מרכיב מרכזי בסידורי הביוב של שכונת ההרחבה בכפר שמאי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תחנת שאיבה ודרך גישה בכפר שמאי
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	גנ/16704
1.3	מהדורות	שלב	3.660 דונם על פי מדידה גרפית המדידה מעודכנת לדצמבר 2008 מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	9
		תאריך עדכון המהדורה	דצמבר 2010
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	---
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
		קואורדינטה X	243650
		קואורדינטה Y	762450
1.5.2	תיאור מקום	השיפולים היורדים מזרחה מכפר שמאי. בצמוד לשכונה החדשה בישוב (ההרחבה)	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז מרום הגליל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כפר שמאי
		שכונה	ההרחבה
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13902	מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/10/2006	5588	ע"פ התכנית – יער טבעי לשימור.	שינוי	ג/13354
27/11/2005	5474	ע"פ התמ"א – רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35 – הנחיות סביבתיות
27/11/2005	5474	ע"פ התמ"א – מרקם שימור משולב	כפיפות	תמ"א 35 – מרקמים
16/8/2007	5704	ע"פ התמ"א – אזור א' 1 – פגיעות מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמ"א 34/ב/4
30/7/2007	5696	ע"פ התמ"מ – נוף כפרי פתוח (חקלאי), יער טבעי לשימור.	כפיפות	תמ"מ 9/2 – יעודי קרקע
30/7/2007	5696	ע"פ התמ"מ – שטח מוגן מפיתוח, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	כפיפות	תמ"מ 9/2 – נספח הנחיות סביבתיות
6/7/2004	5311	התכנית מהווה הרחבה לתוכנית התקפה.	גובלת	ג/10183

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אורי מילוסלבסקי	12/2010	1	-	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		אורי מילוסלבסקי	12/2010	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית
		מאיר רוזנטל	11/2006	2		1:1000 1:50	מנחה	נספח בינוי: תנוחה תכנית העמדה
		אולגה צ'ירנינסקי	2/2009	1		1:50 1:100 1:500	מחייב	נספח תנועה: תכנית תנוחה ורומים - תכנים רוחב ואורך תכנית תנועה
		איציק אבולעפיה	12/2009	1		1:250, 1:100 1:1250, 1:500	מחייב	נספח נופי

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 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6987734		04-6919806	ד.ג. מרום הגליל 90000 ת.ד. דואר צפת 13110	מס' תאגיד	רשות מקומית מועצה אזורית מרום גליל	רשות מקומית מועצה אזורית מרום גליל				

### 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6987734		04-6919806	ד.ג. מרום הגליל 90000 ת.ד. דואר צפת 13110	מס' תאגיד	רשות מקומית מועצה אזורית מרום גליל	רשות מקומית מועצה אזורית מרום גליל				

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6560521		04-6558211	נצרת עלית 580 ת.ד.	מס' תאגיד	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל					

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	שם תאגיד / שם משפחה ומקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
milosarc@012.net.il	04-6920040	0522-222027	04-6972222	הפלמ"ח 42 ת.ד. 140 צפת 13221	ח.פ. 510558950	מילוסלבסקי אורי	מילוסלבסקי אורי	7391	05831094			מדריך	
pdana@actcom.net.il	04-9889281	050-575634	04-9881365	הנפה 4 כרמאל		ישראל פומרץ	ישראל פומרץ	605	12145975			מוסמך	מודד
abulhfa@netvision.net.il	04-9583486	0509-883261	04-9883261	ד.ג. בקעת בית כרם מכמנים 20106		אלונים	אלונים	78837	52239530			מדריך	יועץ נוף
meir@rme.co.il	04-9580225	0547-759909	04-9580621	גילון 20103		מ. רוזנטל	מ. רוזנטל	27203	51437796			מהנדס	יועץ ביוב
olgac@telem.co.il	04-8509596	0502-2002359	04-8509595	רח' הירומה 2 טירת הכרמל ת.ד. 2065		ת.ל.מ. הנוסח - אולגה ציגירינסקי	ת.ל.מ. הנוסח - אולגה ציגירינסקי	116743	307236323			מהנדסת	יועץ תנועה

**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	-

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**

הסדרת תחנת שאיבה שתשרת את השכונה החדשה של המושב וקביעת דרך הגישה אל התחנה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד של קרקע מיער טבעי לשימור למתקן הנדסי, שצ"פ ודרך.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
- קביעת הוראות פיתוח
- התווית דרכי גישה

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		3.660				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
לא רלוונטי						

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מתקן הנדסי	1	
דרכים	14	

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

### 4.1 מתקן הנדסי

#### 4.1.1 שימושים

א. מתקן שאיבה שייטן פתרון לביוב של השכונה החדשה הכולל: משטח בטון, חדרי מכונות, חשמל, משאבות, גדר רשת ושער, בריכת אגירה, עמודי תאורה, דרך וחניה לרכב תפעולי.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות בינוי במידה ויבנה מבנה למשאבות, יש להקפיד שגובה גג המבנה לא יעלה על 4 מ'. הבניין יחופה באבן מקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר בניה

### 4.2 דרכים (דרך מוצעת)

#### 4.2.1 שימושים

1 כביש, מדרכות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, נטיעות

#### 4.2.2 הוראות

- 1 הוראות בינוי לא תותר כל בניה למעט מערכת תשתית.
- 2 זכות מעבר לרכב הדרך תתפקד כדרך שירות לטיפול במכון השאיבה בלבד

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) **	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	שטחי בניה (%) *				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מתקן הנדסי		
	צדדי	צדדי					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)				שרות	עיקרי
3	3	3	3	4	0	14%	176				176	14%	1,257	1	

(\*) תותר העברת אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
 (\*\*\*) גובהו המכסימלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

מבא"ת 2006

תכנית מס' גנ/16704

עמוד 11 מתוך 17

05/12/2010

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה:
  1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  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.
3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

- 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- 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.
- 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
- על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.
- על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
- (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

**6.2. פיתוח תשתית**

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
2. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

**6.3. הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.4. תשתיות**3. מים

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

4. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

5. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6. 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.

**6.5. פיקוד העורף**

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

**6.6. תנאים לביצוע התכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. אישור משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה לתכניות הנדסיות מפורטות. אישור מהנדס המועצה על כך שהרחבת הישוב אכן יוצאת אל הפועל ומחייבת הקמת תחנות השאיבה.

**6.7. השבחה**

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

**6.8. 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.

**6.9. שירותי כבאות**

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

**6.10. חלוקה ורישום**1. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. 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 חוק התכנון והבניה.

**6.11. אקוסטיקה**

בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמתר באזור מגורים. במידה ורמת הרעש תעלה מעל לתקן ינקטו על ידי מקורות כל האמצעים שיידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מטרד הרעש.

**6.12. תנאי להוצאת היתר בניה**

חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

**6.13. מי נגר עילי**

מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך, או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות, בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

**6.14. עתיקות**

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

**6.15. הוראות פיתוח**

תוכנית הפיתוח של האתר תותאם לתוכנית הפיתוח הכללית של ההרחבה ושטחי המושב הקיימים. עבודות הפיתוח יעשו, אך ורק בתחום ההיתר, ועל פי תנאי ההיתר, ולא תותר חריגה מעבר לשטח זה, אלא באישור מהנדס הועדה. כל עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם קק"ל.

**עבודות עפר:**

עם תחילת העבודה, תוגש למהנדס הועדה תכנית עבודות עפר, ובה תהליך העבודה שיכלול:

- ציון השטחים בהם תיחשף הקרקע, לפני ביצוע כל עבודה בה
- סימון כל אזורי הצמחייה לשימור או להעתקה, עפ"י הצורך, בתאום עם רשטי"ג לגבי אופן העתקת גיאופיטים
- מיקום ערמות הקרקע שתיחשף, והאזור אליו הן מיועדות לחיפוי
- מיקום סלעים שמפני שטח עליונים והאזור אליו הם מיועדים
- אזורי המילוי והחפירה, אופן הטיפול לשיקום השטח ושוליו

לא יותר שפך קרקע, מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית, למעט לצורך חיפוי מדרונות. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתאום עם הועדה ובאישורה.

לא תותר כל פעילות בשטחים ירוקים, או חקלאיים, לרבות נסיעה, אחסון ושפיכה של פסולת וכל פעילות אחרת, העלולה לגרום נזק לפני השטח הטבעיים. שטחים אלה יגודרו וישולטו ע"י מבקש ההיתר, עפ"י הנחיות הועדה.

כל אדמה שתיחפר מפני השטח העליונים, בכל האתר, תשמר לצורך שימוש לשטחי גינון וחיפוי עבודות פיתוח בשולי התכנית. לא יותר שימוש באדמת גן שאינה מקומית, או שאינה זהה לה מבחינת תכונותיה. יש לשמר את הסלעים מפני השטח העליונים ולרכזם לצורך שימוש בפיתוח. על מבקש ההיתר לשקם כל שטח קרקע חפור בתחום ההיתר, וכן באזור ביצוע תשתיות על, מחוץ לתחום ההיתר, ששובש עקב ביצוע עבודות.

**חומרי גמר:**

לצורך עבודות הפיתוח יש להשתמש בגמר אבן גיר מקומית לצורותיה השונות. אין לשלב אבן שאינה שייכת לאזור. יש לשלב, ככל האפשר, סלעים מקומיים לתוך הפיתוח, הן בקירות תומכים והן באלמנטים שונים. קרקע למילוי בשטחי גינון תהיה מסוג טרה רוסה בלבד. מכסים לשוחות ביקורת יהיו על פי דרישת הרשות המקומית. חיבורי תשתית יהיו בתוך גומחות וישולבו באופן שלא יבלטו לחזית המזרחית. לא תותר הצבת ארונות תשתית או גומחות בולטות בשטח, בשום תנאי. חיבורים לקווי תשתית ציבוריים ישולבו גם הם בקירות פיתוח, בתוך גומחות בהתאם. או לחלופין בתוך שוחות מתאימות, למעט ברזי כיבוי אש. גומחות למיניהן תהיינה מבוצעות באבן גיר מקומית לסוגיה השונים, לפי העניין.

**תמיכות:**

בכל מקום בו נדרשות תמיכות קרקע, יש להעדיף שימוש במסלעות מגוננות. במידה והדבר אינו מתאפשר, תותר הקמת קירות תומכים, בגמר אבן גיר בלבד. גומחות לתשתיות יעוצבו בתוך קירות אלו. במידה ויוחלט על שימוש בקרקע משורינת, יחופו קירות אלה באבן גיר.

תמיכות בתחום המגרש, ידורגו בין האזור הגבוה במגרש לאזור הנמוך במגרש, באופן שיקטין את גובה התמיכות כלפי שטחים ניצפים. יש להימנע ככל האפשר מתמיכות גבוהות מעל 3 מ' ובמידה והדבר אינו מתאפשר, יש לדרג את התמיכות.

#### מסלעות:

עם הגשת תכנית עבודות עפר, יש לציין אזור לאחסון זמני של סלעים מקומיים לצורך ביצוע מסלעות. מסלעות קונסטרוקטיביות ייבנו מסלעי גיר מקומיים, ועל פי הנחיות יועץ ביסוס. מסלעות לשימור קרקע בלבד, ייבנו בשיפוע שלא יגדל 1 מ' גובה על 2 מ' רוחב (2:1), כולל השארת כיסי נטיעה בין הסלעים. לא תותר הקמת מסלעה רציפה בגובה מעל 3 מ'. יש לבצע הפרדה מינימאלית של 1.5 מ' בין מסלעות.

#### קירות תומכים:

תותר בניית קירות, במידה ויוכח כי אין אפשרות אחרת. באזורי צמתים, יש לוודא שהקירות אינם גורמים להסתר ראייה. עם הגשת התוכניות, על היזם להגיש פרט לקירות אלו ולגדרות ההפרדה, התואם את הוראות הנספח. ככלל, לא יותר לבנות קיר בגובה מעל 3 מ'. במקרים בהם יש צורך לבנות קיר גבוה יותר, תותנה הבנייה בבניית קיר נמוך בחזית הקיר בלויית ערוגת גינון ברוחב 1.5 מ' לפחות, ובאופן שניתן יהיה לטפל בערוגה זו. במידה ויש צורך בתמיכות גמישות, על פי הנחיות יועץ הקרקע, תוגש תכנית עיצובית לתמיכות אלו לאישור מהנדס הועדה.

#### קווי ביוב וניקוז:

לא תותר ירידת צנרת גלויה ע"ג קירות או מסלעות. במידה ותהיה פגיעה נופית עקב חפירות, השטח יוסדר ע"י מסלעות וכוסה באדמת גן לשיקום המפגע. במידה והנחת קווים, לצורך הפרויקט, תדרוש יציאה מתחום התכנית, חובה על היזם לטפל בכל ההשלכות הנופיות של קו זה, לכל אורכו.

#### נטיעות:

בכל שטח התכנית הקרקע היא מסוג טרה רוסה, והסלעים מסוג גיר קשה, ועל כן בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח חורש א"י בלבד. כמו כן, יעשה מאמץ, לשמר שטחי חורש ולהשתמש בהם כחלק מהשטחים הפתוחים, שבתחום התכנית. יש לשלב בתחום הגינון צמחים מקומיים מהעתקה, וכן גיאופיטים שנשמרו משלב עבודות העפר. שולי התוכנית יינטעו אך ורק בעצי חרוב, אלון מצוי, כרמי זיתים, וזאת על מנת להשתלב בנוף האזורי. בגבול התוכנית ממזרח, יש להתאים את סוג הצומח כך שישתלב עם הצמחייה הטבעית. בגבול התכנית עם המגרשים הפרטיים, תבוצע רצועת צומח א"י צפוף, שיסתיר את האתר מאזור המגורים.

#### תכניות השקיה:

תכניות השקיה יתבססו על מערכת ממוחשבת. על מבקש ההיתר לתאם את דרישות הרשות לפני התכנון. יש להגיש תכנית עקרונית להשקיה בזמן מתן ההיתר. התכנית תכלול מיקום חיבור למים, מיקום ראשי המערכת, מיקום מעברי כביש ושרוולים. בסמכות מהנדס הועדה לדרוש שימוש במים מושבים, מתוך האתר, לצורך השקיית השטחים הירוקים, בתחום התכנית ובשוליה. במידה ויוחלט על כך, המערכת תעמוד בכל התקנים של משרד הבריאות, שיהיו תקפים בעת ביצוע התכנית.

#### שילוט:

חשיבות מיוחדת יש לנושא הכוונה לבאים וליוצאים משטח האתר, עם הפרעה מינימאלית לתושבי המקום. על היזם להגיש תכנית לאישור מהנדס הועדה, ולבצע שילוט הכוונה בתחום התכנית, כחלק מעבודות הפיתוח. לא יותר שילוט על מבנים, אלא אם יתאים לתוכנית כוללת לשילוט, שתוגש על ידי אדריכל המבנה ותאושר על ידי מהנדס הועדה.

#### מפגש בין מגרשים פרטיים לדרך ולמתקן

גבול הדיקור של עבודות הפיתוח בין מגרש פרטי למגרש היזם, יהיה במרחק של לפחות 1 מ' מגבול התכנית. שטח המתקן והדרך, לרוב נמוך יותר מהמגרשים הפרטיים לבנייה. תימוך המדרון יהיה בקירות חציבה עם גומחות שתילה. בגבול בין מגרשים פרטיים למתחם הדרך והמתקן, יינטעו צמחי חורש א"י.

#### ערכי טבע

קבלת היתר מרטי"ג, לצורך העתקת עצים ופגיעה בערכי טבע. עצים מוגנים וערכי טבע מוגנים יועתקו למקום מאושר ע"י קק"ל ורטי"ג.

**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

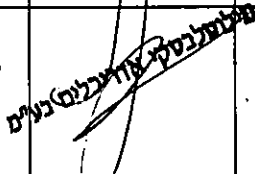
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מועצה אזורית מרום גליל			מגיש התוכנית
		מועצה אזורית מרום הגליל			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
16.12.10		מינהל מקרקעי ישראל	05831094	אורי מילוסלבסקי	עורך התכנית



*Handwritten signature*