

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גע/מק/225

שם התכנית: שינוי חלוקת שטחי בנייה, בין מגרשים 55 למגרש 54,
קיבוץ סאסא

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית לתכנון ובנייה, גליל עליון
סוג תוכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>ועדה נוקומית גליל עליון אישור תכנית מס' גע/מק/225 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 286/10 ביום 10/11/13 יו"ר ועדה מחוזית יו"ר הועדה</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 285/10 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 256 מיום 16/2/14</p>	

דברי הסבר לתוכנית

ניוד זכויות בנייה ממגרש 55 למגרש 54 מגרשים 54-55 הינם מגרשים מאושרים לפי תכנית מתאר ק. סאסא מס' ג/16529. התכנית יזומה ע"י קיבוץ סאסא לשינוי וניוד זכויות בנייה עבור מגרש 54, מהמגרש השכן לה 55 הקבוע בתכנית.

מטרת התכנית בניוד זכויות בנייה היא לאפשר מתן היתר למגרש 54 בקומה במפלס -3.00, לרבות כל הבליטות ומרפסות אשר נמצאים בקומה ה-0.00.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

נייד זכויות בנייה ממגרש 55 למגרש 54

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מספר התוכנית

3271 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

1-12-2010

תאריך הגשה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית – גליל עליון

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף (6)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

•

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית – גליל עליון

237000 קואורדינטה X
770100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 54-55 – שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מ.א. גליל עליון רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

קיבוץ סאסא - מגרשים 54-55
לי"ר
לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14223	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	65
14224	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28-2-2008	פ. 5781	תכנית זו משנה את תכנית ג/16529 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	ג/16529

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		17		1.12.2010	גרסיאלה וקרט		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250		1	1.12.2010	גרסיאלה וקרט		

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (-)
	קיבוץ סאסא	לא רלוונטי		לא רלוונטי	לא רלוונטי	ד.נ. מרום הגליל מיקוד 13870	04-6988527		04-6988702		

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (-)
לא רלבנטי	קיבוץ סאסא	--	--	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ד.נ. מרום הגליל מיקוד 13870	04-6988527	-	04-6988702	לא רלבנטי	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (-)
בעלים	ממי	--	--	לא רלבנטי	לא רלבנטי	נצרת עלית ת.ד. 584	04-6558262		04-6560521	לא רלבנטי	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (-)
• עורך ראשי	אדריכל	גרסיאלה וקרט	26338			קיבוץ לוחמי הגיטאות ד.נ. גליל מערבי 22803	04-9933826		04-9933874	atelier@loh.co.il	
• מודד		ראתב סבאג	772			שד' תל-חי 93 קריית שמונה	04-6959844		04-6902818		

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה – גליל עליון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון

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**

הגדלת שטחי בנייה המותרים במגרש מס' 54 והקטנה של שטחי הבנייה המותרים במגרש 55, ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת שטחי בנייה המותרים במגרש מס' 54 והקטנה של שטחי הבנייה המותרים במגרש 55, ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבנייה. ע"פ סעיף 62א' (א) (6)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.271 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערה	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	322.5		+ 22.5	300	מ"ר	מגורים מגרש 54
	277.5		- 22.5	300	מ"ר	מגורים מגרש 55
	600			600	מ"ר	מגורים סה"כ

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				55, 54	מגורים א' 3
				200	דרך מאושרת
				300	דרך משולבת
				401	שטח פרטי פתוח

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.85	1500	מגורים א' 3		45.85	1500	מגורים א' 3
24.45	800	דרך מאושרת		24.45	800	דרך מאושרת
21.70	710	דרך משולבת		21.70	710	דרך משולבת
8.0	261	שטח פרטי פתוח		8.0	261	שטח פרטי פתוח
100	3271	סה"כ		100	3271	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'3
4.1.1	שימושים
א.	על פי ובהתאם להוראות תכנית ג/16529
4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	על פי ובהתאם להוראות תכנית ג/16529
4.3	שם ייעוד: דרך משולבת
4.3.1	שימושים
א	על פי ובהתאם להוראות תכנית ג/16529
4.4	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
א	על פי ובהתאם להוראות תכנית ג/16529

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	ע"פ התשריט *			16529						50.00%					7%	43.00%	750	54	מגורים א'3
	ע"פ התשריט *			16529						44.00%					7%	37.00%	750	55	מגורים א'3

6. הוראות נוספות**1- מים**

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

2- ניקוז

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

3- ביוב

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

4- אשפה

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר

5- אישור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א - לא ייתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר

בניה רק במרחקים מפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אוירי	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מטר	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

ב - אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך

ג - אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

רשת חשמל.

כל קווי החשמל, מתח גבוה, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיו לקווים תת קרקעיים.

6- תקשורת

א. כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק ו' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות התש"ל - 1970) ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

7- היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

8- סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות, לשביעות רצון מהנדס הוועדה ועפ"י תקנות התכנון והבנייה.

6- כתב שיפוי

יום התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה 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 ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

יתר ההוראות, על פי הוראות תכנית ג/16529

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית מפורטת לניוד זכויות בנייה	לא רלוונטי
2	הגשת היתרי בניה	אישור התכנית המפורטת

7.2 מימוש התוכנית

תוקף התוכנית יפוג בתום 8 שנים מיום אישור התוכנית אלא אם יבוצעו עבודות הפיתוח הנדרשות

8. חתימות

תאריך: 1.12.2010	חתימה: קיבוץ סאסא	שם: קיבוץ סאסא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד	

תאריך:	חתימה: קיבוץ סאסא	שם:	זים בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מ.מ.י	
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:		תאגיד:	

תאריך: 1.12.2010	חתימה:	שם: אדר/ גרסיאלה וקרט	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		"אטלייה" - לאדריכלות ועיצוב -	

תאריך:	חתימה:	שם:	מודד
מספר תאגיד:			

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה _____ גרסיאלה וקרט _____ (שם), מספר זהות _____ 15271885;
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
מספר רשיון _____ 26338.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
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.

א. ט. ל. ה.
אדריכלות ועיצוב
גרסיאלה וקרט-אדריכלות
מ. ה. 26338



1.12.2010

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ תאריך: _____

חברת המדידה: סראג ראפא חתימה

כ"ל הזכויות שמורות ©

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____