

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 28-05-2014
 נתקבל
 טבת 2014

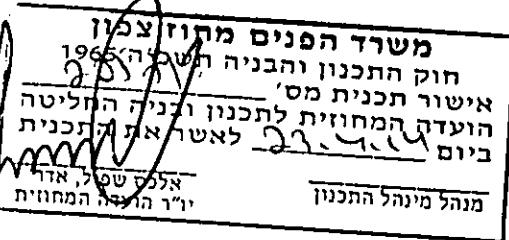
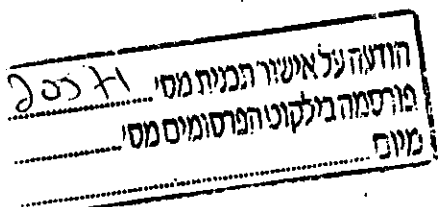
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20571

שם תכנית: מקאם נבי יהודה עה"ש

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
 סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

אתר נבי יהודה (יהודה בן יעקב) הינו אחד האתרים המקודשים לעדה הדרוזית (כל בני יעקב מקודשים לדרוזים).

האתר מצוי דרומית מזרחית לקיבוץ שאר ישוב.

בתחומי האתר מצויים מבנים המשמשים לפולחן דתי וללימודי דת משותפים.

המועצה האזורית גליל עליון והמועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל, בשיתוף ובתיאום עם נכבדי העדה הדרוזית ברמת הגולן, יוזמות התכנית על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים והפעילויות הקיימים בתחום האתר הקדוש, לרבות פיתוח נופי סביבתי, באמצעות פירוט והגדרת זכויות הבניה ורשימת השימושים המותרים בתחומו.

פרוגרמת שטחי הבניה מוצעים וקיימים בתכנית:

בתחומי האתר קיימים מספר מבנים בשטח כולל של 2,006 מ"ר מתוכם 1,140 מ"ר שטחים עיקריים ובנוסף 866 מ"ר שטחי שירות (מחסנים, סככות וחללים מקורים).

במסגרת תכנית זו מוסדרים סטטוטורית המבנים הקיימים בלבד בתא שטח מס' 11, המיועד לשטח פרטי פתוח.

מוצעות תוספות למבנים קיימים ומבנים חדשים לרבות מבני שירות, פרגולות וסככות הצללה בתחום תא שטח מס' 10, המיועד למבנים ומוסדות ציבור לדת.

המבנים כוללים את בנין תפילה ונדרים, כיתות ללימודי דת, מבנה עתיק לתפילת בודדים ונדרים, מבנה שומר ואחראי אתר, מבני שירות לתחזוקת האתר ולשהיית מבקרים וקיום פיקניקים.

סה"כ מדובר על היקף בניה של כ-10% משטח האתר (קיים ומוצע, עיקרי ושטחי שירות, פרגולות וסככות הצללה).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מקאם נבי יהודה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20571/ג	מספר התוכנית		
35.232 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאי למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
18.05.14	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון

קואורדינטה X 261,900
קואורדינטה Y 791,600

1.5.2 תיאור מקום תכנית זו חלה על שטח המצוי דרומית מזרחית לקיבוץ שאר ישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון מועצה אזורית מבואות חרמון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה צפת
יישוב לא רלוונטי
שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורס ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13330	מוסדר	חלק מהגוש	-	1, 18, 19, 28, 29
13341	מוסדר	חלק מהגוש	-	19, 26, 27

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

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05 כ"ו כסלו התשס"ו	5474	תשריט מרקמים : מרקס שמור משולב. ייעוד קרקע : מכלול נופי תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 30.7.13 בהתאם להוראות סעיפים 9.15 ו-6.1.3 בתמ"א	אישור עפ"י תמ"א	תמ"א 35
30.07.07 ט"א אב התשס"ז	5696	חקלאי / נוף כפרי פתוח תכנית זו אושרה במועצה הארצית ביום 30.7.13 בהתאם להוראות סעיף 5.4(ה) בתמ"מ	אישור עפ"י תמ"א	תמ"מ 9/2
16.8.07 ב' אלול התשע"ד	5704	אזור פגיעות מי תהום גבוהה א'1	כפיפות	תמ"א 4/34/ב
5.07.87 ח' תמוז התשמ"ז	3465	שינוי יעודי קרקע והוראות בניה	שינוי	ג/4996
26.10.95 ב' חשוון התשנ"ו	4343	שינוי יעודי קרקע והוראות בניה	שינוי	ג/7301
23.09.99 י"ג תשרי התש"ס	4804	שינוי יעודי קרקע והוראות בניה	שינוי	ג/10058

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמדות	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	18.05.14	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	18.05.14	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ סבאג מהנדסים בע"מ	27.06.12	1	-	1:500	מנחה	נספח בינוי ונוף
		מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	18.05.14	1	-	1:500	רקע	נספח ניצפות
		לביא-נטיף מהנדסים	27.06.12	2	6	1:500 1:20,000	מנחה	נספח ניקוז
		ילבל מהנדסים יועצים בע"מ	02.09.13	2	7	1:500 1:5,000	מנחה	נספח ביוב
		סבאג מהנדסים בע"מ	30.04.14	2	-	1:500 1:10,000	מנחה	נספח מים
		סבאג מהנדסים בע"מ	12.05.13	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה וחניה
		מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	29.04.13	1	23	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים

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 המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				04-6816370	ד.ג. גליל עליון 12100		המועצה האזורית גליל עליון				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tofek19@walla.com	04-9552904		04-6816370	ד.ג. גליל עליון 12100		המועצה האזורית גליל עליון				
			04-9915555	ת.ד. 1 גיזליס 24980	500302062	המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל				

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	בעלים
tzafonchnun@mami.gov.il	04-6558266		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלית 17105		מדינת ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
arik@ifreund.co.il	04-8514455	050-7561500	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינד יצחק יער, תכנון וקידום		02856816	אריאל פרוינד	מתכנן	עורך ראשי
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339166	רח' התישבי 14, חיפה	510470313	מילר-בלום ושותי תכנון סביבתי בע"מ	40289	55098651	אמיר בלוס	אדריכל	יועץ נוף
haifa@lavi-natif.co.il	04-8272101	052-3785381	04-8325647	ציון 14, חיפה 32295	510838170	לביא-נטיף מהנדסים	57710	00924040	גדי יוס טוב	מהנדס	יועץ ניקוז
lebel@lebel.co.il	03-6916647		03-6952418	נחלת יצחק 32 א' תל אביב 67448	513359174	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	12100	7335276	יורם לבל	מהנדס	יועץ ביוב
sabag@sabageng.co.il	04-6902818		04-6959844	שד' תל-חי 93 ת.ד. 255 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	6523024	036644136	מאהר אלשاعر	מהנדס	יועץ מים
sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3496266	04-6959844	שד' תל-חי 93 ת.ד. 255 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	111128	025912486	מועזי סבאג	מהנדס	יועץ תנועה
sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3211576	04-6959844	שד' תל-חי 93 ת.ד. 255 11033	512415928	סבאג מהנדסים בע"מ	772	080914286	ראתב סבאג	מודד מוסמך	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
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

פירוט והגדרת זכויות הבניה והשימושים המותרים באתר נבי יהודה, על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים והפעילויות הקיימים באתר הקדוש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע.
- ב. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה באתר.
- ג. קביעת הוראות בניוי ופיתוח השטח.
- ד. קביעת הוראות לפיתוח נופי סביבתי באתר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 35.232

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בשטח קיימים מבנים בהיקף של 2,006 מ"ר		2,218	+2,218	0	מ"ר	מבני ציבור (שטח למטרות עיקריות)

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות			
10		10	מבנים ומוסדות ציבור לדת
11		11	שטח פרטי פתוח
2		2	דרך מאושרת
5		5, 4, 3	דרך מתצעת

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

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
37.21	13,110	מבנים ומוסדות ציבור לדת	770	שטח למבנה דת
55.55	19,570	שטח פרטי פתוח	822	שטח חקלאי מיוחד
5.57	1,964	דרך מאושרת	20,435	קרקע חקלאית
1.67	588	דרך מתצעת	2,088	נחל / תעלה
			3,629	דרך מאושרת
			7,464	בית עלמין
			24	מתקנים הנדסיים
100.00	35,232	סה"כ	35,232	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת****4.1.1 שימושים**

א. תא שטח מס' 10 - מיועד להקמת מבנים לצורכי דת, פעילות בחיק הטבע ושירותים נלווים לני"ל כגון: ביתן שומר, מבני שירותים, מתקני מים, רחבות התכנסות, שערים, פרגולות, סככות צל, גידור, ריהוט גנני, שילוט ועמודי תאורה.
כמו כן, התווית שבילים, טרסות וקירות תומכים, העברת תשתיות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, מתקנים הנדסיים הנדרשים להפעלה התקינה של האתר בלבד, דרכי גישה וחניות.

בכלל שטח האתר יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור מבנים, פיתוח סביבתי ונטיעות.

4.1.2 הוראות

א. לא רלוונטי

4.2 שטח פרטי פתוח**4.2.1 שימושים**

א. תא שטח מס' 11 - מיועד לפעילות בחיק הטבע ופיתוח נופי סביבתי, לרבות שבילים, טרסות וקירות תומכים, תצפית, פרגולות, סככות צל, רחבות התכנסות, שערים, גידור, ריהוט גנני, שילוט ועמודי תאורה, העברת תשתיות, דרכי גישה וחניות.
בתחום תא שטח זה לא תותר כל בניה, למעט הסדרה של המבנים הקיימים בלבד, הכוללים מבנה עתיק ומבני המעיין והמים.

בכלל שטח האתר יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיחזור מבנים, פיתוח סביבתי ונטיעות.

4.2.2 הוראות

א. לא רלוונטי

4.3 דרך**4.3.1 שימושים**

א. שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.3.2 הוראות

א. לא רלוונטי

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה באחוזים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי (מערבי)	מתחת לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה באחוזים				
												שרות				עיקרי
5	1	1	5	3	12	23	-	23.25	-	-	7.63	15.62	10	מבנים ומוסדות ציבור לדת		
			6	1	4	0.87	-	0.87	-	-	-	0.87	11	שטח פרטי פתוח		

- 1 גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- 2 1 מ' לביתן שומר בלבד.
- 3 לא כולל מרפסות שאינן מקורות.
- 4 מתוכם 866 מ"ר במבנים קיימים.
- 5 מתוכם 1,140 מ"ר במבנים קיימים.
- 6 קווי הבנין בתחום תא שטח 11 יהיו בתחום לקוטור המבנים הקיימים.
- 7 למבנה מים תת קרקעי קיים.
- 8 עבור הסדרת מבנים קיימים בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. תכנית הבינוי תהווה חלק מהיתר הבניה, תכלול את כל תא השטח בו מבוקש ההיתר ותאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תיאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, קירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.

6.2 עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- א. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות. המבנים יחופו באבן מקומית או בטיח צבעוני, באופן שישתלב בסביבה ובאופי האתר הקיים.
- ב. צנרת
התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים ומיזוג אויר תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.

6.3 תכנון ופיתוח נופי

- א. תכניות פיתוח נוף
תוכנית נוף ופיתוח המפורטות של השטח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לועדה המקומית כחלק מתכנית ההגשה בבקשה להיתר בניה. אוגדן תכניות הפיתוח יכלול את התכניות הבאות:
1. תכנית פיתוח כללית בקני"מ 1:250 ותכלול את סימון כל הקירות, המסלעות וכל פתרון אחר לגישור על הפרשי גובה, הגדרות, השערים, השבילים, הרחבות המרוצפות, פתרונות הניקוז, וכו'. כמו כן יצוינו בתכנית גבהים, חומרי גמר ואופים העיצובי.
 2. סימון אזורים לשיקום צמחיה.
 3. פרטים אופייניים, (ריצוף וכד').
- ב. הנחיות לתכנון נטיעות וצמחיה
בתכנון המפורט יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים ויוקפד שימור החורש הטבעי הקיים. עצים יחודיים שבתחום התכנית יאותרו יסומנו וישמרו. עצים שאין חובה לעקורם יגודרו עד לסיום העבודות. עבודות שיקום הצומח יעשו בכל מקום שיפגע במהלך העבודות, כולל דרכי גישה אזורים איחסון וכו'. השיקום הצמחי יעשה במינים מקומיים הנפוצים בסביבה, והנטיעות בתחום הגן יעשו בצמחים האופייניים לקטע הקיים.
- ג. הנחיות לתכנון השקיה
כל שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה ממוחשבת לפי תכנית של אדריכל הנוף (עד להתבססות הצמחיה).
- ד. חומרי גמר לעבודות הפיתוח
האופי העיצובי של חומרי הגמר בפיתוח יבטאו זיקה לאופים של האזורים הקיימים מתוך מטרה ליצור ולהדגיש את המשכיות והרצף העיצובי באתר.

- ה. **הנחיות לעבודות עפר**
לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עודפי עפר וחציבה ו/או פסולת בניין לשטחים פתוחים. עודפי עפר יפוננו לאתר שפיכה מאושר כחוק ע"י הרשות המקומית.
- ו. **הנחיות לעיצוב קירות**
לשם הטמעת חזית הקירות בנוף הטבעי הפרשי הגובה יתמכו ע"י קירות תמך מאבן לקט האופיינית לנוף המקומי או בגמר אבן נסורה.
- ז. **צמחיה מומלצת לשיקום נופי**
1. בחירת סוג הצמחיה תעשה בקפידה בהתאם לסוגים האנדמיים והאופייניים לאזור ומבלי לערב סוגים, שאינם קיימים בחורש וסוגי צמחים זרים שיש ביכולתם להתפשט ולהפר את הרכב-הצמחיה הטבעי הקיים.
2. קביעת סוג הצמחיה (עצים, שיחים וצמחיית כיסוי) תעשה תוך הקפדה על שימוש בצמחיה חסכנית במים ועמידה בתנאי האקלים המקומי ללא צורך בתוספת השקיה ובטיפול. אינטנסיבי לאורך זמן.
- ט. **תאורת האתר**
תאורת האתר תתוכנן במוקדי הפעילות בלבד ותופנה כלפי פנים, על מנת למזער השפעותיה על הסובב הטבעי.

6.4 תשתיות

תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו ככל הניתן תת קרקעיות, בכפוף לאישור רשות העתיקות.

- א. **מים**
1. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לאכלוס מבנים שיקבלו היתר בניה מכח התכנית המפורטת - השלמת ביצוע מערכת מי שתיה בתחום התכנית המפורטת ג/20571, עפ"י תכנון מאושר על ידי משרד הבריאות.
- ב. **ביוב**
1. תנאי למתן היתר בניה הסדרת הביוב בפועל, וזאת בהתאם לפיתרון המאושר ע"י הועדה המקצועית לביוב, ובאופן שימנע זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכינרת, ואת זיהום מי התהום בהתאם לפיתרון, כפי שמוצג בנספח הביוב המצורף לתכנית זו, וכפי שיאושר ע"י מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
2. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית ג/20571 - השלמת חיבור שפכי מקאם "נבי יהודה" לכפר סאלד בהתאם לתכנית ביוב מאושרת.
3. בתחום האתר יחוברו כל המבנים הקיימים והמוצעים (הרלוונטיים) למערכת הביוב המוצעת וע"פ המתואר בנספח הביוב.
4. בחדר האוכל והמטבח יש להתקין מפריד שומן טרם התחברות לקו הביוב.
- ג. **ניקוז**
1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת, ולפי הוראות סעיף 6.6 שלהלן, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. תאסר הכנסת בע"ח אקוויטים בדגש על דגים, צבים וחסרי חוליות לבריכות ומערכות הניקוז.
- ד. **הידרנטים**
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

- ה. תקשורת
מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.
- ו. מקלטים / מרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בתחום המגרש הכלול בבקשה להיתר או בתחום תכנית זו, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל
לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|-----------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך | - 2 מ' |
| בקו מתח גבוה 22 ק"ו | - 5 מ' |
| בקו מתח עליון 110 ק"ו | - 8 מ' |
| בקו מתח עליון 150 ק"ו | - 10 מ' |
- אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בשטח התכנית. מיקום תחנת הטרנספורמציה יקבע בתאום עם חברת החשמל.

6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה, כנדרש בתקנות.

6.6 הוראות ניקוז משמר נגר

- א. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים יועברו לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, השחייה והחדרה של מי נגר באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 חומרי חפירה ומלוי

- א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מינהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

ג. גבולות האתר הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.8 שטח עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן):
 3886/0 "נבי הודא, אלי" י"פ 4318 עמ' 3947 מיום 13.07.1995; 3903/0 "עמרית, ח"י" י"פ: 1583 עמ' 744 מיום 01.12.1969; 14165/0 "בחרת, ח"י" י"פ: 4539 עמ' 4113 מיום 03.07.1997; 22800/0 "עמרית ח' (מזרח)" י"פ: 4539 עמ' 4114 מיום 03.07.1997; 3865/0 "תורמוס, תל" י"פ: 4318 עמ' 3946 מיום 13.07.1995; 3867/0 "כתלית, תל" י"פ: 4713 עמ' 1343 מיום 17.12.1998; 32142/0 "עין פודה" י"פ: 5204 עמ' 3390 מיום 09.07.2003; 14908/0 "נבי הודא, אל- (מערב)" י"פ: 4318 עמ' 3871 מיום 13.07.1995; הינום אתר/י עתיקות המוכרזים כדון, ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדון, על פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית, לפי סמכותה שבדון, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה, או הגשת התכנית החדשה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.9 עצים קיימים/בוגרים

עצים בוגרים יחודיים הקיימים בתחום התכנית ישולבו, ככל הניתן, בפיתוח השטח ויסומנו בתכנית הבינוי ובבקשה/ות להיתר/י בניה שיוגשו.
 הוצאת היתר בניה תותנה בהכנת נספח נוף הכולל עצים בוגרים/יחודיים בהתאם להנחיות פקיד היערות וקבלת אישורו.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 שימור מבנים

תנאי להוצאת היתר בניה למבנה קיים ו/או לתוספת למבנה קיים, יהיה תיאום עם המועצה לשימור אתרים.

6.12 חיזוק מבנים

א. היתר בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם), בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

2. על הבקשה להיתר כאמור יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים, כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: גיורא זלץ ראש מועצה אזורית הגליל העליון	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית גליל עליון	
תאריך: 21.5.14	חתימה:	שם: אריאל פרוינד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512414947		תאגיד: יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 500302062		תאגיד: המועצה האזורית גליל עליון	
תאריך: 21/5/14	חתימה:	שם: אישית	
מספר תאגיד: 500302062		תאגיד: המועצה הדתית הדרוזית העליונה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: מדינת ישראל	

מספרנו: 45/D/291