

2126928-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז צפון
 2016-06-08

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18811

ספסופה מתחם תיירות

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18811</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>5.8.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>18811</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה לפיתוח מתחם שכולל מסי מבנים לשימור ומיועד לשמש כמתחם תיירות שיכלול בילוי ונופש, ואגם מלאכותי לדיג.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ספסופה מתחם תיירות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18811/ג	מספר התוכנית	
48.890 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
18 אוגוסט, 2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית 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

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
241800	קואורדינטה X	
768500	קואורדינטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית מרום הגליל	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
-------------------------	-------------	------------------------------

התייחסות לתחום הרשות נפה

צפת
ספסופה
לייר
לייר
לייר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4,5,6,7,16,35,36		• חלק מהגוש	• מוסדר	14452
12,13	שטח לא מוסדר	• חלק מהגוש	• לא מוסדר	14454
9,11,13		• חלק מהגוש	• מוסדר	14455

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/3/2008	5787	תכנית זו משנה תכנית ג/16295	• שינוי	ג/16295
16/8/2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
30/07/2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 9/2
18/12/2006	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/ב/34. הוראות תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 5/ב/34
18/12/2006	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א ג/11/3. הוראות תמ"א ג/11/3 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א ג/11/3
27/12/2005	5474	תכנית זו אושרה במועצה ארצית ב: 3-12-2011, בהתאם להוראות תמ"א 3.	• אשור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 3
30/3/1995	4293	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית ג/8202	• שינוי	ג/8202

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דניאל כחנא	2015 אוגוסט	לי"ר	21	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דניאל כחנא	2015 אוגוסט	1	לי"ר	1:1,000	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רותי ארני	2015 אוגוסט	1	לי"ר	1:250	• מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	רותי ארני	2014 אפריל	לי"ר	24	לי"ר	• מנחה	נספח נופי-סביבתי
05.06.2011	המועצה לשימור אתרים	גלי גלעדי	2011 יוני	לי"ר	45	לי"ר	• מנחה	נספח שימור - תיק תיעוד מקדים
	ועדה מחוזית	יעל רוזנפלד	2014 אפריל	1	לי"ר	1:500	• מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	2014 אפריל	1	6	1:1,000	• מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל	2014 אפריל	1	14	1:1,000	• מנחה	נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי
	ועדה מחוזית	נאווה סבר	2012 יולי	לי"ר	13	לי"ר	• מנחה	נספח אקולוגי

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/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	safsufal@walla.com	04-6987461		04-6989168	ד.ג. מרום הגליל מיקוד: 13875	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
						ספסופה - מושב עובדים				

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
safsufal@walla.com	04-6987461		04-6989168	כתובת	מס' תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				ת.ד. 580 נצרת עלילת 17105		ספסופה - מושב עובדים				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עלילת 17105	מס' תאגיד	מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
danny@danka-arc.com	04-9991321	050-7623242	04-9990321	פארק תעשייה משגב ד.ג. משגב 20179	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
r.aranvi@gmail.com	04-9991778	054-4655501	04-9991777	ת.ד. 307 יובלים ד.ג. משגב 20142		לי"ר	78363	055566640	כהנא דניאל	עורך ראשי
roads@rael-eng.co.il	04-6041721		04-6041720	תמרת 23840		יעל הנדסה בע"מ	82346	053209508	רותי ארני	יועץ
giladygl@inter.net.il	1534-6802444		04-6802444	ת"ד 85 ראש פינה 12100	לי"ר	לי"ר	26763	051211647	גלי גלעזי	יועץ
meir@rme.co.il	04-9580887	054-7759909	04-9580621	גילון, ד.ג. משגב 30102	514330752	מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	71968	059735506	יעל רוזנבלד	יועץ
odi@netvision.net.il		054-4983176	04-9831760	רח' מרדכי 52, טבעון					גלעזי	יועץ
tanus-a@zahav.net.il	04-8532451	054-4532451	04-8532451	רחוב עבאס 91 חיפה 35376			27203	051437796	מאיר רוזנטל	יועץ
							769	059445452	טאנוס אמיר	מורד

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

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**

א. הקמת מתחם לתיירות, מסחר, נופש ופנאי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדרת יעוד קרקע לחקלאות, תיירות, אטרקציה תיירותית, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- ב. קביעת דרכי גישה, חניית וזכויות בניה למתקני הפארק.
- ג. קביעת הנחיות לשימור המבנים המסומנים לשימור.
- ד. הקלה בקו בנין מדרג אזורית 866 מ-80 מ' ל-28 מ' עבור המבנה לשימור- עפ"י אשור מועצה ארצית (ולנת"ע מיום 3-12-2011)
- ה. הקלה בקו בנין מדרג אזורית 866 מ-80 מ' ל-40 מ' – ע"פ אישור הועדה המחוזית (מיום 10.9.2014)
- ו. פיתוח ובינוי שאינו צמוד קרקע - עפ"י אשור מועצה ארצית (ולנת"ע מיום 3-12-2011).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 48.89 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עודף	סוגנות וקמות
	מתארי	מפורט				
		765	+ 765	0	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		אתר מותחם לשימור	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד
מ"ר	קו מים קיים/מאושר ע"פ תמא 5/ב/34 מים באיכות מי שתיה				
		10		10	תיירות
		12	12	12, 11	אטרקציה תיירותית
				15	חקלאות
				8	שטח ציבורי פתוח
	1			2, 1	דרך מאושרת
			4	4	דרך מוצעת

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	אחוזים	מ"ר
5.17%	2,525		
32.91%	16,092	73.03%	35,708
5.27%	2,578	26.97%	13,182
17.48%	8,547		
24.91%	12,180		
14.25%	6,968		
100%	48,890	100%	48,890

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
א.	תותר התאמת המבנים הקיימים עבור השימושים הבאים: הסעדה, סדנאות אומנות, חנות מזכרות, מקווה טוהרה, מבנה קופה ומשרד, קיוסק, אחסנה, רחבת אירועים ומבנים להשכרת ציוד עבור הפארק.
4.1.2	הוראות
א.	על מבנה לשימור יחולו הוראות פרק השימור בתכנית זו.
ב.	תנאי למתן היתרי בנייה למבנים המסומנים לשימורים ולתוספות הבנייה המאוחרות הקיימות יהיה הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים וקבלת אישור המועצה לשימור אתרים לבקשה להיתר. תיק התיעוד המפורט יכלול הנחיות לשימור המבנים, להתאמתם לשימושים המבוקשים ולטיפול בתוספות הבנייה המאוחרות.
ג.	בקשה להיתר למבנה לשימור תכלול פרוט תומרי גמר ופרטים יחודיים, כולל פרטי אבן, פתחים, חלונות ודלתות.
ד.	לא יותר להקים מבנים נוספים מעבר למבנים הקיימים המסומנים לשימור ולתוספות הקיימות למבנים לשימור. במקרים בהם תידרש הריסת התוספות המאוחרות משיקולי השימור, תותר תוספת בנייה בשטח זהה לשטח המבנה שנהרס ובהתאם להנחיות שיפורטו בתיק התיעוד.
ה.	בכל המבנים ישולבו קבועות סניטריות עפ"י הנחיות הלי"ת-כמו כן יש להתייחס למספר הקבועות הסניטריות הנדרשות בהתאם להלי"ת באשר לשטח פתוח. (ע"פ מכתב משרד הבריאות מה- 23.9.2012)

4.2	אטרקציה תיירותית
4.2.1	שימושים
א.	ישמש לפארק תיירותי הכולל שייט בסירות, דייג, אזורים לפיקניקים, פנאי ונופש משולב עם חקלאות, מבנה לשימור.
ב.	יותר להקים מבנים עבור: הסעדה, מבנה כניסה, שירותים, מכירת מזכרות ומשרד.
ג.	יותר הקמת מבנים שישרתו את הפארק, כגון: מבנה משאבות ומסננים, מחסן ומבנה השכרת סירות וציוד דייג. שטחי המבנים יהיו עפ"י המוגדר בטבלת זכויות והגבלות בנית.
4.2.2	הוראות
א.	על מבנה לשימור יחולו הוראות פרק השימור בתכנית זו, הכל בהתאם לסעיפים 4.1.2 א, ב, ג, ד, ה.
ב.	אופי המבנים יותאם לאופי המבנים לשימור.
ג.	בריכות הדייג והשייט בעומק שלא יעלה על 1.2 מ'.
ד.	יותר לגדל בבריכות הדיג דגים מסוג אמנון (מושט) בלבד, ע"פ הנחיית הנספח האקולוגי.
ה.	הבריכות ישמשן לדייג ושייט בלבד, ולא תתאפשר רחצה במימהם.
ו.	הבריכות יוזנו ממי המעיינות שבשטח האתר.
ז.	תימנע חדירת מי נגר עילי למתחם הבריכות.
ח.	ההשקייה תתבצע ממערכת מי השתייה.
ט.	האתר ישולב בשטח מטעי תפוחים קיימים ופירות אחרים. יותר פיתוח ענפי חקלאות באתר במקביל לפעילות הפארק.
י.	יותר להקים מסעדה בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר, ו-100 מ"ר למסחר ואחסנה
יא.	על השטח המסומן בתשריט כשטח לעתיקות יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978):

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978).	
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/בדיקת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבוצעו החפירות ע"י היזם ועפ"י תנאי רשות העתיקות.	
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו החפירות, וכל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר העתיקות, ע"י היזם ועל חשבונו.	
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
בכל המבנים ישולבו קבועות סניטריות עפ"י הנחיות הלי"ת.	י.ב.

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א. ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה ומבנים הקשורים בשימושים הנ"ל. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח.	
ב. בשטח הציבורי הפתוח אשר חל בתחום קו בנין של 40 מטר מציר דרך אזורית מס' 866 לא תותר כל בנייה או חניה.	
4.3.2 הוראות	
א. לא תותר השקיה בקולחין בכל אזור התכנון.	

4.4 קרקע חקלאית	
4.4.1 שימושים	
א. יותר שימוש לחקלאות.	
ב. לא תותר השקיה בקולחין בכל תחום התכנית.	
ג. שטחים חקלאיים מחוץ לגבולות התכנית, המושקים בקולחין, יגודרו למניעת כניסת קהל.	

4.5 דרך מאושרת, דרך מוצעת :	
4.5.1 שימושים	
א. דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.	
ב. לא תותר כל בנייה בתחום הדרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר) (3)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוץ
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת		מתחת לקובעת	קובעות					סה"כ שטחי בניה במ"ר	שרות	עיקרי	שרות			
3.0	3.0	3.0	0	2	0	2	8.5	לי"ר	0	0	365	0.0	0.0	0.0	365	2,525	10	תיירות
לא תותר כל בניה במגרש זה																		
3.0	3.0	3.0	0	2	0	2	8.5	לי"ר	0	0	400	0.0	0.0	0.0	400	13,540	12	אטרקציה תיירותית
3.0	3.0	3.0	0	2	0	2	8.5	לי"ר	0	0	400	0.0	0.0	0.0	400	2,552	11	אטרקציה תיירותית

הערות לטבלה:

- (1) יותר להקים : עד 250 מ"ר מסעדה, עד 50 מ"ר לכניסה וקבלה, ועד 100 מ"ר למסחר ואחסנה.
- (2) גובה הבנין מודד אנכית ממפלס קומת הקרקע של המבנה ועד קצה המבנה. מפלס גג עליון לא יעלה על 7.0 מ' ובנוסף תותר הקמת מעקה מסתור שגובהו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס הגג.
- (3) מרווחי הבניה אינם מתייחסים לבניינים קיימים וקיימים לשימור.

6. הוראות נוספות**6.1 אקולוגיה:**

להלן תמצית המלצות אקולוגיות לשיקום בתי גידול ולמזעור הפגיעה בסביבה, מתוך הנספח האקולוגי למתחם תיירות ספסופה מאת נאווה סבר- סבר יעוץ אקולוגיה וסביבה יולי 2012. להמלצות במלואן יש לפנות לנספח האקולוגי הנ"ל המצורף לתוכנית זו.

א. אכלוס הבריכה בדגים:

ע"פ התוכנית הבריכה תשמש לדייג בחכות ותאוכלס בדגים. ישנו חשש שדגים יגיעו למערכת הירדן- כנרת. משום כך הדגים המותרים לאכלוס הינם אמנון- מהמינים המצויים במערכת הירדן- כנרת. הדגים שאינם מותרים לאכלוס הבריכה הינם: קרפיון (זר למערכת), לברק, מוסר ובס (דגי ים טורפים הגורמים נזק למערכות אקולוגיות טבעיות). במצב הקיים יש לנקז הבריכה ולהוציא ממנה את דגי הקרפיון הקיימים.

ב. הזרמת מים לבריכה ולמקווה:

תחלופת מים אופטימלית בכל נפח הבריכה תושג ע"י הזרמת מי המעין בצינור לגדה הצפונית וניקוזם בגדה הדרומית. כך ע"פ התוכנית.

יש להמשיך ולקיים את ההפרדה בהזנת המערכות: מי המעין מזינים את המקווה ואילו מי מערכת מזינים את המקלחות והשרותים.

מומלץ לשמור על הנתק בין הבריכה למורד ערוץ הזרימה. גלישת מים עשויה לגרום להגעה לא רצויה של דגים מהבריכה אל מערכת הירדן.

מומלץ לשמור על המצב הקיים בו ערוץ הזרימה ניזון ממי מעין באיכות גבוהה המתנקזים מהמקווה. הזרמת מים מהבריכה לערוץ עלולה לפגוע בעושר מיני הצמחים לאורכו.

מומלץ להזרים את המים המתנקזים מהמקווה דרך מערכת "אגן ירוק" הכוללת צמחי מים ממקור מקומי, בטרם הזרמתם לערוץ.

ג. שיקום בתי גידול ותרומה למגוון הביולוגי:

שיקום מורד הזרימה: מומלץ לשקם את התעלה המנקזת, להגביר את מורכבותה המבנית, להעלות את מגוון בתי הגידול והצמחיה לאורכה ולהעניק לה חזות נופית של נחל טבעי. לפירוט האמצעים לכך יש לפנות לנספח האקולוגי.

הסדרת בריכות במעלה הבריכה הגדולה: מומלץ לבקר את כמות המים המתנקזת מהמקווה למינימום ההכרחי לקיום זרימה רציפה בערוץ המשוקם. מומלץ להסדיר סדרת בריכות סמוך לנביעת המעין ובהם דו חיים, דגים וצמחי מים ממקור מקומי. תאסר כניסת מטיילים למי הבריכות הללו.

הסדרת בריכת חורף: מומלץ להקים בריכת חורף שתתרום לשיקום אוכלוסיית הדו חיים, הנמצאים בסכנת הכחדה בישראל. הבריכה תחפר מצפון מזרח לבריכה הקיימת ותיזון ממי נגר עיליים מאגן הניקוז וכן השלמות מהמעין בשנים שחונות.

תרומה למגוון מיני הבר באזור: מומלץ לבסס את תוכנית השתילה על צמחי בר. דייג חכות וכניסת סירות למים יוגבלו למספר מקומות בכדי לא לפגוע בצמחיית הגדות התורמת למגוון הביולוגי ולחזות הבריכה.

מומלץ לשלב בתוכנית השתילה גיאופיטים (צמחי בצל ופקעת).

אתרים היסטוריים: מומלץ לשקם את בריכות האגירה מתקופת המנדט, ולחשוף את משטח הסלע ובו בורות מתקופת התנאים.

ד. טיפול במפגעים קיימים ומזעור פגיעה בסביבה:

אסבסט: יש לפנות את גג האסבסט השבור של המבנה הנטוש שממערב לבריכה, לאתר מוסדר בהתאם להנחיות משרד הגנת הסביבה.

אשפה ופסולת: יש לפנות את ערמות הגזם ופסולת הפזורים בערוץ הזרימה לאתרים מוסדרים. כמו כן יש להתקין פחי אשפה שלא יאפשרו פיזור ע"י בעלי חיים.

גזם: מומלץ לגרוס גזם מהמטעים הסמוכים ולהשתמש בו לחיפוי הקרקע במטעים ובתחום התוכנית.

נגר וסחף: מומלץ להפחית הנגר והסחף שיווצרו בשטח התוכנית באמצעות משטחים וחניות מחלחלים ולהכין תוכנית ניקוז למניעת תשטיפים ממתחם התיירות לערוץ.

תאורה: יש להתקין עמודי תאורה נמוכים והפניית התאורה אל מתחם התיירות עצמו.

מינים פולשים: יש למגר מיני צמחים ועצים אשר מוגדרים כפולשים. יאסר שתילת מינים פולשים בתחום התוכנית.

ה. הוראות נוספות:

- א. אין לאשר בכל מצב הזנת הדגים במזון מוכן. הדגים יזונו מאצות זואופלנקטון ומרכיבים אחרים שימצאו בתווך המימי של הבריכה.
- ב. יש לנקוט בכל האמצעים ע"מ למנוע אפשרות "בריחת דגים" במורד הזרם והגעתם לנחלים ולמקורות מים.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת אישור לגבי כמות וסוג הדגים שיאוכלסו מ"וועדת האינטרודוקציה-אגף הדיג", במשרד החקלאות.
- ד. נדרש לקבל נוסח היתר יותר מפורט וספציפי מאגף הדיג לגבי סוגי הדגים המותרים לאכלוס בהיבט של סוגי דגים באגן היקוות הכנרת.

6.2 שמירה על חזות המבנים:

- א. יש להתחשב בבניינים הקיימים לשימור, בתכנון האדריכלי של המבנים המוצעים.
- ב. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ג. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.
- ד. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות ובקומת עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ה. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה:
 1. מזגנים ואו מעבים חיצוניים.
 2. ארובות תנורי חימום.
 3. דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין.
 4. גדרות, מעקות, סבכות ופרגולות.
 5. פתרון הניקוז של המבנים.

6.3 הוראות פיתוח:

- 6.3.1 **שמירה על הנוף:**
 - א. בניה ופיתוח בשטח התכנית יעשו תוך ביצוע כל הפעולות הנדרשות לשם שמירה על הנוף, ותוך השתלבות מרבית בטופוגרפיה ובנוף הקיים.
 - ב. תאסר בניה או פיתוח שיגרום לחסימה של מבט נופי לכיוון הר מירון.
- 6.3.2 **הנחיות תכנוניות:**
 - א. תנאי למתן היתרי בניה ואו עבודה לשיקום יהיה ביצוע התשתיות, כולל סלילת הדרכים, התניות ואזורי הגינון בד בבד עם ביצוע התכנית.
 - ב. הפיתוח במתחם התיירות ישתלב הן בסביבה החקלאית והן באופי מבני האבן הקיימים.
 - ג. מגרש מס' 10: יהיה בעל אופי "צפתי" (עברי קדום) עם מבני אבן, ריצוף אבן ומעט גינון.
 - ד. האבנים שתשמנה לבניית אדניות ולריצוף תהיינה כדוגמת המבנים הקיימים.
 - ה. הגינון ישמש להצללה וצבע ויהיה בעל אופי בוסתני.
 - ו. מגרשים מס' 11 ו-12: יהיה בעל אופי כפרי מחומרים כגון אבן או עץ. גובה הקירות לא יעלה על 1.50 מ' והם יהיו באופי של טרסות בבניה יבשה.

ז. האבן לקירות, לריצוף ולמסלעות תהיה מקומית. לא יהיה שימוש באבן ריצוף משתלבת, למעט באזור סביב המסעדה ורחבת האירועים.

6.3.3 היתר בניה לעבודות פיתוח:

- א. על מגיש הבקשה להיתר להגיש, כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה, תכנית פיתוח שטח מפורטת בק"מ 1:100, הכוללת גבהים סופיים של הפיתוח, קירות, גדרות ומעקות, שבילים, רחבות מרוצפות, בריכות המים ותעלות המים, מדרגות ופתרונות ניקוז. כמו כן יש לצרף פרטי פיתוח, רשימת צמחים וחתכים טיפוסיים, כחלק מהבקשה להיתר.
- ב. בתכנית הפיתוח יופיעו גם מתקני איסוף האשפה, שוחות הביוב ושוחות התקשורת והטלפון.

6.3.4 דרך מס' 866:

- א. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית היא אישור תכניות הסדרי תנועה לצומת הכניסה מדרך מס' 866 ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים ואישור תכניות ביצוע (כולל הסדרת משולשי ראות, תאורה וניקוז) ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- ב. תנאי לאכלוס בתחום התכנית הוא סיום ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כאמור.
- ג. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 866 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

6.4 חישוב שטחי הבניה:

שטחי הבנייה יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

6.5 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח (1978).
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/בדיקת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבוצעו החפירות ע"י היזם ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו החפירות, וכל הפעולות הנדרשות מהצורך לשמר העתיקות, ע"י היזם ועל חשבונו.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכניות הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6 תשתיות

6.6.1 מים:

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשתיות מים וביוב באישור משרד הבריאות.

6.6.2 מניעת זיהום מים:

יש להקים מערכות הולכה וטיהור שפכים עפ"י המפורט בהמלצות הנספח האקולוגי, נספח מנחה לתכנית זו, באופן שימנע זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.

6.6.3 ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כינרת.
- ב. מגרשי התיירות ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית, ובאישור רשות ניקוז כנרת.

6.6.4 הוראות לשימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם למי תהום:

- א. יועברו מי הנגר העילי מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. תכנון דרכים וחנייות- בתכנון דרכים וחנייות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחזירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחזירים.
- ד. לא תתאפשר הזרמת מי נגר עילי לבריכה.

6.6.5 ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת, והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תשתיות מים וביוב באישור משרד הבריאות, והמשרד להגנת הסביבה.

6.6.6 חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שטאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת- קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - ג. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.6.7 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחיר הקו	מאתיל החיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
---	3.0 מטר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
---	2.0 מטר	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
---	5.0 מטר	ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
---	2.0 מטר	ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מטר	---	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מטר	---	ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו
---	0.5 מטר	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
---	3.0 מטר	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
---	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
---	1.0 מטר	י. ארון רשת
---	3.0 מטר	יא. שנאי על עמוד

- ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. 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.

6.6.8 תקשורת וטלפון:

- כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.
- ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריות בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.
- הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.

6.6.9 תאורה:

קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.

6.7 חלוקה

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

6.8 הפקעות

- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו, ע"י הוועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח', לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעין הדרושים לצורך הסדרת צומת הגישה לאתר מדרך מס' 866 והנמצאים בתחום רצועת דרך מס' 866, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו ע"י כל גוף אחר הרשאי לכך לפי כל דין.

6.9 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.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 הוראות הג"א

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

6.12 חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- החניות יהיו עפ"י המפורט בנספח החניה.

6.13 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.14 אשפה

- א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה סימון בתחומי המגרשים של שטח מפותח לפחי אשפה.
 ג. לא יינתן היתר בניה, בשטח התכנית, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.15 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.16 מבנים להריסה:

- א. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
 ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש התיירות והאטרקציות התיירותיות יהיה הריסת המבנה הקיים בתחום רצועת דרך 866 (89), המסומן להריסה.

6.17 מבנים קיימים לשימור:

- א. המתחם כולל מספר מבנים שמקורם בחוות הטוקונים. מבנים אלה בנויים מאבן ויש להתייחס אליהם כאל מבנים לשימור. המבנים מסומנים בתשריט כמבנים לשימור.
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המועצה לשימור אתרי מורשת.
 ג. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

1) הוראות התיעוד:

תנאי להגשת בקשה להיתר למבנים לשימור יהיה הגשת תיק תיעוד מפורט למבנים, עפ"י הנחיות המועצה לשימור אתרים.
 תיק התיעוד יערך על ידי אדריכל מומחה בשימור ותיעוד ויכלול תיאור היסטורי ופיזי מפורט על פי הנחיות מינהל התכנון ומשרד הפנים.
 תיק התיעוד המפורט יכלול הנחיות לשימור המבנים, להתאמתם לשימושים המסחריים המבוקשים ולטיפול בתוספות המאוחרות, בהתאם להמלצות בתיק התיעוד המקדים המצורף כנספח לתכנית זו.

2) מניעת פגיעה במטרות השימור:

א. איסור הריסה:

לא תותר הריסה של מבנה לשימור או חלק ממנו, למעט המפורט להלן:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר ו/או להורות על הריסת תוספות במבנה לשימור, שאינן מהוות חלק מהמבנה המקורי, בשלב מתן היתר בניה ובהתאם להמלצות ולהנחיות בתיק התיעוד המפורט שייערך למבנה כתנאי להגשת בקשה להיתר.
- מהנדס הועדה יהיה רשאי לדרוש שיחזור החלקים המקוריים, שנהרסו במקרה שהותרה הריסת חלקים של המבנה לשימור, כתוצאה מסכנה ליציבות המבנה או להתפוררות חלקים ממנו.

ב. שינויים במבנה לשימור ודרישות לאחזקתו:

כל פעולה חיצונית וכל פעולה פנימית המשפיעה על מעטפת המבנה או משנה את חומרי הגמר או הפרטים הייחודיים תעשה באישור הועדה המקומית ובהתאם להמלצות בתיק התיעוד, לרבות חומרי גמר, פרטים ייחודיים, שינוי פתחים והחלפת חלונות ותריסים, התקנת מזגנים, התקנת שילוט, צביעת המבנה וטיפול במרזבים.

ג. על כל מבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה. מהנדס המועצה יהיה רשאי להורות, ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית של המבנה, בנגרות ובמסגרות, בגגות, בשילוט, בצנרת המים והביוב החיצונית, במערכות חשמל וכבלים חיצוניות, בגידור, נטיעת עצים ופיתוח שטח וכן בשחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים שנבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.

אישור לשינויים המפורטים בסעיפים להלן, יותנה במילוי הדרישות המפורטות על פי סעיף זה.

6.18 כיבוי אש:

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

6.19 סילוק פסולת עפר ובניה

א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון ותבניה (היתר, תנאים ואגרות) "טיפול בפסולת בנייה התשס"ה-2005" כמפורט להלן:

- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצעת ההיתר.
- הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).

6.21 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתאי שטח הרלבנטיים.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.22 בטיחות:

תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור של יועץ בטיחות.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

6.23 תנאים להיתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי להיתר בנייה לדרך 20 יהיה פתיחת הזמנה להעסקת עמודי החשמל במשרד האזורי של חברת החשמל וביצוע העתקה בפועל.

6.24 סטייה ניכרת

שימוש אחר במבנים, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		
ל"ר		


7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 25 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:
<p>* ספסופה * ספסופה - מושב עובדים מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>		מספר תאגיד:
יזם ומגיש התוכנית		

שם:	חתימה:	תאריך:
		מספר תאגיד:

שם:	חתימה:	תאריך:
<p>דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים</p>		מספר ת"ז: 055566640
		
עורך התוכנית		

שם:	חתימה:	תאריך:
<p>מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון</p>		מספר תאגיד:
<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שהגורם המוסמך לתכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להורות על אישור או ביטול תוכנית. ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התוכנית, הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניהול באחזקת השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניהול מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה בניין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכוונה להודיע על אישור או ביטול תוכנית. הודעה בקיום הסכם האמור, או ויתור על זכותנו להודיע על אישור או ביטול תוכנית, חסרת תוקף. כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור, ע"פ כל דין, חתומה ונתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>תאריך: 28.6.16</p>		
בעל עניין בקרקע		

הנכר מרשמי עיריית תל אביב
 מתכנתת מרשמי עיריית תל אביב
 רשות מקרקעי ישראל