

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0655118

הסדרת אזור תעסוקה - סאסא



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הצרות שטחים והסדרת קווי בניין אזור תעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת אזור תעסוקה - סאסא

מספר התכנית 253-0655118

1.2 שטח התכנית

13.269 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

237376 קואורדינאטה X

770148 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ סאסא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: סאסא

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ סאסא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14224	מוסדר	חלק		63-64, 67

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16529 ג/	391

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/2008	2110	5781	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16529 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 16529
28/12/2011	1687	6349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 231 ממשיכות לחול.	שינוי	גע/ מק/ 231



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 21 04/11/2018	ראתב סבאג	11/06/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ סאסא	סאסא	(1)		04-6988531	04-6918866	tsameretf@sasa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ סאסא.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ סאסא	סאסא	(1)		04-6988531	04-6918866	tsameretf@sasa.org.il

(1) כתובת: קיבוץ סאסא.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)		073-2548211	02-6549040	

(1) כתובת: רח' חרמון ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabageng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דב שלומי	609		נהריה	(1)		04-9928253	04-9510476	talyas@netvision.net.il

(1) כתובת : שד' הגבעתון 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת שטח תעסוקה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. שינוי קווי בניין על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
3. שינוי לגבי גודל מגרש על פי סעיף 62א(א)(7) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	391
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	302

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	391
מבנה להריסה	תעסוקה	391

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,215.06	16.69
תעסוקה	11,054	83.31
סה"כ	13,269.06	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,201.45	16.59
דרך מוצעת	13.6	0.10
תעסוקה	11,054.04	83.31
סה"כ	13,269.09	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. משרדים.</li> <li>2. בתי מלאכה.</li> <li>3. גלריות.</li> <li>4. סדנאות אומנות.</li> <li>5. חנויות מפעל.</li> <li>6. מסעדות.</li> </ol>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וסביבתיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, ע"פ חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל תוספת בנייה בשטח זה מותנה בהגשת תכנית בינוי כללית לאזור באישור הועדה המקומית.</li> <li>2. שטחים לשימוש מסחרי ביישוב לא יעלו על סך 1000 מ"ר, בהתאם להנחיות ולנת"ע בדבר פיתוח מסחרי בישובים כפריים.</li> <li>3. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10 (2)	שרות	עיקרי	שרות
(4)	(4)	3	3	(3) 2	(2) 10	30	50	(1)	(1)	10%	40%	1000	391	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בנייה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ולפי תכנית בינוי..
- (2) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע המתוכננת..
- (3) מס. קומות בכל חתך של המבנה. יש אפשרות ליותר ממס. הקומות המוגדר בתנאי של בניה מדורגת..
- (4) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לפי הנחיות מרחביות.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3297/0 "סאסא" י"פ : 1925 עמ" 1825 מיום : 10/06/1973 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, 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.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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.</p>
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. היתר בנייה:</p> <p>1. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי.</p> <p>ד. מטרדים:</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי רגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים:</p> <p>אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.</p> <p>ו. אחסון דלקים:</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוכסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>ז. שפכים תשטיפים וביוב:</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, הנהגה הדפסה 14 תכנון זמין</p> <p>בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>ח. איכות אויר:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לפליטת חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>א. תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962.</p> <p>ב. תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972.</p> <p>ג. תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב - 1992.</p> <p>ד. חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י - 1949.</p> <p>ט. רעש:</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p>	



חשמל	6.6
<p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</p>	<p>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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.7</b>
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית, והרשות המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, והרשות המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p>	

<p align="center"><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקוצית . החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית , והרשות המקומית.</p> <p align="right">תברואה :</p> <p>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.</p>	
<p align="center"><b>6.8 הוראות פיתוח</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>1. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף ואיכות הסביבה , תוך שמירת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.</p> <p>2. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור מהנדס הרשות המקומית וקק"ל - ע"פ "פקודת היערות. המבקש לכרות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.</p> <p>3. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורך תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים , קירות תומכים ואלמנטי פיתוח , תכנית תשתיות, גידור, ניקוז חומרי גמר וכד'.</p> <p>4. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני . לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.</p> <p>5. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מקסימאלי 1:1.</p> <p>6. פיתוח השטח יעקוב אחרי טופוגרפיה טבעית. תמיכות במידת הצורך יבוצעו ע"י קירות אבן טבעית בגבהים שלא יעלו על 1.5 מ'. במידת הצורך יבוצעו קירות מדורגים.</p> <p>7. פיתוח השטח ייעשה על סמך הנחיות הנספח הנופי המנחה בתכנית ג/16529, ובסמכות ועדה מקומית.</p>	
<p align="center"><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



<b>6.13</b>	<b>מרתפים</b>
	תותר בניית מרתפים, בהתאם לתוואי שטח המגרש. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי השירות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>
1	ל"ר
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
עד 10 שנים מיום אישורה	

