

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "אצבע הנליל"  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ד - 1965  
 אישור תכנית מס. ז.א. 111/111/045/8591  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיעור מס. ז.א. 111/111/045/8591  
 ביום 15/12/81  
 מנהל תכנון  
 מנהל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' ז.א. 111/111/045/8591  
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5052  
 מיום 28.12.2002

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל**  
**תחום שיפוט מוניציפלי ראש פינה**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית חלוקה בהסכמה מפורטת: אג/מק/045/8591 - בית המכס הישן - שינוי ל-ג/8591

מטרה עיקרית ומקום: תכנון מחדש של אזור למסחר ותיירות, תוך איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש, קניעת קווי בנין והנחיות בינוי, בקטע הדרומי של מתחם בית המכס הישן בראש פינה.

1.2 מקום התכנית: ראש פינה, מתחם בית המכס הישן, בצומת הכניסה הראשי לשוב, בין כביש 90 לכביש האורכי של פנים הישוב.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 "אצבע הנליל"  
 26.12.2001  
 נתקבל  
 ת"ק מס'

- גושים: 13945, חלק מחלקה 1
- 13946, חלק מחלקה 68
- 13949, חלקי חלקות 6, 32, 33
- 13950, חלק מחלקה 3

1.3 שטח התכנית 19.193 דונם בקירוב (לפי מדידה גרפית)

בעלי עינין:

- 1.4 בעלי הקרקע: די. אס. סנטר הגליל בע"מ ואחרים, ת"ד 151 ראש פינה, טל' 04-6801216
- זם התכנית: די. אס. סנטר הגליל בע"מ, ת"ד 151 ראש פינה, טל' 04-6801216
- מגיש התכנית: די. אס. סנטר הגליל בע"מ, ת"ד 151 ראש פינה, טל' 04-6801216
- עורך התכנית: גולן אדריכלים בע"מ, אדריכל בני שנהר, רשיון מס' 33608, רח' טשרניחובסקי 25 חיפה, טל' 04-8338850
- מודד: ישראל פומרנץ מודד מוסמך, רשיון מס' 605, רח' המלאכה 2, אזור תעשיה כרמיאל, טל' 04-9881365

יחס לתכניות אחרות:

1.5 תמ"א 31: יעוד הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: שטח עירוני בנוי. הגדרה לפי תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים. מרחק של כ-3 ק"מ ממוקד רעש מטוסים, ומחוץ לתחום "רעש נמוך".  
 תמ"א 3: מתאים  
 תמ"א 18: מתאים  
 תמ"מ 2: מתאים  
 תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/8591 המאושרת.  
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית:

- 1.6 א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט איחוד וחלוקה - מסמך מחייב.
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ה. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ו. נספח גופי בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ז. ניתן לשנות את הנספחים ע"י הגשת תכניות חלופיות לאישור הועדה המקומית.

1.7 תאריך הכנת התכנית: מאי 2001.

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- מסחר - שטח צבוע אפור מותחם באפור כהה.  
 מסחר ותיירות - שטח צבוע אפור עם קווים אלכסוניים סגולים.  
 שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק.  
 גבול התכנית - קו כחול עבה.  
 גבול תכנית מאושרת - קו כחול עבה מרוסק.  
 מספר תכנית מאושרת - אותיות וספרות עבות בצבע שחור.  
 דרך קיימת או מאושרת - שטח צבוע בחום בהיר.  
 מספר הדרך - ספרה שחורה ברביע העליון של עיגול הדרך.  
 מרווח קדמי מינימלי - ספרה אדומה ברביע הצדדי של עיגול הדרך.  
 רחוב הדרך - ספרה אדומה ברביע התחתון של עיגול הדרך.  
 בנין קיים - שטח מנוקד בצבע התשריט.  
 קו רחוב - קו אדום  
 גבול חלקה רשומה - קו ירוק.  
 גבול מגרש חדש - קו שחור עבה.  
 גבול מגרש מאושר - קו שחור דק.  
 גבול מגרש לביטול - קו שחור מרוסק.  
 קו בנין - קו אדום דק מרוסק  
 מספר חלקה רשומה - ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק.  
 מספר מגרש קיים - ספרה שחורה בתוך עיגול שחור כפול.  
 מספר מגרש לביטול - ספרה שחורה בתוך עיגול שחור מרוסק.  
 מספר מגרש מוצע - ספרה שחורה בתוך עיגול שחור.  
 גבול גוש - קו בצבע התשריט משונן בכוונים נוגדים.

1.10 טבלת שטחים:

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		
שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
1.605	8.36	1.605	8.36	מסחר
7.965	41.50	7.965	41.50	מסחר ותיירות
5.586	29.10	5.586	29.10	שצ"פ
4.037	21.04	4.037	21.04	דרך
19.193	100	19.193	100	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הנראות התכנית2.1 מטרת התכנית:

הקמת מרכז למסחר, תיירות, משרדים ותחנות דלק בצורת מספר גושי בניינים בשטח כולל של כ- 6700 מ"ר, על שטח קרקע של 9.570 דונם, תוך איחוד מגרשים קיימים לחטיבות קרקע גדולות יותר שיאפשרו את הקמת המרכז, ומתן פתרונות חניה ונגישות לשרות המרכז.

2.2 עיקרי הנראות התכנית:

2.2.1 איחוד וחלוקה על פי סעיף 62 א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק, כדלקמן:

- שינוי קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 0 במגרש למסחר, ובמגרשים למסחר ותיירות.
- שינוי מרווח צדי מ- 5 מ' לקו המראה בתשריט במגרשים למסחר ותיירות.
- שינוי בקו בנין אחורי מ- 4 מ' ל- 0 במגרשים למסחר.
- שינוי בקו בנין אחורי מ- 2 מ' ל- 0 במגרשים למסחר ותיירות.

- 2.2.3 שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים, עפ"י סעיף 62 א(א)(5) לחוק.
- 2.2.4 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, עפ"י סעיף 62 א(א)(6) לחוק.
- 2.2.5 שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין, ע"פ סעיף 62 א(א)(7) לחוק.
- 2.2.6 הקמת תחנת תדלוק באזור המיועד בתכנית למסחר, עפ"י סעיף 62 א(א)(10) לחוק.
- 2.2.7 מספר הקומות המותר יהיה כדלקמן:  
 2- קומות לשימושים העיקריים, מעל מפלס הקרקע.  
 -קומה אחת, תת קרקעית לפחות ב- 2 מחזיתותיה, למטרות חניה ושטחי שרות בלבד.  
 -קומה אחת, חלקית (כמסומן בנספח הבינוי) בתחום החלק העליון של קומת הקרקע, למטרות שרות בלבד, כגון מרחבים מוגנים וחדרי מכונות מעלית.  
 קומות שרות אלה מותרות, בתנאי שסה"כ % הבניה לא יעלו על סה"כ אחוזי הבניה המותרים, לפי סעיף 3.2.2 להלן.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים

שטח בניה כולל מאושר (מ"ר)	שטח בניה כולל מוצע (מ"ר)	יעוד הקרקע
1123.5	298	מסחר
5575.5	6401	מסחר ותיירות
6699.0	6699.0	סה"כ

### פרק 3 - הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים

- 3.1.1 לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית ג/ 8591.
- 3.1.2 תותר הקמת תחנת תדלוק בהתאם לתמ"א 18 וכל תנאיה.
- 3.1.3 בהתאם לתמ"א 18, קבלת חוות דעת השירות ההידרולוגי, ביחס למקורות המים והקידוחים באיזור הסכנה למי תהום מתחנת התדלוק, במידה וקיימת, תהווה תנאי למתן תוקף לתכנית. עמידה בתנאים תהווה תנאי להיתר.
- 3.1.4 תחנת התדלוק שהקמתה תותר בתחום התכנית תהיה תחנה מדרגה ב', כהגדרתה בתמ"א 18. השימושים המותרים בתחום התחנה יהיו ע"פ סעיף 6 לתמ"א 18, כדלקמן:  
 - אספקת דלק לרכב, בכל משקל.  
 - מבנים ומתקנים לשירותי רכב, למעט מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים, ובדיקת רכב ופליטת העשן שלו.  
 - בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה, ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

3.2.1 מצב קיים לפי ג/ 8591

מס' קומת	גובה מ'	אחוזי בניה						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי	יעוד
		תכסית	סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת * למפלס הכניסה	מעל * מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
2	8.5	45%	70%	20%	50%	—	70%	4	0	5	600מ"ר	מסחר
2	8.5	45%	70%	20%	50%	—	70%	2	5	5	600מ"ר	מסחר ותיירות

\*בסמכות מהנדס הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על סה"כ אחוזי הבניה המותרים עפ"י טבלה זו.

\*\*גובה המכונה ימדד ממפלס קומת הקרקע הגמוך עד לשיא הגג.

3.2.2 מצב מוצע

מס' קומות	מס' (4) (5)	גובה	תכסית (%)	שטח בנייה (מ"ר) (6)				קוי בנין			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	מס' מגרש
				סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת למפלס הכניסה (2)	מעל מפלס הכניסה (2)	אחורי (7)	צדדי (7)			
2	10	40	3708	1085	2623	-	3708	5	5	0	5723	מסחר ותיירות	א
2	10	69	1437	426	1011	-	1437	0	(1)0	0	1212	מסחר ותיירות	15
2	10	74	1256	369	887	-	1256	0	0	0	1030	מסחר ותיירות	16
2	10	9	(6)120	34	86	-	(6)120	0	(1)0/4	5	1381	מסחר	17
1	קיים	קיים	178	-	178	-	178	מבנה קיים בגבולותיו			224	מסחר	17א'
4306				6699	1914	4785	-	6699	סה"כ בכל שטח התכנית (מ"ר)				
45				70	20	50	-	70	סה"כ בכל שטח התכנית (%)				

הערות

- (1) כמוראה בתשריט. במקרה של קו בנין 0 עד 2 מ' לא יותרו פתחים אל המרווח.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- (3) מתחת למפלס הכניסה בכל אחד מהמבנים, תותר קומת חניה אחת תת קרקעית לפחות ב- 2 מחזית חניה למטרות חניה ושטחי שרות בלבד, בגובה מכסימלי של 2.40 מטר (מדוד מתחתית הקורות).
- (4) תותר הקמת קומה נוספת חלקית, בתחום 2 הקומות העיקריות, למטרות שרות בלבד, כמתואר בנספח הבינוי.
- (5) מדידת הגובה ממפלס הכניסה ועד רכס גג הרעפים, כשמפלס הכניסה יקבע לפי הנספח הנופי. במדידה זו לא נכללת הקומה התת קרקעית, אשר גובהה לפי סעיף (3) לעיל.
- (6) באישור הועדה המקומית יותר ניוד אחוזי בניה ממגרש למגרש, ללא שינוי סך השטח הכולל המותר לבניה בכל תחום התכנית, ובלבד שתתקבל הסכמת כל בעלי הקרקע בתכנית זו.
- (7) במקרה של קו בנין צדדי או אחורי אפס, הקירות הפונים לגבול המגרש יהיו אטומים והניקוז לא יופנה למגרש השכן.
- (8) שטח הגגון שמעל תחנת התדלוק אינו נכלל במניין השטחים המותרים לבנייה.

3.3 הוראות נוספות3.3.1 עקרונות העיצוב האדריכלי:

- גגות הבניינים יהיו משופעים, דו שיפועיים, ויצופו רעפי חרס. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- חזיתות הבניינים יהיו בציפוי אבן, ויותר לשלב בהן קטעים מטוייחים, בהתאמה לנספח הבינוי.
- בחזית שטחי המסחר שבקומת הקרקע תותר הקמת גגונים ו/או מצללות מבטון, או מחומר אחר, כפוף לנספח הבינוי, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמר.
- השילוט בתחומי הבניינים והשטח שביניהם יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
- אופי בינוי תחנת התדלוק יהיה כמו שאר חלקי התכנית, לרבות גובה וחומר הגגות.
- בין המבנים הבנויים על מגרשים ב' ו- 15 תותר הקמת מבנה שער, בצורה וגודל לפי המסומן בנספח הבינוי.

3.3.2 תנאים למען היתרים:

- הכנת תכנית פיתוח וגימון מפורטת לכל תחום התכנית, בהתאם לנספח הנופי, כחלק מהבקשה להיתר.
- היתר בנייה לתחנת תדלוק יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת זיהום מי תהום, בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנה תדלוק) התשנ"ז - 1997, בהתאם לתכניות שיאושרו מראש ע"י הגורמים המוסמכים, כולל מנהלת הכינרת, בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה) 1995, למניעת מטרים סביבתיים אחרים. היתר בנייה לתחנה יותנה בהשלמת ביצוע התשתיות לביוב ולמניעת זיהום מדלקים, ע"פ התכניות והפרטים כפי שיאושרו ע"י מנהלת הכינרת, המשד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- לא תתאפשר הפעלת התחנה אלא לאחר קבלת אישור ממנהלת הכינרת בעניין התאמת ביצוע התשתיות ולדרישות של הרשויות המוסמכות, כולל דרישות מנהלת הכינרת.

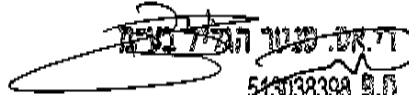
3.3.3 תשתיות:

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


2. ניקוז: מערכות הניקוז שבתחום התכנית יבוצעו עפ"י תכנית ניקוז שתאושר מראש ע"י רשות ניקוז כנרת. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית ללא תכנית ניקוז מאושרת הנ"ל. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בצוע מערכות הניקוז עפ"י התכנית המאושרת ובתאום עם רשות ניקוז כנרת.
3. ביוב: מערכות הביוב שבתחום התכנית תהיינה אטומות לחלוטין, הביוב יחובר אל מערכת הביוב העירונית של ראש פינה בתאום עם הרשות המקומית. בדיקת אטימות מערכות הביוב שבתחום התכנית לפני הפעלתן תעשה בנוכחות ועפ"י הנחיות מינהלת הכנרת. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית ללא תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת. לא יינתן היתר בניה למבנים שבתחום התכנית ללא קיומה בפועל של מערכת ביוב המחוברת למערכת העירונית עפ"י התכנית המאושרת כנ"ל.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל
- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ולא הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
- הערה:  
במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- 4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגורש, שיהיה רחוק מפתחי בתי אוכל ונגיש לפינוי, ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ג. הוראות כלליות
1. חלוקה ורישום:
- תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, בהתאם למצוין בתשריט. על פועולת האיחוד והחלוקה יחולו הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזורים והמגרשים שנקבעו בתכנית זו, יבטלו בהתאם למסומן בתשריט.
- כתנאי למתן תוקף לתכנית זו, יועבר לועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

2. מבנים קיימים:  
הבנין הקיים במגרש 17א' יושאר כפי שהוא, כולל פתחים, גם אם הם ממוקמים על גבולות המגרש. לא תותר כל תוספת בניה במגרש זה.
3. תנאים לביצוע:  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר לפריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וקיום תשתיות להתחברות להן, בהאום עם מהנדס המועצה המקומית.
4. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראת התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. חניה:  
5.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג, 1983) או להוראות התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.  
5.2 הועדה המקומית רשאית להתיר חניה מחוץ לתחומי המגרשים, למעט בשטחי שצ"פ, בתחום התכנית, עד למרחק 100 מ'.  
היתר לחניה כנ"ל יתואם עם מהנדס הועדה, ויתונה באישור מהנדס המועצה המקומית ובעלי המתחם שבתוכו מוצעת החניה.
6. הוראות מיגון:  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחי.
7. כינוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתרים לביצוע שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
8. סידורים לנכים:  
קבלת היתרי בניה למבנים ציבוריים, תהיה בכפוף להבטחת סידורים לנכים במבני ציבור, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.
9. פיצוי ושיפוי:  
כל הוצאות התכנון, לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ולא כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.
10. הפקעות:  
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 186, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק.


פרק 5 - חתימות

  
 ד"ר א. סנטר הגליל בע"מ  
 513038399 מ.ח.

בעל הקרקע:

  
 ד"ר א. סנטר הגליל בע"מ  
 513038399 מ.ח.

יזם התכנית:

  
 ד"ר א. סנטר הגליל בע"מ  
 513038399 מ.ח.

מגיש התכנית:

**גולן אדריכלים בע"מ**  
 טשרניחובסקי 25 ח'יפה 35701  
 רב קווי 8338850 / סקס 8338851

עורך התכנית:

25.12.01