

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
27-03-2011
התאחדות

17351
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/17351

ראש פינה - תכנית נקודתית לשינוי ייעוד קרקע, המהווה שינוי לתכנית ג/9399 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 17351
הועדה המתוזזת לתכנון ובניה החליטה
ביום 26.1.10 לאשר את התוכנית
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

מחוז : צפון
מרחב תכנון מקומי : אצבע הגליל
סוג התכנית : תכנית מתאר מקומית המכללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית (כאשר התוכנית בסמכות ועדה מחוזית יש להחתים בחותמת 'הומלצה להפקדה')
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
רישמו שם ותפקיד החותם	רישמו שם ותפקיד החותם
נתוני ילקוט פרסומים	נתוני ילקוט פרסומים

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר ייעודי קרקע וזכויות בניה באזור מגורים א'2.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר תוכנית	שם התוכנית מספר התוכנית	ראש פינה - תכנית נקודתית לשינוי ייעוד קרקע, המהווה שינוי לתכנית ג/9399 המאושרת. גנ/17351
1.2	שטח התכנית	16.76 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	3
		תאריך עדכון המהדורה	23/03/2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	• תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	• לא
		לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	• ועדה מחוזית.
1.5	מקום התכנית	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	: אצבע הגליל
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	: 251200
		קואורדינטה דרום צפון - X	: 763200
1.5.2	תאור מקום	התכנית נמצאת בתחום שטח מו"מ ראש פינה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	מו"מ ראש פינה	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות.
		ישוב	ראש פינה

שכונת הזיתים

שכונה

—

רחוב

—

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13941	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	22
13943	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	49-52	47,48,53-55,62-64,69-71,80,82-88,100,101,120,131-133,139
13961	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
—	—

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות.

מספר תכנית	מספר מגרש / תא שטח
—	—

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
9399/ג	• שינוי	שינויי יעודי קרקע בתחום התכנית הנ"ל	4647	22.05.98
תמ"א 35	• כפיפות	צפיפות יח"ד ע"פ תמ"א 35	5474	תשס"ו, 2005
תמ"מ 2/9	• כפיפות	התכנית תואמת. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: ישוב כפרי.	5696	תשס"ז, 2007
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות	אזור א'1	5704	16.08.07, תשס"ז

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עודד המסמך נעמן בלקינד יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	23.03.11	—	20	—	מחייב	תקנון
		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	23.03.11	1	—	1:1250	מחייב	תשריט

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.

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

מגיש התכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Rosh_pina@iula.org.il	6808613-04	—	6808600-04	ת.ד. 4, ראש פינה גליל עליון 12000		מו"מ ראש פינה	—	—	—	—

יום במועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מספר תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Rosh_pina@iula.org.il	6808613-04	—	6808600-04	ת.ד. 4, ראש פינה גליל עליון 12000		מו"מ ראש פינה	—	—	—	—

בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	6560521-04	—	6558211-04	ת.ד. 580 קרית הממשלה נצרת עילית 17105	—	מנהל מקרקעי ישראל	—	—	—	בעלים •
										בעלים •

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
naaman@yaad-arc.co.il	9909990-04	3733730-052	9902215-04	יעד ד.ג. משגב 20155		יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	9041	008077554	נעמן בלקינד	אדריכל
lpo-work@actcom.co.il	9889281-04		9881365-04	ת.ד. 399 כרמיאל		ישראל פומרנץ			ישראל פומרנץ	מודד אחראי
										עורך ראשי •
										מודד •

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
—	—

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

<ul style="list-style-type: none"> הוספת יחיד ושינוי יעוד משצ"פ למגורים א' ומשצ"פ למבני ציבור. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים א'2. הקלה בגודל מגרש מינימלי לבנייני ציבור (בהתאם לתכנית ג/11261 שבתוקף).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה:
 - קביעת צפיפות.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות בינוי.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		16.76			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+ / -) למצב מאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות:
מגורים א'2 (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	2,166	3,084	5,250	
	מס' יחיד	11	+4	15	
מבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי)	מ"ר	687.5	544.5	1,232	
שטח ציבורי פתוח	מ"ר	8,080	-5,350	2,730	
שביל	מ"ר	200	430	540	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'2	101-108	
מבנים ומוסדות ציבור	131	
שטח ציבורי פתוח	121-122	
שביל	111-113	

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.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'2

4.1.1 שימושים

- א. מגורים על מגרשים בשטח מינימלי של 900 מ"ר, למעט מגרש 101 ששטחו המינימלי 500 מ"ר.
- ב. ניתן לבנות על מגרש אחד 2 יחידות מגורים לכל היותר למעט מגרש 101 שניתן לבנות עליו יחיד 1.
- ג. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חפשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות. במקרה זה, נדרשת חניה נוספת בהתאם לנדרש ע"פ חוק התכנון והבניה.
- ד. חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ליחיד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים).
- ה. על מגרש מינימלי של 900 מ"ר ניתן לבנות שתי יחיד במבנה דו-משפחתי עפ"י תכנון מוקדם, שאחת מהן יכולה לשמש כיחידת נופש לפי הוראות תכנית ג/8600 (תקנון צימרים). תנאי להיתר בניה, אישור תשריט/ תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.
- ו. הוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים עם דרך מס' 89 מותנית בבניית גדרות לאורך חזית המגרשים וזאת ע"מ למנוע נגישות ישירה מהדרך למגרשים.
- ז. שיווק ומתן היתרי בניה ביחס למגרש 107 כפוף לביצוע בפועל של התחברות הדרכים 48 ו-4 ומתן פיתרון מיגון חלופי לקיים במגרש הנ"ל ערב הפקדת התכנית.
- ח. שיווק ומתן היתרי בניה במגרש 108 כפוף לקבלת אישור פקיד היערות לכריתת ו/או העתקת העצים הקיימים בשטח ערב הפקדת התכנית.
- ט. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות טבלת זכויות והגבלות בניה להלן.

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

- חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם: אבן מסותתת, עץ, טיח אקרילי מגוון, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של החזית.
- גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
- דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.
- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ.

4.2 שביל

4.2.1 שימושים

- א. מעבר הולכי רגל.
- ב. מעבר לרכב חירום.

4.2.2 הוראות

א. הוראות פיתוח:

- לא תותר בניה למעט ריצוף, גינון תאורה והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים.

- שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שטח המועצה המקומית ראש פינה אשר תהיה אחראית לאחזקתם.
- קו בניה מדרך להולכי רגל 3 מ' או כפי שקיים.
- לא יבנה בנין על חלקה כלשהי בשטח התכנית, אלא אם כן יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

4.3 שטח ציבורי פתוח

4.3.1 שימושים

- א. מעבר הולכי רגל.
- ב. ככרות וגנים לרבים, נטיעות ופרקים, מתקני גן ובתי שימוש ציבוריים. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
- ג. שטחי גינון, משחק וחורשות, ריאה ירוקה.
- ד. אזור ספורט פתוח.
- ה. מתקנים הנדסיים בתאום עם מחלקה טכנית של המועצה המקומית ראש פינה.
- ו. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות טבלת זכויות והגבלות בניה להלן.

4.3.2 הוראות

- א. הוראות פיתוח:
 - השטח לא יגודר ע"י גדר או ע"י כל מחסום פיזי אחר אלא רק באישור הועדה המקומית.
 - כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם – מים, ביוב, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

- א. בנייני מנהל.
- ב. בתי כנסת.
- ג. מוסדות חינוך ותרבות. בתי נכות, גלריות לאמנות, ספרייה, בתי קולנוע, תאטרון מועדוני נוער וכו'.
- ד. מגרשי משחקים.
- ה. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה, תחנת מכבי אש והג"א.
- ו. מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה.
- ז. זכויות בניה באזור זה המצוינות בטבלת הזכויות ס' 3.2 הן לפי תכנית ג/11261 שבתוכן קבלת היתר בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התו"ב.

4.4.2 הוראות

- לא רלוונטי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונום (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר / %)				מס' תא שטח	יעור			
	שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבנייה הקובעת						שטחי בניה (מ"ר / %)		עיקרי	שרות			עיקרי	שרות	מעל לבנייה הקובעת
												שרות	עיקרי							
5	3 או 0 מ' בלבד	3 או 0 מ' לחניה בלבד	5	-	2	7 מ' לגנות שטוחים 8.5 מ' לגנות משופעים	2.22	מבנה אחד דו משפחתי	1 יחידות מגורים	37% לא כולל חניה בגבול המגרש (4), (5)	41%	(1)	(1)	102-108	מגורים א' 2'					
5	3	3	5	-	2	9 מ' לגנות שטוחים 10 מ' לגנות משופעים	-	-	1 יחידות מגורים	37% לא כולל חניה בגבול המגרש (4), (5)	80%	(1)	(1)	101						
5	5	5	5	-	1	3	-	-	-	50%	100 מ"ר	(1)	(1)	121-122	מבנים ומסודות ציבורי שטח פתוח					

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוז הבנייה נשמר.

(2) אחוז כסוי הקרקע לא יעלה על המצוין בטור זה, אך בכל מקרה, לא יאפשר בניה בשטח העולה על השטח המצוין במ"ר בטורים האחרים.

(3) שטח חניה מקורה בגבול המגרש בתחום קוי הבנין יחושב במסגרת השטחים המקסימיים המותרים לכסוי קרקע, ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לשימוש עיקרי.

(4) שטח חניה מקורה בגבול המגרש מחוץ לקוי הבנין יכלול במסגרת שטחי הבניה המותרים לשטחי שרות, ורק עבורו תינתן תוספת באחוזי כסוי הקרקע.

הערות כלליות

(5) תנאי להיתר בניה הינו אישור תשריט/ תכנית איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.

(6) הוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים עם דרך מס' 89 מותנית בנתיב גדרות לאורך חזית המגרשים וזאת ע"מ למנוע נגישות ישירה מהדרך למגרשים.

6. הוראות נוספות

- 6.1 **עיצוב אדריכלי**
אין הוראות נוספות להוראות שבפרק 4.
- 6.2 **פיתוח**
אין הוראות נוספות להוראות שבפרק 4.
- 6.3 **הנחיות סביבתיות**
אין הוראות נוספות להוראות שבפרק 4.
- 6.4 **ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה**
- 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.
ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משוד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
סידורי תברואה:
- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת – אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
ב. יוכשרו מרכזי מיתזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חניה), כמו כן נדרשת גישה נוחה למשאית פינוי.
ג. 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.
ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 6.5 **חשמל ותקשורת**
- טלפון ותקשורת:**
כל התשתיות ורשתות התקשורת יהיו תת – קרקעיות, מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית כולל החיבור למבנים, לפי דרישות הוופים המוסמכים, בהתאם לתכניות ביצוע שיאושרו ע"י משרד מהנדס המו"מ על פי הנחיתו ועל פי ההנחיות של חברות התקשורת (טלפון וטל"כ) בעלות הזיכיון באזור.
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר 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 ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד)
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

ז. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

ח. קוי חשמל תת קרקעיים:

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.

- 6.6 דרכים וחניות**
- לא תבוטל דרך המיועדת לביטול קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של הגורם המוסמך בוועדה המקומית. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקוננות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.7 חלוקה**
- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית 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 עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 6.9 רישום**
- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י הוועדה המקומית תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקס רישום המקרקעין. התואמת תכנית זו, וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
- 6.10 מבנים קיימים**
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוודר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.11 תנאים לביצוע התכנית**
- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.12 היטל השבחה**
- היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

עתיקות 6.13

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פיקוד העורף 6.14

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא השטח.

שרותי כבאות 6.15

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות 6.16

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים 6.17

התכנית ממוקמת בתחום הגבלות בניה לגובה- חריגה טופוגרפית הנובעת מקיומו של שדה תעופה מחניים.
הגובה המרבי המותר לבנייה בתחום התכנית לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים/ אנטנות, עמודי תאורה, מנופים, עגורנים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה מרבי של 15 מ' מפני קרקע קיים.
תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה למבנה שגובהו עולה על 10 מ' מגובה פני קרקע קיים, חייב באישור רשות התעופה האזרחית.

הוראות בנושא ניצול מי נגר והעשרת מי תהום. 6.18

מי נגר עילי יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, 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.

בתכנון לביצוע של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

עצים בוגרים 6.19

תנאי למתן היתר בניה כרוך בסימון עצים בוגרים בתחום הבקשה ובשמירה, העברה או כריתה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' בתיאום עם פקיד היערות.

תמ"א 38 6.20

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) דבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התכנית

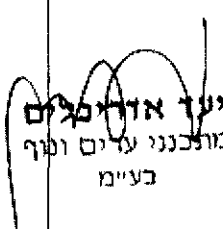
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
—	—	—
—	—	—

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זאת הוא 10 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מו"מ ראש פינה	—	מו"מ ראש פינה	מגיש התכנית
		מו"מ ראש פינה	—	מו"מ ראש פינה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		—	—	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
	 יעד אדיר מנהל ערים ונוף בע"מ	יעד אדירכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	008077554	נעמן בלקינד אדריכל אחראי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
✓		חתימות (יום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט:		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

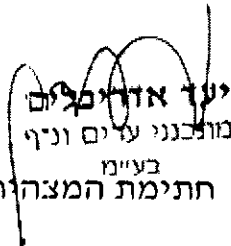
⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נעמן בלקינד, מספר זהות 08077554, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' ג/15447 ששמה תכנית נקודתית לשינוי ייעוד קרקע, המהווה שינוי לתכנית ג/9399 המאושרת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנוי ערים מספר רשיון 9041.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן: שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. לא רלוונטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) וילכל 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 ותוכן תצהירי זה אמת.


יען אדריכלים
 מותכנני ערים וניף
 בע"מ
 חתימת המצהיר

15/11/2007

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____ גנ/ 17351

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

605

ישראל פומרנץ

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך
-------	------------	-----------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה / לא טעונה אישור		התוכנית/דחיית התוכנית אישור התוכנית

עדר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.