

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18920

שם תוכנית: בית פרידמן ראש פינה

שירות הפנים מחוז
ש"ד 11/05
2007
נציגת עניינים

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה **מתן תוקף**

| | |
|---|--|
| <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>18920</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>16.1.12</u> לאשר את התכנית מנחל מינחל התכנון י"ר הועדה המחוזית</p> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| <p>חודעה על אישור תכנית מס' <u>18920</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> | |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מגדילה זכויות בניה לפי המקובל בראש פינה, מתאימה את זכויות הבניה והייעודים למבנה ישן הקיים ברובו מלפני קום המדינה ולבניה חדשה. בנוסף מחולק השטח בהסכמת הבעלים ולפי היתרי בניה שניתנו בעבר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

| | | |
|---|--|------------------------------|
| בית משפחת פרידמן ראש פינה | שם התוכנית | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית |
| 18920/ג | מספר התוכנית | |
| 4.968 דונם | | 1.2 שטח התוכנית |
| • אישור | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | |
| 16/10/12 | 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 המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות | |
| • איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים. בחלק מתחום התוכנית. | סוג איחוד וחלוקה | |
| • לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

קואורדינטה Y 764025
קואורדינטה X 250400

1.5.2 תיאור מקום אתר השחזור ראש פינה

1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית ראש פינה

התייחסות לתחום הרשות ● חלק מתחום הרשות

נפה צפת
יישוב ראש פינה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה אתר השחזור
רחוב החלוצים
מספר בית 7

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13939 | ● מוסדר | ● חלק מהגוש | 53, 2 | 48 |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש ישן | מספר גוש |
|--------------|------------|
| | לא רלוונטי |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| מתחם מ' 4 | ג/8886 |

1.5.8 מהחבי 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 |
|------------|--------------------|---|----------|--------------------|
| 24/6/1991 | י.פ. 3894 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/5626 ממשיכות לחול. | • שינוי | ג/5626 |
| 21/07/1996 | י.פ. 4430 | | • שינוי | ג/8600 |
| 24/05/2001 | י.פ. 4989 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/8886 ממשיכות לחול. | • שינוי | ג/8886 |
| 20/8/2007 | י.פ. 5705 | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/14786 ממשיכות לחול. | • שינוי | ג/14786 |
| 26/6/2008 | י.פ. 5824 | | • כפיפות | ג/16450 |
| 27/1/2005 | י.פ. 5474 | לרבות מרקמים- ישוב מיוחד, מכלול כפרי לשימור- והנחיות סביבתיות- שטח שימור משאבי מים. | • כפיפות | תמ"א/35 |
| 30/07/2007 | י.פ. 5696 | לרבות ייעודי קרקע- שטח כפרי- והנחיות סביבתיות- שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים. | • כפיפות | תמ"מ/9/2 |
| 16/08/2007 | י.פ. 5704 | אזור א1 | • כפיפות | תמ"א/34/ב/4 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|-----------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|------------------------|
| | | בני ארליך | 14/07/2009 | - | 16 | - | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | | בני ארליך | 14/07/2009 | 1 | - | 1:500 | • מחייב | תשריט התוכנית |
| | | מועצת סבאג, בני ארליך | 25/01/2011 | 1 | - | 1:250 | • מנחה | נספח חניה ובינוי ועצים |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשורייטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקת(י) | דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זחוח | מספר ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------------|---------------------------|-----|-------------|------------|-------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|--------------|
| 13939/2,53 | nilimirfriedman@yahoo.com | | 050-8510432 | 04-6937028 | כתובת סלמון | מס' תאגיד | החלוצים 7 ראש פינה | | 0581735 | | מאיר פרידמן | |

1.8.2 יזם כמוביל

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זחוח | מספר ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|--------|-------|-------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|--------------|
| | | | | | | | | | | לא רלוונטי | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זחוח | מספר ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | נעלים |
|-------|------------|-------------|------------|--------------------|-----------|---------------------------|-----------|-------------|----------------|--------------|-------|
| | 04-6930123 | 050-3446270 | 04-6934330 | החלוצים 7 ראש פינה | | רשות מקומית | 5817184 | | יאיר רון רסקי | | • |
| | 04-6930123 | | 04-6934330 | החלוצים 7 ראש פינה | | | 008436891 | | מינה רון | | • |
| | | 050-8510432 | 04-6937028 | החלוצים 7 ראש פינה | | | 0581735 | | מאיר פרידמן | | • |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זחוח | מספר ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | נעלים |
|----------------------|------------|-------------|------------|----------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|-------------|----------------|------------------|-------|
| zivarc@bezeqint.net | 04-6930855 | 050-6853095 | 04-6930550 | ת.ד. 185 ראש פינה | | מקומית | 38709 | 055610463 | בני ארליך | אדריכל | עורך ראשי | • |
| sabag@sabageng.co.il | 6902818-04 | 3211576-052 | 6959844-04 | קריית שמונה ת.ד. 255 | | | 772 | 080914286 | ראתב סבאג | מוסמך מודד | מודד | • |
| sabag@sabageng.co.il | 6902818-04 | 3496266-052 | 6959844-04 | קריית שמונה ת.ד. 255 | | | 111128 | 025912486 | מועתו סבאג | מתגוס תחבורה | יועץ תנועה ותניה | • |

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 |
|-----------------|--|
| חצר בית המגורים | כל השטחים הפתוחים בתחום התוכנית שאינם דרך, לרבות שטחים מרוצפים, מגוננים וחניית. |
| מבנים קיימים | מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו, ומבנים קיימים לפני שנת 1965. |

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

הסדרת זכויות הבניה והשימושים בהתאמה לקיים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה
2. שינוי ייעוד ממגורים לייעוד מגורים ותיירות, וקביעת זכויות בניה של 41% בייעוד זה.
3. הגדלת זכויות בניה מ- 35% ל- 41% בייעוד מגורים א' בהתאמה למקובל בראש פינה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 4.968

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ענף | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|----------|-------------------------|-----------|---------|----------------|
| | מתארי | ממרט | | | | |
| | | 2/2 | -6/6 | 8/8 | יח"יח"י | מגורים א' |
| | | 407.13 | -1,090.17 | 1,497.3 | מ"ר | |
| | | 6/4 | 6/4 | 0 | יח"יח"י | מגורים ותיירות |
| | | 1,343.16 | 1,343.16 | 0 | מ"ר | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים - עתיקות | | תאי שטח | יעוד |
|-------------------------|--|----------|----------------|
| | | 103 | מגורים א' |
| | | 102 | מגורים ותיירות |
| | | 201, 202 | דרך מאושרת |

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 |
| 19.99 | 1,000 | 86.11 | 4,276 |
| 13.89 | 692 | 13.89 | 692 |
| 66.12 | 3,276 | 0.00 | 0 |
| 100 | 4,968 | 100 | 4,968 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים א' |
| 4.1:1 | שימושים |
| א. | כל שימושי מגורים א' ע"פ הוראות תוכנית ג/5626 והוראות תוכנית ג/8886. |
| ב. | יחידות נופש ע"פ תוכנית ג/8600. |
| ג. | בריכת שחיה לפי תוכנית ג/16450. |
| 4.1:2 | הוראות |
| א. | כללי ייעוד זה כפוף במלואו להוראות תוכנית ג/8886, תוכנית ג/8600 ותוכנית ג/16450. |

| | |
|-------|---|
| 4.2 | שם ייעוד: מגורים ותיירות |
| 4.2:1 | שימושים |
| א. | כל שימושי מגורים א' ע"פ הוראות תוכנית ג/5626 והוראות תוכנית ג/8886. ניתן להקים, פרט ליחידת הדיור הקיימת, שלוש יחידות דיור נוספות: שתיים במתכונת דו משפחתי ואחת בודדת. |
| ב. | 6 יחידות נופש במבנה קיים, לובי ובר לשימוש יחידות הנופש בלבד. |
| ג. | בית קפה/מסעדה לשימוש כלל המבקרים באתר השחזור. |
| 4.2:2 | הוראות |
| א. | עיצוב אדריכלי בכפוף להוראות תוכנית ג/8886, אך יותר מבנה מפולש למסעדה/בית קפה מקורות עץ גושני עם סגירת חורף. |
| ב. | חובת התייעצות בעת מתן היתר בניה תתייעץ הועדה המקומית בועדה הארכיטקטונית לפי הוראות ג/8886. |

| | |
|-------|--------------------------------|
| 4.3 | שם ייעוד: דהן מאושרת |
| 4.3:1 | שימושים |
| א. | לפי הוראות תוכנית ג/8886. |
| 4.3:2 | הוראות |
| ב. | כללי לפי הוראות תוכנית ג/8886. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

| מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (אחוזים) | | שטח מפלס לכניסה מתחת לכניסה הקובעת | מפלס לכניסה הקובעת | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|--------------------------------------|-----------------|------------|------|------------|-----------------|-----------|-----------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|--------------------|-----------------------|------------|--------|
| | מספר קומות | מספר קומות | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | |
| 8 | 3 | 3 | 5 | 2 | 10 | 20 | 35 | --- | --- | 5 | 30 | 900 | --- | מגורים |
| לא קיימות זכויות בניה בתוכנית מאושרת | | | | | | | | | | | | | | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| מספר קומות | קווי בנין (מטר) | | קדמי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות לזונם (יח"ד/נטר) | מספר יח"ד/יח"נ | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר | | מפלס לכניסה הקובעת | גודל מגרש מזערי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|------------|--------------------|-------------------|------|------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------|----------------|-----------------------|-----------|---------------|--------|--------------------|-----------------------|------------|--------------------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | שטחי בניה | שטחי בניה | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 5 | 1 | 10 | 25 | 2 | 2 | 41% | 410 | 70 | 95.51 | 0 | 244.49 | 1,000 | 103 | מגורים ¹ |
| 3 | 3 | 3 | 5 | 1 | 10 | 30 | 1.2 | 4 | 41% | 1,343.16 | 13.38 | 633.47 | 102.23 | 594.08 | 3,276 | 102 | מגורים ותעוררות ^{2,3} |

¹ ימוד ממפלס רצפת קומת כניסה של המבנה הקיים - 476.00 + עבור מגורים א', וממפלס 470.32 + עבור מגורים ותעוררות.
² הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בס"ח האחוזים המתירים.
³ בהתאמה להיתר בניה מתאריך 990193/02 ובתוספת אחוזי בניה לפי תוכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות**

- א. **מים** - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. **ניקוז** - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות ניקוז כינרת.
- ג. **ביוב** - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, מנהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. **אשפה** - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חנייה

החניה תהיה ע"פ נספח הבינוי המצורף לתוכנית זו. פתרון החניה המוצע יהיה לפי נספח הבינוי אך בסמכות הועדה המקומית לקבל כל פיתרון חליפי ובלבד שיעמוד בתקנות החניה התקפות במועד מתן ההיתר.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 המלצת ועדה הארכיטקטונית

בקשות להיתר בניה ע"פ תוכנית זו כפופות להוראות סעיף 10 לתוכנית ג/8886, לרבות הכנת תוכנית בינוי וקבלת עמדת הועדה הארכיטקטונית (ע"פ הסמכויות שניתנו לה ב- ג/8886) טרם דיון בבקשה להיתר. הועדה המקומית תעביר עותק הבקשה (עם קליטתו) לועדה הארכיטקטונית. אי מתן עמדת הועדה הארכיטקטונית תוך 45 יום יחשב כהסכמה לתוכנית הבינוי ולבקשה להיתר.

6.6 מבנים קיימים לפי סעיף 1.9

- א. מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין 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.

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה הכולל שימושי נופש, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 נגר עילי

- א. תוכנית זו כפופה להוראות תמ"א/34/ב/4 בנושא טיפול בנגר עילי בהתאם לסעיפים 23.3.2, ו-23.3.4 בתמ"א.
- ב. התוכנית נמצאת באזור רגישות א1 לפי הוראות ותשריטי התמ"א.
- ג. מי הנגר העילי ינוקזו מתחום התוכנית אל השטח הפתוח בגבולה הצפוני של התוכנית.

6:9 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

| מחיתיל הקיצוני | מציר הקו | |
|----------------|----------------------|--|
| 2.00 מ' | 2.25 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף |
| 1.50 מ' | 1.75 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד |
| 5.00 מ' | 6.50 מ' 8.50 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח |
| 9.50 מ' | 13.00 מ' 20.00 מ' | ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') |
| - | 35.00 מ' | ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו |

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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⁽¹⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת כאותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

6.10 חלוקה חדשה

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהסכמה לפי סעיף 121 ס"ק 2 לחוק, כמתואר בתשריט.

6.11 רישום

תוך חודשיים מיום כניסת תוכנית זו לתוקף, יש להעביר לועדה המקומית אצבע הגליל תוכנית לצורכי רישום התואמת את החלוקה החדשה שבתוכנית זו, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

6.12 הגבלות בניה פגיון שדה התעופה מחניים

- א. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה לגובה – חריגה טופוגרפית, הנובעות מקיומו של שדה התעופה מחניים.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רוס עליון של תרנים/אנטנות, עמודי תאורה, מנופים ועגורנים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה מירבי של 15 מ' מפני קרקע קיים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה למבנה שגובהו עולה על 10 מ' מגובה פני קרקע קיים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

6.13 ההיסט מבנים

- מבנה או חלק מבנה המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה/חלק ממבנה המיועדים להריסה. ההריסה תבוצע לפי התנאים המפורטים להלן:
- א. סככת החניה ס 10 בניספח הבינוי (תא שטח 102) – אינה תואמת את מערך החניות שבנספח הבינוי ותיהרס בשלב א' להיתר בניה המתיר את הקמת החניות. עם זאת, לא תהיה מניעה להקים סככת חניה חדשה תואמת את מערך החניות בנספח הבינוי בהתאם להוראות ג/8886 סעיף 12.1.3.6 ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים.
 - ב. סככה ס 20 בנספח הבינוי (תא שטח 102) – לא תידרש הריסת סככה המסומנת ס 20 בנספח הבינוי אלא כתנאי למתן היתר בניה למבנה עתידי מס' 1 המסומן בנספח הבינוי.
 - ג. סככת הגפן ס 30 בניספח הבינוי (תא שטח 102) – תיהרס כתנאי למתן היתר בניה ראשון או היתר חפירה בתא שטח 102.
 - ד. סככה 40 ופרגולה ס 5 בנספח הבינוי (תא שטח 103) – מבנים אלה המהווים מבנים חורגים – יותר המשך קיומם למשך שנה מאישור תוכנית זו. לאחר מועד זה יהיו חלקי מבנים אלה החורגים מקווי בנין מותרים מיועדים להריסה, למעט אם תוגש תוכנית מפורטת המכשירה אותם או חלק מהם, וזאת תוך שנה מאישור תוכנית זו. במקרה זה יותר המשך קיומם עד הכשרתם בתוכנית מפורטת. אם תדחה התוכנית המפורטת יהיו מבנים אלה מיועדים להריסה.

6.14 עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט הנו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו 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 מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות – ככל שהדבר מעוגן בחוק העתיקות הנ"ל.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות – ככל שהדבר מעוגן בהוראות החוקים הנ"ל.
- ה. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.15 חיזוק בניה קיימת בפני רעידות אדמה

תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יהיה חיזוק המבנה כולו ביחד עם כל תוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 בכפוף לחוות דעת ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכולל חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.16 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט/בנספח הבינוי בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה"

יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא באישור פקיד היערות.
- ב. 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, במידה שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ" או "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי באותו תא שטח.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ו. העתקת עצים 34, 36 (ראה בנספח הבינוי) תעשה בליווי אגרונום מומחה להעתקות ותבוצע בעונת החורף.


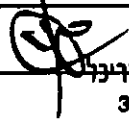
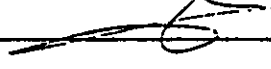
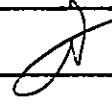

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------|-----------|
| 1 | בקשה להיתר | ללא התניה |

7.2 מלמוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|--|-----------------------|-----------------|
| תאריך: 16/10/12 | חתימה:  | שם: מאיר פרידמן | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד/שם רשות מקומית: | |
| תאריך: 16/10/12 | חתימה:  | שם: בני ארליך | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: ח. ג. 38709 | |
| תאריך: | חתימה: | שם: לא רלוונטי | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 16/10/12 | חתימה:  | שם: יאיר רון רסקי | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: 16/10/12 | חתימה:  | שם: פנינה רון | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה:  | שם: מאיר פרידמן | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | תאגיד: | |