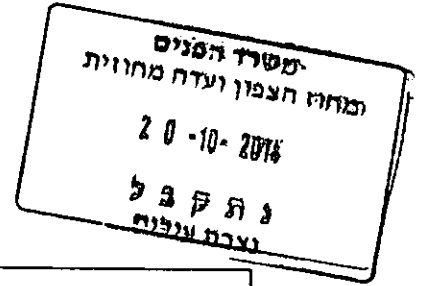


תקונים 8 / ראש פינה - מרכז אזרחי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20443

ראש פינה-מרכז אזרחי

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד התכנון והבניה חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' ג/20443 ועדה המחוזית לתכנון ובניה: חלילה ביום 20.10.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אור אילן - י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' ג/20443 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית באה להסדיר תוואי דרך קיים משך שנים רבות, דרך קיימת שאינה סטטורית ושהינה חיונית לפעילות במרכז האזרחי הקיים.
בנוסף להסדרת הדרך מבוקש שינוי יעוד לשטח מסחר משטח שיעודו הנוכחי מרכז אזרחי ומגורים.
זכויות הבניה בשטח מבני ציבור ומרכז אזרחי נקבעו ע"פ תכנית ג/11262.
זכויות הבניה בשטח שיעודו מגורים אי נקבעו ע"פ תכנית ג/5626.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז אזרחי-ראש פינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יורסם ברשומות
20443/ג	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
15.2	שלב	1.3 מהדורות	
תוקף	מספר מהדורה בשלב	1	
09.2014	תאריך עדכון המהדורה	1.4 סיווג התוכנית	יורסם ברשומות
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
כן	לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	לא רלוונטי	הרשאות.	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג איחוד וחלוקה	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה	לפי סעיף בחוק	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

250700 קואורדינטה X
763800 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית ראש פינה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות צפת ראש פינה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13940	מוסדר	חלק מהגוש	41,42	39,40,43-46,79,80,110,112
13941	מוסדר	חלק מהגוש	-	26

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
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי 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
27.12.2005	5474	שטחי שימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35- תשריט הנחיות סביבתיות
27.12.2005	5474	מרקם שמור משולב, ישוב מיוחד מכלול כפרי לשימור	כפיפות	תמ"א 35- תשריט מרקמים
16.08.2007	5704	א'1- פגיעות מי תהום גבוה	כפיפות	תמ"א 34 שינוי ב'4 -
30.07.2007	5696	ישוב כפרי	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט יעודי קרקע
30.07.2007	5696	אין מגבלות	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט מערכות הנדסיות ותשתיות
30.07.2007	5696	שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוה למשקעים.	כפיפות	ת.מ.מ 2 שינוי 9- תשריט הנחיות סביבתיות לפיתוח
24.6.1991	3894	מרכז אזרחי, מגורים א'	שינוי	ג/5626
12.1.2006	5480	כביש מאושר וחניה	כפיפות	ג/13794
28.6.2007	5686	כביש מאושר	כפיפות	ג/11445
15.3.2005	5379	זכויות בניה למבני ציבור ומרכז אזרחי	שינוי	ג/11261

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	10.2013	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אבישי טאוב	10.2013	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	דניאל ולין	10.2013	1	-	1:100 1:250	מנחה	ניספח תנועה וחליה
	ועדה מחוזית	ראתב סבאג	07.2014	1	3	1:250	מנחה	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 המסמכים המחייבים לתוכנית.

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקתי	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Rosh_pina@iula.org.il	04-6808613		04-6808600	12000 פינה 12000	500200266	מועצה מקומית ראש פינה	מועצה מקומית ראש פינה			מועצה מקומית

יזם במועל 1.8.2										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
מועצה מקומית				מועצה מקומית ראש פינה	500200266	12000 פינה 12000	04-6808600		04-6808613	Rosh_pina@iula.org.il

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	בעלים
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל	בעלים
			מונהל מקרקעי ישראל		רחוב הרמון 2 ת.ד. נצרת עילית	04-6558211		04-6453273	tzafontchnun@mimi.gov.il	
	פרטיים / שונים									בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
אדריכל	אבישי טאוב	006847214	17408	אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובע"מ ערים בע"מ	512073966	כורזים - ד.ג. חבל כורזים 12391	04-6934977	054-6494950	04-6938468	a-taub@barak.net.il
מורדד	סבאג ראוב	080914286	772	סבאג מהנדסים	512415928	שד' תל חי 93 קרית שמונה ת.ד. 255	04-6959844		04-6902818	sabageng@isdn.net.il
מתנדס	דניאל ולן	002534683	20042	דניאל ולן הנדסה בע"מ		רח' בלפור 18, נהריה 22422	04-9000250	050-5261511	04-9000251	danvalim@zahav.net.il
מורדד	סבאג ראוב	080914286	772	סבאג מהנדסים	512415928	שד' תל חי 93 קרית שמונה ת.ד. 255	04-6959844		04-6902818	sabageng@isdn.net.il

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**

2.1.1 הסדרת דרך קיימת ושינויים נדרשים בסביבתה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מרכזי אזורי לשצ"פ ולדרך.
 2.2.2 שינוי יעוד משטח שיעודו מרכזי אזורי ושטח מגורים לשטח מסחר.
 2.2.3 הגדרת זיקת הנאה.
 2.2.4 שינוי יעוד מדרך להולכי רגל לשביל.
 2.2.5 שינוי קווי בניין ביעודים מגורים ו-מסחר ומוסדות ציבור. הגדרת קווי בנין ביעוד מסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 15.2 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
במצב מאושר יש מרכזי אזורי המאפשר מסחר ומבני ציבור, הזכויות חולקו באופן שווה היות ולא הוגדרה חלוקה בתכניות המאושרות.		5,125	+ 2,535	2,590	מ"ר	מסחר
		700	- 1,890	2,590	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור.
ע"פ הוראות תכנית ג/5626 המאושרת		1,470	- 60	1,530	מ"ר	מגורים
		10	-	10	מס' יח"ד	

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חניה	מבנים לשימור		
		210	מסחר
		020-021	מגורים א'
	1579	1578-1579	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
		670	שטח ציבורי פתוח
		840	שביל
		830	דרך מוצעת
821		820-821	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	דונם	אחוזים	דונם
3.2	0.5	48.7	7.4
32.3	4.9	33.6	5.1
41.2	6.25	0.7	0.1
0.2	0.05	3.9	0.6
0.7	0.1	13.1	2.0
5.3	0.8		
17.1	2.6		
100.0	15.2	100.0	15.2

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	השטח הצבוע בצבע אפור הינו שטח למסחר לרבות בתי קפה ומסעדות, משרדים, שרותי תיירות וחניה.
4.1.2	הוראות
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית. זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה.

4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	השטח הצבוע כתום בתשריט הינו שטח מגורים א' בתכנית ג/5626 המאושרת ויותר בו השימושים המותרים בתכנית המאושרת הכוללים: בתי מגורים ובתי דירה, משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב בעל המקצוע. מועדונים חברתיים שכונתיים, גנים ומגרשי משחקים, מוסכי חניה לרכב ביתי וציוד ורכב חקלאי, משתלות, חממות ומבנים חקלאיים לבעלי חיים להספקה עצמית בלבד בחלקו האחורי של המגרש.
4.2.2	הוראות
	כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה (ההוראות והשימושים ע"פ תכנית ג/5626 המאושרת).

4.3	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
4.3.1	שימושים
	השטח הצבוע פסים באפור וחום לסרוגין הינו שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור. שטח זה מאושר בתכנית ג/11261 כמרכז אזרחי ויותר בו השימושים המותרים בתכנית המאושרת הכוללים: מרכז קניות כפרי, בתי קפה ומסעדות, בנק, סוכנויות ומשרדים, מועדונים ומוקדי תיירות, מבני ציבור ותרבות, מתנ"ס, ואולם מופעים, מחסנים, חניון רכב, שרותים לתחבורה ציבורית. בתא שטח 1578 תשמר זיקת הנאה למעבר ברכב ע"פ המסומן בתשריט. בתא שטח 1579 מסומנים שני מבנים שני לשימור. כל בקשה לבנייה בתחום המבנים המסומנים לשימור תותנה בהכנת תיק תיעוד. הכנת תכנית מפורטת לשימור ואישורים של הועדה האדריכלית, המופקדת על אתר השיחזור של ראש פינה, לתיק התיעוד ולבקשת הבניה יהוו תנאי להיתר בניה.
4.3.2	הוראות
	לא יוצא היתר בניה בתחום המתחם המיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ללא בחינה כוללת של פתרונות החניה הנדרשים לכל השימושים המצויים בתחום המתחם ומתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית. זכויות והוראות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 של תקנון זה. (ההוראות והשימושים ע"פ תכנית ג/11261 המאושרת)

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	השטח הצבוע ירוק בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. ישמש לעבודות פיתוח, חניה וסככות צל.
4.4.2	הוראות
	תותר העברת קווי תשתית בשטח זה.

4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט ישמש לשביל מעבר להולכי רגל.
4.5.2	הוראות

4.6	דרכים
4.6.1	שימושים
	א. השטח הצבוע חום הינו דרך מאושרת. ב. השטח הצבוע אדום הינו דרך מוצעת. ג. השטח הצבוע חום ומרושת בשחור ישמש לחניה. ד. לא תותר חניה בכביש מס' 2 בחזית מגרש שיעודו מסחר בתא שטח 210.
4.6.2	הוראות
	אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט חניה, מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה לוחות פרסום, סככות צל תחנות הסעה וכדומה. תותר העברת קווי תשתית בשטח זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%) (4)	סה"כ שטחי בניה (4)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			מס' תא שטח	גודל מגרש מינימלי	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני								קדמי	מתחת	מעל			
0	0	0	0	0	100%	-	-	250%	1225	(1) 475	(1) 260	-	490	490	מסחר
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	10	35%	2.22	10	35%	1,715	(1) (1)	(1) (1)	5%	900	900	מגורים א(2)
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	2	9 מ' לגג 10 מ' לגג משופע	60%	-	-	91.2%	5,700	(1) (1)	(1) (1)	10%	1,500	1,500	מסחר מבנים ומסדות ציבור

- (1) יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית בתנאי שסה"כ הזכויות ישמר.
- (2) זכויות הבניה ומספר יח"ד הינו לסה"כ שטח ביעוד מגורים. בכל מגרש מינימלי לאחר אישור תשריט חלוקה, תותר יחידת מגורים אחת או שתי יחידות מגורים בבנין דו משפחתי.
- (3) הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (4) העמודות סה"כ שטחי הבניה ואחוזי הבניה הכוללים מתייחסים לסה"כ שטח היעוד.
- (5) קווי בנין – קווי הבנין המסומנים בתשריט גוברים על הכתוב ברוזטות.

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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 השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. **איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:**

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

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 בתכנית

המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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. 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 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 היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. שווי הנכס יוערך ע"פ ערכו מלפני אישור תכנית זו.

6.8 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.9 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 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.

6.10 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.11 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.12 פיקוד העורף

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

6.13 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 סידורים לנכים

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

6.15 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר הבניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.16 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.17 בטיחות טיסה

הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים:

- הגבלות בניה לגובה:
 - הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקנים טכניים על הגג, עמודי תאורה וכו', הינו עד לגובה 15 מטר מגובה פניהקרקע, ואין לחרוג ממנו.
 - תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
 - תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.18 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.19 עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגדרת הטיפול המוצע בכל העצים הבוגרים בתחום ההיתר המבוקש, ולכל הפחות יתייחס לכל העצים הבוגרים הכלולים בניספח העצים בתחום זה.

6.20 תנאי למתן היתר בניה

תנאי להיתר בניה קבלת התייחסות פקיד היערות לטיפול המוצע בעצים הבוגרים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

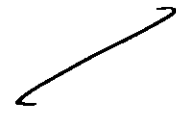
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 30.9.14	חתימה: 	שם: מועצה מקומית ראש פינה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית ראש פינה		

תאריך:	חתימה: 	שם: אבישי טאוב	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512073966	תאגיד: אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ קורזים ד.ג. חבל קורזים טל 04-6934977 פקס 04-6938468		

תאריך: 30.9.14	חתימה: 	שם: מועצה מקומית ראש פינה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: מועצה מקומית ראש פינה		

תאריך:	חתימה: 	שם: בעלים פרטיים שונים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/20443 שם התוכנית: ראש פינה - מרכז אזרחי



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל 04-6934977 פקס 04-6938468

עורך התוכנית: אבישי טאוב תאריך: 09.2014 חתימה:

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח בינוי, נספח עצים		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
			לא	כן
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטתהחטיבתית מוסד התכנון.

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
		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?	✓			
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות ⁽⁷⁾		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לטשא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התנו"ב - שמירה על עצים בוגרים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אבישי טאוב, מספר זהות 006847214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20443 ששמה ראש פינה – מרכז אזרחי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 17408.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. דניאל ולין- מהנדס כבישים- נספח תנועה

ב. ראתב סבאג-מודד- נספח עצים

ג. _____
4. הנני אחראי להכנת מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט).
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 תוכן תצהירי זה אמת.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל 04-6934977 פקס 04-6938468

חתימת המצהיר

09.2014
תאריך



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית
עדכון: 08.12.13	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים תחום משני: תנאי סף

נספח 1: הצהרת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית¹

אני החתום מטה סבאג ראובן (שם), מספר זהות 80914286,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית ג/20443 ששמה ראש פינה – מרכז אזרחי (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום תחום המדידות ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 772 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום המדידות שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח עצים בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל, והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/ נושאים בתכנית שאותם ערכתי או השתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה שלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



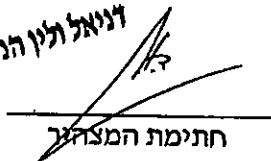
תאריך: 05/09/2014 חתימת המצהיר:

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דניאל ולין (שם), מספר זהות 002534683
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 20443 ששמה קאן ביזנס - מרכז אירתי (ישראל התיירות והתיירות) רשם התיירותים (תאפנילים)
2. אני מומחה לתחום קצת בכיכוב ויש בידי תעודה מטעם אגודת האוסג והמסחר (להלן - ה"יתוכנית").
3. אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

דניאל ולין הנדסה בע"מ


חתימת המצהיר

30.10.2013
תאריך



מס': 03/12	שם הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית	
עדכון: 08.12.13	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ה: הצהרת המודד¹

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית. סעיף זה יופיע גם ע"ג התשריט.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה, ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/ המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התכנית:
20443/ג

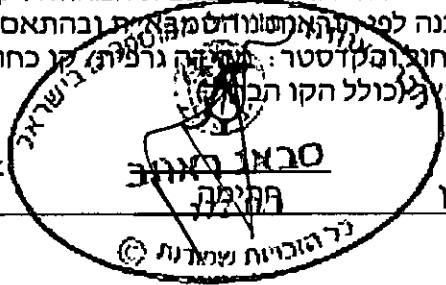
רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 06/07/2014 והיא הוכנה לפי התקנות מס' 107/07 ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית (קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול)).

סבאג ראתב 772 08/09/2014
 שם המודד מספר רישיון תאריך



2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/ המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/ עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

 שם המודד מספר רישיון חתימה תאריך

¹ לנוסח תצהיר העדכני ראה במהדורה העדכנית של נוהל מבא"ת, באתר מינהל התכנון שבאתר משרד הפנים בכתובת <http://www.moin.gov.il>

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20443 שם התוכנית: ראש פינה - מרכז אזרחי



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל 04-693468 פקס 04-693477

עורך התוכנית: אבישי טאוב תאריך: 09.2014 חתימה:

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

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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

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