

2000261849-1  
תכנית מס' ג/20738

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' ג/20738**

**שם תכנית: שינוי יעוד משצ"פ לחניון ציבורי כולל דרך - מרכז מסחרי בית המכס ראש-פינה**

מינהל התכנון  
מחוז צפון  
03-01-2016  
2 ת ק ב 5

**מחוז:** הצפון  
**מרחב תכנון מקומי:** הוועדה המקומית אצבע הגליל  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="191 929 646 1239" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 גישור תכנית מס' <u>20738</u></p> <p>הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה ביום <u>2.10.15</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר <u>[חתימה]</u></p> </div>	
<div data-bbox="239 1423 598 1572" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20738</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מ"מ _____</p> </div>	

Tb-12-10

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטרתה לשנות ייעוד משצ"פ לחניה ציבורית למתחם בית המכס ראש פינה, ולשנות ייעוד שטח מסחרי לדרך שתאפשר דרך חיבור למגרש החניה מהמתחם, מבלי לפגוע בזכויות הבניה.  
מטרת התכנית בין היתר לאפשר פתרונות חניה לכל מרכז המסחרי בית המכס שמתפתח.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

"שינוי יעוד משצ"פ לחניון ציבורי כולל דרך – מרכז מסחרי בית המכס ראש-פינה"	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
20738/ג	מספר התוכנית		
17.288 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
12/10/2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
לא רלבנטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הוועדה המקומית אצבע הגליל**

251,873	קואורדינטה X
763,872	קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום ישוב ראש פינה****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ראש פינה****התייחסות לתחום הרשות**

• חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית**

ראש פינה  
לא רלבנטי  
לא רלבנטי  
לא רלונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13949	מוסדר	חלק מהגוש	39	6,25,26,29,32,33,36,37,40,41
13950	מוסדר	חלק מהגוש	-	3
13945	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5626	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/5626 ממשיכות לחול.	3894	24/06/91
ג/8591	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/8591 ממשיכות לחול.	4767	15/06/1999
אג/מק/045/8591	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות אג/מק/045/8591 ממשיכות לחול.	5052	7/2/2002
ג/16777	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/16777 ממשיכות לחול.	5876	4/12/2008
תמ"מ 2 תיקון 9	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"מ 9/2 שטח למניעת זיהום מים. שטח ישוב כפרי.	5696	30/07/2007
תמ"א 35	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תמ"א 35, יעוד הקרקע לפי תשריט אזור תכנון-מרקם שמור משולב, הגדרות ע"פ תשריט סביבה-אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים.	5474	תשס"ו, 2005
ג/16776	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/16776 ממשיכות לחול.	5846	4/09/2008
ג/12074	כפיפות	התכנית כפופה להוראות תכנית זו.	5009	9/8/2001
תמ"א 3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	אישור הקלה בקו בניין צידי מציר דרך מספר 90 מ-100 מ' ל-55 מ' עבור דרך מס' 2, ול-35 מ' עבור חניון ציבורי	2247	26/08/1976

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סבאג ראתב	12/10/2015		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג ראתב	12/10/2015	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	08/05/2014	1	-	1:500	מנחה	נספח תניה ותחבורה

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.



**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

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 התכנית**

הסדרת חניון ציבורי עבור מתחם בית המכס, ודרך גישה אל החניון, כולל הקלה בקו בניין מדרך מס' 90.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי ייעוד משצ"פ לחניון ציבורי.  
 2.2.2 הסדרת קווי בניין  
 2.2.3 הסדרת דרך גישה לחניון ציבורי עם שינוי שטח מסחרי לדרך ושטח מסחר ותיירות לדרך.  
 מבלי לפגוע בזכויות הבניה במגרש המסחרי.  
 2.2.4 הגדלת תכסית בשני הייעודים.  
 2.2.5 הקלה בקו בניין צידי של דרך מס' 90 מ-100 מ' ל-55 מ' עבור דרך מס' 2, ול-35 מ' עבור חניון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 17.288 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות הבניה במצב המוצע הותאמו לזכויות במצב המאושר במ"ר. **		2000.5	0	2000.5	מ"ר	מסחר
**		540.5	0	540.5	מ"ר	תיירות

\*\* הזכויות של ייעוד מסחר ותיירות חולקו לצורך טבלה זו בין תיירות ומסחר.

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		קו מים עיפי תמ"א 5/ב'34	תאי שטח	יעוד
עתיקות	תאי שטח כפופים			
		101	101	חניון
102		102	102	שטח ציבורי פתוח
			103	דרך מוצעת
			104	מסחר ותיירות
			105	מסחר
			106	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	מ"ר	יעוד
19.37	3,349	9,173	שטח ציבורי פתוח
26.05	4,504	4,800	מסחר
10.70	1,850	2,162	מסחר ותיירות ושירותי דרך
6.68	1,152	1,152	דרך מאושרת
3.52	609		דרך מוצעת
33.68	5,824		חניון
<b>100</b>	<b>17,288</b>	<b>17,288</b>	<b>סה"כ</b>

**4. ייעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח – תא שטח 102</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
א. השימוש ביעוד שטח ציבורי פתוח הוא בהתאם לשימושים המותרים לפי תכנית אג/מק/054/8591 ותכנית ג/16777, יותר מעבר קווי תשתית ולא תותר הקמת מבנים הנדסיים.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
א. הוראות בינוי והוראות פיתוח	הוראות ליעוד שטח ציבורי פתוח יהיה תואם ההוראות כפי שמפורט בתכנית אג/מק/054/8591 ותכנית ג/16777.
ב. עתיקות	בתא שטח 102, הכפוף לאזור עתיקות – יש לפעול בהתאם לסעיף 6.6
ג. כפיפות	תא שטח כפוף לקו מים עפ"י תמ"א 5/ב/34.

<b>4.2 שם ייעוד: חניון תא שטח 101</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
א. השטח ישמש כחניון ציבורי יותרו בו שימושי חניה, דרכי שירות, שטחים מגוונים, מדרכות, וכל שימוש הנדרש להפעיל החניון הציבורי	
ב. יותר מעבר קווי תשתיות	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
א. החניה לא תהיה מקורה.	
ב. לפי תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (הצמדת מקומות חניה) לא יוצמדו מקומות חניה בתחום החניה הציבורית.	
ג. לפי תקנה 5 לחוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שטח החניה הציבורית יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית לפי דין.	
<b>4.2.3 כפיפות:</b>	
תא שטח כפוף לקו מים עפ"י תמ"א 5/ב/34.	

<b>4.3 שם ייעוד: מסחר ותיירות – תא שטח 104</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
על פי הוראות תכנית ג/8591, עבור ייעוד מסחר ותיירות ושיירות דרך.	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
הוראות בינוי ופיתוח	על פי הוראות תכנית ג/8591, עבור ייעוד מסחר ותיירות ושיירות דרך. לא יותרו שימושים או פעילויות שיהוו מטריד לפעילות העיקרית במקום- התיירותית מסחרית.

<b>4.4 שם ייעוד: מסחר תא שטח 105</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
<b>4.4.1 שימושים</b>	
על פי הוראות תכנית ג/16776.	
<b>4.4.2 הוראות</b>	
על פי הוראות תכנית ג/16776.	

<b>4.5 שם ייעוד: דרכים תאי שטח 103,106</b>	
<b>4.5.1 שימושים</b>	
א. השימוש לדרכים יהיה בהתאם להוראות לדרך בתכניות ג/8591, ו- ג/16776.	
ב. תותר כניסה לחניה למתחם – תא שטח 104, משתי הדרכים (2 ו- 4)	
<b>4.5.2 הוראות</b>	

א. תותר מיסעה ומדרכות להולכי רגל. ב. קו הבנין של הדרך יהיה 0 לשני הצדדים. ג. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.	הוראות בינוי ופיתוח לדרך המוצעת (103)	
---	---	--

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד- צפוני	ציד- דרומי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת				מתחת לקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
אחורי	ציד- צפוני	ציד- דרומי	קווי בנין (מטר)	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				1	1	*9.4	48%	2610	950	-	200	****1460	4500	105	מסחר
				-	2	***9.4	60%	1513	-	-	432	1081	1850	104	מסחר ותירות

\* גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין עד לשיא הגג. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לאשר תוספת נקודתית של 1 מ' בגובה המבנה.

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

\*\*\* גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבניהם, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

\*\*\*\* חלוקת השטחים העיקריים יהיה בהתאם למפורט בהערה לטבלה 5 בתכנית המאושרת ג/16776.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית פיתוח ניקוז וגינון בתחום החניה המוצעת ורצועת השצ"פ ע"י הוועדה המקומית
- ב. תחילת ביצוע העבודות להקמת החניון יהיה בתיאום עם חברת נתיבי ישראל.

**6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה****6.2.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

**6.2.2 ניקוז**

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

**6.2.3 ביוב**

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

**6.2.4 אשפה**

1. 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.
2. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מוסדר.

**6.3 הפקעות לצרכי ציבור**

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

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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

## ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

הקו מציר	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-60 ק"ו
35.0 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
	בתיאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.4.3

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. 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.

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.

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 הענין.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4.4

## 6.5. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

על פי הוראות תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

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

- תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

**6.6. עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6117/0 "ראש פינה (מזרח) " י"פ: 4539 עמ" 4147 מיום: 03/07/1997, 6085/0 "ענבר, אל - "י"פ: 4539 עמ" 41469 מיום: 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תניה הוועדה המקומית/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.7. הוראות הג"א**

1. לא יוצא היתר בניה בשטח אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.

**6.8. היטל השבחה**

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

**6.9. כנוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.10. עודפי חפירה ופסולת בניין**

היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות יזם לפניו פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מסודר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנה ביניים וגיריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישות מחוץ לגבולה תכנית, יוגדרו בזמן העבודות/לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

**6.11. חלוקה ורישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

**6.12. חיזוק מבנים**

היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

**6.13. 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.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		ל"ר

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה







לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		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 יטיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית 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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		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 התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **סבאג ראתב** (שם), מספר זהות : **080914286**, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' **ג/20738** ששמה : **שינוי ייעוד משצ"פ לחניה כולל דרך- מרכז מסחרי בית המכס – ראש פינה** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום : **מהנדס מודד מוסמך** מספר רשיון : **772**.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :  
**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**  
א.  
ב.  
ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל 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.
6. 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.

הנדסה  
חתימת המצהיר

24/12/15  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה סבאג מועתז (שם), מספר זהות 025912486, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20738 ששמה שינוי יעוד משצ"פ לחניה **כולל דרך – מרכז מסחרי בית המכס ראש-פינה** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום **תחבורה והסדרי תנועה** ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **111128** (מחק את המיותר):
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **נספח תחבורה ותנועה** בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סבאג מועתז  
מהנדס תחבורה ויעוץ תנועה  
ר.מ. 111128

24.12.15

חתימת המצהיר

תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 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 התוכנית : ג/20738**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

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

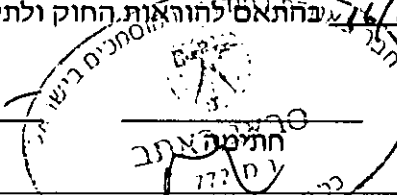
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 30/03/2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

תאריך <u>24/12/15</u>	 חתימה <u>[Signature]</u>	מספר רשיון 772	שם המודד סבאג ראחב
--------------------------	--	-------------------	-----------------------

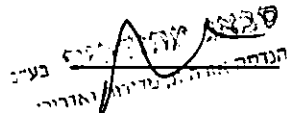
2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 16/11/15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך <u>24/12/15</u>	 חתימה <u>[Signature]</u>	מספר רשיון 772	שם המודד סבאג ראחב
--------------------------	--	-------------------	-----------------------

**11. נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/20738 שם התוכנית: שינויי ייעוד משצ"פ לחניה כולל  
 דרך- מרכז מסחרי בית המכס – ראש פינה

עורך התוכנית: סבאג ראתב תאריך: 24/12/15 חתימה: 

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 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.			

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