

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז צפון 02-03-2016 נתקבל</p>	<p>הוראות התוכנית</p> <p>תוכנית מס' ג/21416</p> <p>שם תכנית: מגרש 13, הרחבה ב', ראש פינה</p>
	<p>משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית 21-10-2015 נתקבל נארת עליה</p>

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21416</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15/07/16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21416</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p>	
TB-11-12	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לחלק מגרש 13 בהרחבה ב' בראש פינה לשני מגרשים לצורך הקמת יחידת דיור לבן ממשיד, כאשר שטח המגרש המתפצל הוא 500 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 13, הרחבה ב', ראש פינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
21416/ג	מספר התוכנית		
1.825 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
21/08/2015	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 רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים	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 X 251087
 - קואורדינטה Y 764088
- 1.5.2 תיאור מקום ראש פינה הרחבה ב'
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ראש פינה
 - התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 - צפת ראש פינה
 - הרחבה ב' מגרש 13

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13946	מוסדר	• חלק מהגוש		79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
5626/ג	13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
8600/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/8600 ממשיכות לחול.	4430	21/07/1996
תמ"מ 2 תיקון 9	כפיפות	תכנית תואמת לתמ"מ . יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע ישוב כפרי . ע"פ הנחיות סביבתיות - שטח ללא מגבלות סביבתיות, חדירות גבוהה למשקעים.	5696	30.7.2007
תמ"א 35 הנחיות סביבתיות, תשריט מקרמים	כפיפות	תכנית תואמת לתמ"א . מרקם שמור משולב ישוב מיוחד ע"פ תשריט מרקמים, שטחי שימור משאבי מים ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות	5474	תשס"ו, 2005
תמ"א 34 שינוי ב'4	כפיפות	א'1-פגיעת מי תיהום גבוהה	5704	16.08.2007
12074/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/12074 ממשיכות לחול.	5009	9.08.2001
5626/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/5626 ממשיכות לחול.	3894	24/06/1991
16450/ג	כפיפות	ברכות שחיה בייעוד מגורים	5824	26/06/08

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סבאג ראוב	21/08/2015		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג ראוב	21/08/2015	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג ראוב	21/08/2015	1		1: 250	מחייב	נספח חלוקה
	ועדה מחוזית	סבאג ראוב	21/08/2015		2	-	מחייב	טבלאות הקצאה
	ועדה מחוזית	סבאג ראוב	21/08/2015	1		1: 250	מנחה	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (א)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0546-397796	רח' הגולן 6 כניסה ב' דירה 23 נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית		079465266		פני שניידר

1.8.2 יזם במפעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				רח' הגולן 6 כניסה ב' דירה 23 נתניה	מס' תאגיד	רשות מקומית		079465266		פני שניידר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר בעלים
Tzafontichnun2	04-6453273		04-6558211	רח' הרמון 2 נצרת עלית	מס' תאגיד	רשות מקומית / איכרי ראש מינה, אגודה שיתופית חקלאית				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Sabag@ sabageng.co.il	04-6902818	052-3211576	04-6959844	שד' חל חיי 93 קרית שמונה ת.ד. 255	51-241592-8	סבאג מהנדסים בע"מ	772	080914286	סבאג ראובן	מהנדס ומודד מוסמך

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
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל

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**

חלוקת ושינוי יעוד של מגרש מגורים שביעוד מגורים מיוחד לפי תכנית ג/5626, לשני מגרשים, אחד בגודל 500 מ"ר ביעוד מגורים א' והשני ליעוד מגורים בישוב כפרי אשר תואם מגורים מיוחד בתכנית ג/5626.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד וחלוקת מגרש מגורים לשני מגרשים,
 2.2.2 קביעת קווי בנין.
 2.2.3 קביעת גודל מגרש מינימאלי.
 2.2.4 קביעת אחוזי בניה, תכסית והוראות בינוי בכל מגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.825 ד"מ

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		560	0	560	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יח"ד	
הערכת מימוש, מהזכויות לנספחים		80	0	80	מ"ר	תיירות
		2	0	2	יח"א	

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 כפומים		תאי שטח		יעוד
			13B	מגורים בישוב כפרי
			13A	מגורים

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		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
72.60%	1,325	100%	1,825	אזור מגורים מיוחד
27.40%	500			
100%	1,825	100%	1,825	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

1.	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי (13B)	
4.1.1	שימושים	
א.	בתי מגורים.	
ב.	מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.	
ג.	יחידות אירוח, בכפוף לתכנית ג/8600.	
ד.	משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, המתגוררים בבית המגורים.	
ה.	גנים.	
ו.	מוסכים.	
ז.	נספחים הקשורים בחקלאות, משתלות, חממות ומבנים חקלאים לבעלי חיים.	
ח.	בריכת שחיה פרטית.	
4.1.2	הוראות	
הוראות התכנית:	<p>א.1. מבני עזר, מחסן ושרות בהתאם לטבלת זכויות בניה סעיף 5.</p> <p>א.2. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים. או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>א.3. גנים ומגרשי משחקים וכן באישור הועדה המחוזית, מבנים על אותם גנים ומגרשים הדרושים לנוחיות המשתמשים בהם.</p> <p>א.4. מוסכים לחנית רכב ביתי, ציוד ורכב חקלאי בלבד, משולב בבית מגורים או לידו.</p> <p>א.5. תותר הקמת משתלות וחממות ומבנים חקלאים לבעלי חיים להספקה עצמית בלבד בחלקו האחורי של המגרש ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>א.6. מוסכים לחנית רכב ביתי, ציוד ורכב חקלאי בלבד, משולב בבית מגורים או לידו.</p>	
4.2	שם ייעוד: מגורים א' (13A)	
4.2.1	שימושים	
1.	בתי מגורים.	
2.	בריכת שחיה פרטית.	
3.	מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.	
4.	משרדים של בעלי מקצועות חפשיים, המתגוררים בבית המגורים.	
5.	יחידות אירוח, בכפוף לתכנית ג/8600.	
6.	גנים.	
7.	חניות	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות בנייה ופיתוח	<p>א.1. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים. או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>א.2. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי, ובכפוף לתכנית ג/16450.</p> <p>א.3. מבני עזר, מחסן ושרות בהתאם לטבלת זכויות בניה סעיף 5.</p> <p>א.4. יחידת מגורים אחת.</p> <p>א.5. גנים ומגרשי משחקים וכן באישור הועדה המחוזית, מבנים על אותם גנים ומגרשים הדרושים לנוחיות המשתמשים בהם.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר) (2) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	צמימות (יח"ד) ליוזם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה /מ"ר		גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת				
					קובעת	לכניסה							שרות	עיקרי			
			-	2	10	38%	0.75	1	51.3%	680.75	(1)	(1)	80	600.75 (4)	1325	13B	מגורים בלישוב כפרי
			-	2	10	50%	1	1	50%	250	(1)	(1)	40	210	500	13A	מגורים 'א

1. בהסכמת הוועדה המקומית ניתן להעביר שטח בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
2. בהסכמת הוועדה המקומית תותר בניה חניה בתחום המגרש בקו בנין קדמי 0 ובקו בנין צדדי 0 בהסכמה בכתב של השכן הגובל, ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון המגרש של המבקש.
3. מבני עזר ניתן יהיה לבנות בקו בנין אחורי אפס (בהתאם להוראות ג/5626).
4. מתוך הזכויות העיקריות 350 מ"ר עבור יחידת מגורים ושאר הזכויות עבור נספחים.

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות																								
6.1.1	שינויים בקווים קיימים של מים, חשמל, ביוב ותקשורת יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.																								
6.1.2	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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.																								
6.2	הפקעות לצרכי ביוב																								
	השטחים המיועדים לצרכי ביוב, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.																								
6.3	היטל השבחה																								
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.																								
6.4	הוראות בנושא חשמל																								
6.4.1	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.																								
6.4.2	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																								
6.4.3	ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table border="1" data-bbox="300 1369 1190 1927"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מתקן</th> <th>הקו מציר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-60 ק"ו</td> <td>- 20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>- 35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מתקן	הקו מציר	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-60 ק"ו	- 20.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	- 35.0 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מתקן	הקו מציר																								
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-60 ק"ו	- 20.0 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	- 35.0 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

6.4.4	<p>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 לכלל דין.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p><u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</u></p>
6.5 חניה	
6.5.1	<p>החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.6 כבוי אש	
6.6.1	<p>קבלת והוצאת היתר בניה מותנה בהתחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעת רצונם.</p>
6.7 הוראות הג"א	
6.7.1	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>
6.8 אשפה	
6.8.1	<p>סידורי סילוק האשפה יהי לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.9 ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום על פי הוראות תמ"א 3/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4	
6.9	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.10 שימור עצים ע"פ סעיף 83ג'	
6.10	<p>1. על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס בהוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>

6.11 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.12 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.

6.13 עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.14 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.15 פיתוח תשתיות

- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזייה, תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור לרשת המים.
- תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.16 רישום

יש לבצע רישום של החלוקה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: ג/21416 שם התוכנית: מגרש 13, הרחבה ב', ~~האש פינה~~
 עורך התוכנית: אנג' סבאג ראתב תאריך: 22/09/2015 חתימה:
 1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת!	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית (א)
	✓	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 (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽¹⁾	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		
	✓	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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓			

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה: ⁽³⁾	✓	
		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?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים התומכים של עורכי התוכנית	✓	
	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 צורך 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? 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 לייעודו 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/הנחיות מוסד התכנון.

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

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

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - 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/21416 ששמה **מגרש 13**, הרחבה ב', ראש פינה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **תכנון מדידות והנדסה 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.
- 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.


 חתימת המצהיר

22/09/2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית
--

אני החתום מטה (שם), מספר זהות _____ ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

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/21416

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: 21/05/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות חוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמת אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>29/03/2015</u> תאריך		<u>772</u> מספר רשיון	<u>סבאג ראתב</u> שם המודד
----------------------------	---	--------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 6/2/2016 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>16/6/16</u> תאריך		<u>772</u> מספר רשיון	<u>סבאג ראתב</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	------------------------------

נספח הליכים סטטוטוריים



תוכנית מספר: ג/21416 שם התוכנית: מגרש 13, הרחבה ב', ראש פינה
 עורך התוכנית: סבאג ראתב תאריך: 21/08/2015 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית 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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> 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