

200024959-7

מנהל התכנון ביהודה צפון
21.08.17

20937/ג מס' תכנית מס' 03-08-2017

מבא"ת 2006

הנדסית (ח')

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

7/8/17 י"ד

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20937

שם תוכנית: תוכנית מפורטת להרחבה חקלאית א' ראש פינה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="304 1041 746 1328" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20937</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.9.16 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="352 1480 699 1610" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20937</p> <p>פורסמה ב'לקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לאפשר רישום מגרשים בהרחבה חקלאית א' בראש פינה, כאשר הקצאת מגרשים ע"י הסוכנות היהודית משנת 1960 לא ניתנת כיום ליישום ע"פ המסומן בה, ולהתאים בין המצב הסטטוטורי שנקבע בשנת 1991 בתוכנית מתאר ראש פינה למצב הקיים כיום. בנוסף, התוכנית מסדירה זכויות בניה, ומבטלת שטחי ציבור פתוחים שלא נוצלו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת להרחבה חקלאית א' ראש פינה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/20937

מספר התוכנית

86.072 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20/02/2017

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

איחוד וחלוקה בכל שטח התוכנית ללא הסכמת כל הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף^א בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

קואורדינטה X 251400
קואורדינטה Y 764000

1.5.2 תיאור מקום הרחבה א' בראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בשויות מקומיות רשות מקומית ראש פינה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראש פינה

שכונה רחוב מספר בית הרחבה א'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13946	• מוסדר	• חלק מהגוש	62, 54, 53, 36-41	75, 73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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
24/6/1991	י.פ. 3894	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/5626 ממשיכות לחול.	• שינוי	ג/5626 ✓
21/7/1996	י.פ. 4430	תוכנית זו כפופה להוראות ג/8600 לעניין הקמת יחידות נופש.	• כפיפות	ג/8600 ✓
26/6/2008	י.פ. 5824	התוכנית מאפשרת הקמת בריכות שחייה פרטיות ביעודי מגורים	• כפיפות	ג/16450 ✓
15/3/2005	י.פ. 5379	תוכנית זו כפופה להוראות ג/11261 לעניין הקמת מבני ציבור.	• כפיפות	ג/11261 ✓
09/08/2001	י.פ. 5009	תוכנית זו כפופה להוראות ג/12074.	• כפיפות	ג/12074 ✓
27/1/2005	י.פ. 5474	לרבות מרקמים- ישוב מיוחד, מרקם שמור משולב- והנחיות סביבתיות- שטח שימור משאבי מים.	• כפיפות	תמ"א/35 ✓
30/07/2007	י.פ. 5696	לרבות ייעודי קרקע- שטח ישוב כפרי- והנחיות סביבתיות- שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל תדירות גבוהה למשקעים.	• כפיפות	תמ"מ/9/2 ✓
16/08/2007	י.פ. 5704	אזור א	• 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
	ועדה מחוזית	בני ארליך	20/11/2014	-	20	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בני ארליך	20/11/2014	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רפאל אשכנזי	20/11/2014	---	10	---	מחייב	נספח טבלאות איזון
	ועדה מחוזית	איתן גלבמן	05/04/2015	1	-	1:1,250	מחייב	נספח איחוד וחלוקה
	ועדה מחוזית	אוהד פלאש	09/06/2016	---	5	--	מנחה	טבלת סקר עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אוהד פלאש	09/06/2016	1	---	1:500	מנחה	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	גסאן מזואי	21/11/2016	1	---	1:250	מנחה	נספח תנועה

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1															
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד
	hachklay@012.net.il	04-6935679		04-6935664		04-6935664	ת.ד. 1646 ראש פינה 12000		רשות מקומית			אגודת החקלאי ראש פינה			

יזם בפועל 1.8.2														
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד

בעלי עניין בקרקע 1.8.3													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	בעלים
	04-6560521		04-6558211	רח כרמל ת.ד. 580 נצרת עלית		רשות מקומית ישראל							

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4													
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / תפקיד	עורך ראשי
zivarc@bezeqint.net	6930855-04	6853095-050	6930550-04	רח. ת.ד. 185 ראש פינה		רשות מקומית	38709	055610463	בני ארליך			אדריכל	
rgm2000@rgm.co.il	6597307-04	7788450-054	6527636-04	רח. ת.ד. 175 עפולה		רשות מקומית	585		אלתן גלבמן			מודד מוסמך	
raffa7@gmail.com		050-5936926	04-6860174	רחוב האפרסק 27 ראש פינה		רשות מקומית	1430		רפאל אשכנזי			מודד מוסמך	
ohadfleshla@gmail.com	04-6972906	050-6547223		אילת השחר		רשות מקומית	54566	04624982	אוהד פלאש			הנדסאי אדריכלות נוף	
mgassan@gmail.com	04-6566475	050-5589133	04-6566475	עזרת, ת.ד. 8064 מיקוד 16000		רשות מקומית	79631	23498785	גסאן מוזאווי			מהנדס	

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
מבנים קיימים	מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו, ומבנים קיימים לפני שנת 1965, ו/או לפני תוכנית מתאר ראש פינה ג/5626.

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינויים באחוזי בניה, והתאמה למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה ע"מ להסדיר בעלויות בשכונה.
2. הצרת דרך מספר 40 עקב מצב קיים.
3. הקטנה או ביטול שטחים פתוחים שנקבעו לצורכי מחסות (מעין מקלט), ושינוי ייעוד השטח למגורים.
4. הוספת 6% לזכויות הבניה, והסבת שטח נספחים מתוכנית ג/5626 לשטחי שירות ולשטחים עיקריים.
5. הקטנת גודל מגרש מינימאלי עבור מגרשי מגורים שגודלם קטן מ- 1.5 דונם לצורך התאמה למצב הקיים, והשוואת זכויות בניה במגרשים הנ"ל לזכויות בניה עבור מגרש של 1.5 דונם.
6. הקטנת מרווחי בניה (קו בנין) במספר מגרשים לצורך התאמה למצב הקיים.
7. הגדרת תכסית.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	86.072
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	ענף	סוג נתון כמותי
	מפוט	מתארי				
	80	-	0	80	יחידות	מגורים
	27,400	-	8,200	19,200	מ"ר	
	80	-	0	80	יחידות	תיירות
	3,200	-	0	3,200	מ"ר	
	915	-	96	819	מ"ר	מבני ציבור
ע"פ הערכה	254	-	250-	504	מ"ר	מסחר
	250	-	250	0	מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים	תא רלוונטי
מגורים בישוב כפרי	1-40		לא רלוונטי
שצ"פ	309 - 301		
מבנה ציבור	401		
דרך מאושרת	201-205		
נסחר ותעסוקה	402		
דרך משולבת	206-208		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים באזור כפרי	
4.1.1 שימושים	
א. שתי יחידות מגורים, שתי יחידות נופש ומשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.	
ב. נספחים הקשורים לחקלאות, מוסכים לחניית רכב ביתי, ציוד ורכב חקלאי, משתלות וחממות, ומבנים חקלאיים לבעלי חיים לאספקה עצמית בלבד. שטחי הנספחים יחושבו מתוך השטחים העיקריים או שטחי השירות לפי העניין.	
ג. בריכות שחיה פרטיות.	
4.1.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	לפי הוראות חלק ח' בתוכנית ג/5626.
ב. גודל מקסימאלי ליחידת דיור	לא יוגבל גודל יחידת דיור, בתנאי שנשמרת ככל הניתן (עקב מצב קיים) האפשרות למיצוי זכויות לפי הוראה ד'.
ג. חניה מקורה	ניתן להקים חניה מקורה בגבול מגרש קדמי ו/או בגבול מגרש צדי. החניה תכלל בשטחי השירות הקבועים בטבלת זכויות הבניה. גובה חניה החורגת מקו בנין כאמור לעיל לא יעלה על 2.60 מ'.
ד. מיצוי זכויות	תנאי לדיון בבקשה להיתר- הגשת תוכנית בינוי למגרש, כולל פירוט חניות, ואופן ניצול זכויות הבניה המבוקש.
ה. יחידות נופש	בהתאם לתוכנית ג/8600.
ו. בריכות שחיה	בריכות שחיה פרטיות בהתאם לתכנית ג/16450.

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1 שימושים	
א. משרדי אגודת החקלאי ראש פינה.	
ב. גן ילדים ו/או פעוטון.	
ג. כל שימוש לצורכי ציבור שיאושר ע"י הועדה המקומית.	
4.2.2 הוראות	
א. בינוי ועיצוב	תנאי למתן היתר בניה- הגשת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש.

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א. מקלטים ציבוריים, וחדרי שנאים הקיימים בתחום התוכנית.	
ב. גינון, מתקני משק, ספסלים וכדומה.	
ג. תאי שטח 305 - 309 ישמשו להקמת מתקנים לא מקורים לאיסוף גזם ולהפרדת ומיחזור אשפה, באישור הועדה המקומית.	
4.3.2 הוראות	
א. עיצוב אדריכלי	לפי הוראות ג/5626.
ב. מתן היתרים	ממדי מיקלוט נדרש יקבעו ע"י פיקוד העורף. ממדי חדר שנאים יקבעו לפי דרישות חברת חשמל. קווי בניין יקבעו לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
ג. מקלטים ציבוריים וחדרי שנאים	לא תותר הגדלת חדרי שנאים ומקלטים ציבוריים מעבר לקיים. מקלט תת קרקעי קיים החורג אל תא שטח סמוך לא יחשב באחוזי הבניה של אותו תא שטח, ואינו מהווה סתירה להוראות תוכנית זו.

4.4	שם ייעוד: דרך משולבת
4.4.1	שימושים
א.	תנועת הולכי רגל.
ב.	תנועת רכב חירום, כלים חקלאיים, כלי רכב למטרות חקלאיות, וגישה למגרשים סמוכים.
4.4.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי גמר אספלט עם רצועות אבן כל 10 מ' או הכל מאבן משתלבת.

4.5	שם ייעוד: מסחר ותעסוקה
4.5.1	שימושים
א.	חנות שכונתית קמעונאית למכירת מזון.
ב.	משרדים, חנויות, בתי קפה, מסעדות.
ג.	מלאכה זעירה כגון חייטות, סנדלרות.
4.5.2	הוראות
א.	כללי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית.

4.6	שם ייעוד: דרך מאושרת.
4.6.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב מכל סוג ותנועת הולכי רגל.
ב.	יותרו מתקני דרך כהגדרתם בסעיף 1 לחוק.
4.6.2	הוראות
א.	כללי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הדרך לרבות פירוט חומרים עיצוב וגינון.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי ג/5626

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה בולטים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לקובעת				מלע לקובעת	מתחת לקובעת	עיקרי	עיקרי ¹			
6 ²	3	3	4	1 ³	2	10 ⁴	2	45	0	0	0	45	1-40	מגורים מיוחד
6	0 או 3	0 או 3	5	5 ¹	2	9	--	60	0	20	40	500		מסחר ותעסוקה
לפי תוכנית ג/11261														

¹ 10 אחוז בקומה או 280 מ"ר ליחידת דיוור לא כלל נספחים. ס"ה כולל נספחים 45%.

² מרווח אפס מותר לנספחים בלבד.

³ קומת מרתף או מסד או קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

⁴ מפני המפלס הנמוך ביותר בשטח.

⁵ קומת מרתף או מסד או קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ'.

11/06/17

עמוד 13 מתוך 20

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי 6	קווי בנין (מטר) ³		גובה מבנה (מטר) ⁴	צפיפות לדונם נטו) ²	מספר יח"נ	מספר יח"ד ²	תכנית (%)	אחוזי בניה (%)	שטח בניה אחוזים / מ"ר			מיל לכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שירות				
6	3	3	10	1.2	2	2	30	51	0	0	5%	46%	1,500	-11,1-9	מגורים באזור כפרי
6	3	3	10	1.2	2	2	35	-	765	0	75 מ"ר	690 מ"ר	1,300 עד 1,500	16,10 ,13 14,15 ,17-23 ,37-25 40	
6	0 או 3	3	9	---	---	---	40	60	0	0	20	40	1,260	402	מסחר ותעסוקה
3	3	3	10	---	---	---	50	80	0	0	10	70	1,307	401	מבנים ומוסדות ציבור

לא תותר בניה מעבר למקלטים וחורי השנאים הקיימים

¹ הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזים ממעל אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בסיוה אחוזי הבניה.
² ניתן להקים שתי יחידות דיוור במבנים נפרדים או במבנה משותף.
³ הצפיפות הרשומה בטבלה הנה הצפיפות הממוצעת לכל שטח המגורים בתוכנית.
⁴ מפני המפלס הנמוך ביותר בשטח הצמוד למבנה.
⁵ תותר הקמת תניה בגבול מגרש קדמי /או צד', בתנאי הסכמת שכן והסדרת הניקוז לכיוון מגרש המבנה.
⁶ מרווח אחורי עד אפס למבני עזר ומבנים חקלאיים. קווי בנין עבור מבנים קיימים יהיו לפי הקיים.

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 חניה

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

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.5 מבנים קיימים לפי סעיף 1.9

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.
על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.6 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7 חיזוק בניה קיימת בפני רעידות אדמה

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

6.8 שיפוי

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.

6.9 נגר עילי

- א. מי נגר עילי מתחומי התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התוכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. 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.

6.10 הגבלות בניה בגין 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, רום 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.

6.11 חלוקה ורישום

- לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.12 הריסת מבנים

- א. מבנה או חלק מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/חלק ממבנה המיועדים להריסה. המבנה/חלק ממבנה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום אותו תא השטח בו מבוקש ההיתר.
- ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/חלק ממבנה להריסה יהיה הריסת המבנה/חלק ממבנה.

6.13 סידורים לנכים

- קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.14 עודפי חפירה ופסולת בנין

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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 האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.15. 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי 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
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי על עמוד

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 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.

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

6.16 שמירה על עצם בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים בסימונים של "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור אלא באישור פקיד היערות.
 - 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.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות או לפי הקיים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11/06/17	חתימה: <i>החקלאי ראש פנה</i> <i>אגודה שיתופית חקלאית בע"מ</i>	שם: אגודת החקלאי ראש פינה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 11/06/17	חתימה: <i>בני ארליך - אדריכל</i> 38709 .7 .B	שם: בני ארליך	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלוונטי	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 11/06/17	חתימה:	שם: מ"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם: יעקב סלומון	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/20937 שם התוכנית: הרחבה חקלאית א' ראש פינה

עורך התוכנית: אדר' בני ארליך תאריך: 11/06/2017 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	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה 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.			