

1-2000193267-1

תכנית מס' ג/21244

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
05-03-2017
ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21244

שם תוכנית: תוכנית מפורטת להרחבה חקלאית ג' ראש פינה

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="271 939 718 1233" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21244 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23.11.16 לאשר את התכנון התוכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה/ איננה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="311 1441 662 1561" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21244 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית לאפשר רישום מגרשים, כאשר חלוקת מגרשים (ללא איחוד וחלוקה) משנת 1984 ע"י תוכנית מפורטת ג/4258 לא ניתנת כיום ליישום, ולהתאים בין המצב הסטטוטורי שנקבע בשנת 1991 ע"י תוכנית מתאר ראש פינה למצב הקיים כיום.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת להרחבה חקלאית ג' ראש פינה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

21244/ג

מספר התוכנית

84.889 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

29/12/2016 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל תחום התוכנית.

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 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 250650
קואורדינטה Y 764300

1.5.2 תיאור מקום הרחבה ג' בראש פינה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית נפה התייחסות לתחום הרשות ראש פינה. צפת • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה ראש פינה הרחבה ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13938	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	,122,114,36,33 ,216,152,142 ,258,220,218 288,262
13895	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	79,29

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
ג/4258	1-40

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות¹

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4258	• ביטול		י.פ. 3091	30/8/1984
ג/5626	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/5626 ממשיכות לחול.	י.פ. 3894	24/6/1991
ג/8600	• כפיפות	תוכנית זו כפופה להוראות ג/8600 לעניין הקמת יחידות נופש.	י.פ. 4430	21/7/1996
ג/12074	• שינוי		י.פ. 5009	09/08/2001
ג/16450	• כפיפות		י.פ. 5824	26/6/2008
ג/19054	• שינוי		י.פ. 6566	20/03/2013
ג/11261	• כפיפות		י.פ. 5379	15/3/2005
אג/מק/090/5626	• כפיפות	תוכנית אשר הוראותיה עדיפות על תוכנית זו אך ורק בנושאים בהם היא מטפלת הכלולים בסעיף 62 לחוק.	י.פ. 6322	17/11/2011
אג/מק/112/5626	• כפיפות	תוכנית אשר הוראותיה עדיפות על תוכנית זו אך ורק בנושאים בהם היא מטפלת הכלולים בסעיף 62 לחוק.	י.פ. 5947	07/05/2009
אג/מק/125/5626	• כפיפות	תוכנית אשר הוראותיה עדיפות על תוכנית זו אך ורק בנושאים בהם היא מטפלת הכלולים בסעיף 62 לחוק.	י.פ. 6167	2/12/2010
אג/מק/140/5626	• כפיפות	תוכנית אשר הוראותיה עדיפות על תוכנית זו אך ורק בנושאים בהם היא מטפלת הכלולים בסעיף 62 לחוק.	י.פ. 6760	23/02/2014
תמ"א/35	• כפיפות	לרבות מרקמים- ישוב מיוחד, הנחיות סביבתיות- שטח שימור משאבי מים.	י.פ. 5474	27/1/2005
תמ"מ/9/2	• כפיפות	לרבות ייעודי קרקע- שטח כפרי- והנחיות סביבתיות- שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למנועת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	י.פ. 5696	30/07/2007

¹ בכל מקום בו תוכנית תקפה קודמת קבעה הוראות בניה מטיבות יותר ביחס לתוכנית זו, יחולו האחרונות ליד יתר הוראות תוכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		בני ארליך	17/06/2008	-	19	-	• מחייב	הוראות התוכנית
		בני ארליך	17/06/2008	1	-	1:750	• מחייב	תשריט התוכנית
		רפאל אשכנזי	03/05/2015	---	10	----	• מחייב	נספח איזון

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

25/01/17

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 19

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	סוג
	yogve3@bezeqint.net	6931567-04	5311074-057	6930444-04	ת.ד. 1084 ראש פינה 12000	מס' תאגיד	אגודת יובני ראש פינה				פרטי

1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	04-6560521		04-6558211	רח' כרמל ת.ד. 580 נצרת עלית	מס' תאגיד	רמ"י				בבעלות מדינה
	04-6936641		04-6916900	ת.ד. 40 חצור הגלילית	מס' תאגיד	מ.מ. חצור הגלילית				בבעלות רשות מקומית
					מס' תאגיד	פרטים אחרים				חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
zivarc@bezeqint.net	6930855-04	6853095-050	6930550-04	ת.ד. 185 ראש פינה	מס' תאגיד	רשות מקומית	38709	055610463	בני אלכיל	אדריכל	עורך ראשי
sabag@sabageng.co.il	6902818-04	3211576-052	6959844-04	ת.ד. 255 קריית שמונה	מס' תאגיד	רשות מקומית	772		ראתב סבאג	מרדך מוסמך	מרדך
rafia7@gmail.com	04-8130210	050-5936926	04-6860174	האפרסק 27 ראש פינה 12000	מס' תאגיד	רשות מקומית	1430		רפאל אשכנזי	שמואי מקרקעין	שמואי

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.
נספחים	מבני משק חקלאי, משתלות וחממות, ומבנים חקלאיים לבעלי חיים לאספקה עצמית בלבד בחלק המגרש האחורי ובאישור מיוחד של הוועדה המקומית.

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 לצורך הסדרת גבולות המגרשים בשכונה והגדלת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקה למגרשים בהתאמה למצב הקיים.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
3. התאמות בדרך מאושרת לפי למצב הקיים.
4. הסבת חלק מייעוד לשצ"פ לייעוד למבנה ציבור עבור משרדי אגודת יוגבי ראש פינה.
5. הסבת דרך מאושרת (שלא בוצעה) לשצ"פ.
6. הוספת 6% לזכויות הבניה, והסבת שטח נספחים מתוכנית ג/5626 לשטחי שירות ולשטחים עיקריים.
7. הקטנת גודל מגרש מינימאלי עבור מגרשי מגורים שגודלם קטן מ- 1.5 דונם- התאמה למצב הקיים.
8. השוואת זכויות בניה במגרשים הני"ל לזכויות בניה עבור מגרש של 1.5 דונם.
9. הקטנת מרווחי בניה (קו בנין) במספר מגרשים להתאמה למצב הקיים.
10. התאמת שימושים בדרכים המקומיות בשכונה- דרכים משולבות ושבילים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	84.889
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	80	-	0	80	יחידות	מגורים
	27,859	-	+10,722	17,137	מ"ר	
הערכת מימוש	40		0	40	יחידות	תיירות
	1600		0	1600	מ"ר	
מבני ציבור	497	-	497	0	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		זיקת הנאה	עתיקות	תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה				
	A14	17,18,19	1-40	מגורים ביישוב כפרי	
		41	.42, 41, 201-206	ש"פ	
			401	מבנה ציבור	
		306	306	דרך מאושרת	
			308	דרך מוצעת	
		305	307, 305 - 303	דרך משולבת	
			302, 301	שביל/דרך חקלאית	

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 ביישוב כפרי	
4.1.1	שימושים	
א.	שתי יחידות מגורים, ומשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.	
ב.	שתי יחידות נופש.	
ג.	נספחים כולל נספחים חקלאיים לפי סעיף 1.9. שטחי הנספחים יחושבו מתוך השטחים העיקריים או שטחי השירות לפי העניין.	
ד.	בריכות שחיה פרטיות לפי תוכנית ג/16450.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	לפי פרק ח' בהוראות ג/5626.
ב.	גודל מקסימאלי ליחידת דיור	לא יוגבל גודל יחידת דיור, בתנאי שנשמרת ככל הניתן (עקב מצב קיים) האפשרות למיצוי זכויות לפי סעיף ד', ובתנאי שסך הזכויות המותרות לפי טבלה 5 נשמרות.
ג.	חניה מקורה	ניתן לחקים חניה מקורה בגבול מגרש קדמי ו/או לגבול מגרש צדי. החניה תכלול 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.	זיקת הנאה	בתא שטח 14A מותר מעבר אל תא שטח 14B לפי זיקת ההנאה המסומנת בתשריט.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	משרדי אגודת יוגבי ראש פינה.	
ב.	גן ילדים ו/או פעוטון	
ג.	כל שימוש לצורכי ציבור שיאושר ע"י הועדה המקומית כגון: מבני חינוך, דת, תרבות וכדומה.	
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- קיימים בלבד.	
ב.	גינון.	
4.3.2	הוראות	
א.	איסור בניה חדשה	לא תותר בניה נוספת בשטחים הפתוחים למעט מקלטים ציבוריים וחדרי שנאים קיימים.

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

שם ייעוד: שביל/דרך חקלאית		4.5
שימושים		4.5.1
א. תנועת הולכי רגל.		
ב. תנועת רכב חקלאי ורכב פרטי למטרות חקלאיות.		
ג. קווי תשתית.		
הוראות		4.5.2
א. גישת רכב פרטי	תאושר גישת רכב פרטי למגרשים 21, 22, 23. כמו כן רשאית הועדה המקומית לאשר גישת רכב פרטי למגרשים נוספים לצורך פתרונות חניה.	

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

טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מאושר לפי ג/5626 ולפי ג/11261

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים			מס' תא שטח	יעוד			
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה מ"ר	מתחת לקניסה הקובעת				מעל לקניסה הקובעת		
										שרות	עיקרי			שרות	עיקרי ¹	
6 ²	3	3	1 ³	2	10 ⁴	2	25%	45	0	0	675	0	45	1,500	1-40	מגורים מיוחד
5	3	3	0	2	10 ⁵	--	50%	80			568	10	70	---	402	ומבנה ציבור

¹ 10 אחוז בקומה או 280 מ"ר ליחידת דיון לא כולל 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 10 מ' לגגות משופעים, 9 מ' לגגות שטוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר) ⁴	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ³	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"צ	מספר יח"ד ²	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה אחוזים / מ"ר		שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מחאת לבנייה הקובעת	מחאת לבנייה הקובעת							שירות	עיקרי	שירות	עיקרי			
6	3	3	4	1	2	10	2.66	2	2	30	51%	0	0	5%	46%	1,500	12, 8-9, 5 16, 15, 13 31, 18-25 36-40, 34	מגורים בישוב כפרי
6	3	3	4	1	2	10	2.66	2	2	35	-	765	0	75 מ"ר	690 מ"ר	1,300 עד 1,500	10, 6, 2, 1 26, 17, 11 33, 32, 30	
140/5626			לפי תוכנית אר/מק/מק	1	2	10	2.66	2	2	30	51%	0	0	5%	46%	1,500	3	
125/5626			לפי תוכנית אר/מק/מק	1	2	10	2.66	2	2	35	-	765	0	75 מ"ר	690 מ"ר	1,470	7	
112/5626			לפי תוכנית אר/מק/מק	1	2	10	1.13	2	1	30	51%	451	0	5%	46%	884	14a	
				1	2	10	1.42	1	1	30	51%	358	0	5%	46%	703	14b	
090/5626			לפי תוכנית אר/מק/מק	1	2	10	2.66	2	2	35	-	765	0	75 מ"ר	690 מ"ר	1,446	35	מבנים ומוסדות ציבור
			לפי תשריט	1	2	10	---	---	---	50%	80%	568	0	10%	70%	710	401	שטח ציבורי פתוח

לא תותר בניה חדשה מעבר למקסימלית ציבוריים וחדרי שניים קיימים.

¹ הועדה המקומית רשאת לאשר העברת אחוזים ממעל אל מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי בס"ה אחוזי הבניה.
² ניתן להקים שתי יחידות דיוור במבנים נפרדים או במבנה משותף.
³ נמוך מפני קרקע קיימים ליד מבנה קיים או מפני קרקע טבעיים בבקשה להיתר למבנה מוצע.
⁴ יותר קו בניין קדמי אפס לחניה. תותר חניה בקו בנין צדדי אפס בהשכמת שכן, ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרשו של המבנה.
⁵ קווי בניין בתנאי שטח 22, 23 יהיו בהתאמה לתשריט ולמידות המצויינות בו.
⁶ מרווח אחורי עד אפס לנספחים. מתן היתר בנייה המאפשר חריגה בקו בניין אחורי בתנאי שטח 24 ו- 25 יותנה בתאום עם בעל קו המים הסמוך מצפון.
 10 מי לגנות משופעים, 9 מי לגנות שטוחים.

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 תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4 פיקוד העורף

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

6.5 מבנים קיימים לפי סעיף 1.9

- א. מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.6 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

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

6.8 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, רוס עליון של תרנים/אנטנות, עמודי תאורה, מנופים ועגורנים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה מירבי של 15 מ' מפני קרקע קיים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה ובקשות להקלה למבנה שגובהו עולה על 10 מ' מגובה פני קרקע קיים, יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

6.9 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.

6.10 שיפוי

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

6.11 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או מימוש זכויות בתא שטח 32 יהיה ביצוע ההריסה של החריגה לתא שטח 31.

6.12 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.13 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	
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך – תיל 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 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
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	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 בניה 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)

6.14 עודפי חפירה ופסולת בניין

היתר 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 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 סידורים לנכים

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

תאריך: 25/01/17	חתימה: חתימה אגודת יוגבי ראש פניה המ"ט 570024430	שם: אגודת יוגבי ראש פניה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 25/01/17	חתימה: חתימה בני ארליך - אדריכל המ"ט 570024430	שם: בני ארליך	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 25/01/17	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: רמ"י		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מועצה מקומית חצור הגלילית		
תאריך:	חתימה:	שם: פרטיים	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		