

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 259-0650259**

**ראש פינה - שכונה דרומית מגרש 302/3**



**מחוז** צפון  
**מרחב תכנון מקומי** אצבע הגליל  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה למגרש 302/3 ובנוסף מגדירה קווי בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ראש פינה - שכונה דרומית מגרש 302/3

ומספר התכנית

259-0650259

מספר התכנית

0.419 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

אצבע הגליל 250831 קואורדינאטה X

762421 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** ראש פינה שכונה דרומית מגרש 302/3

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ראש פינה

שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13961	מוסדר	חלק	114	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/1998	3783	4647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9399 ממשיכות לחול.	ללא שינוי	ג/ 9399
20/12/2012	1642	6516	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית אג/ מק/ 9399 ממשיכות לחול.	שינוי	אג/ מק/ 9399 / 166



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/05/2018	ראתב סבאג	23/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אסף רסקי			ראש פינה	(1)				avihudr@rosh-pinna.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השזיף 15.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסף רסקי			ראש פינה	(1)				avihudr@rosh-pinna.muni.il

(1) כתובת: השזיף 15.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

1. הוספת זכויות בניה (50 מ"ר).
2. שינוי קו בניין אחורי מ-3 מ' ל-4 מ'.
3. שינוי תכסית קרקע מ-40% ל-45%.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי תכסית קרקע מ-40% ל-45% בהתאם לסעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	302C

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	419	100
סה"כ	419	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	418.98	100
סה"כ	418.98	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתי מגורים</p> <p>2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (בעלי הבית בלבד) שאינם מהווים מטרה לסביבה, ובתנאי שהתכלית העיקרית של המבנה תשאר למגורים ובתנאי שיוצגו פתרונות חניה נוספים עפ"י התקן.</p> <p>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הכוונה היא: עו"ד, רופאים, יועצים, שרותי משרד, מתכננים וכיו"ב (משרד כזה יכול לכלול מקסימום 3 עובדים, או אחרת בהסכמת ועד הישוב).</p> <p>3. מגרש זה הוא חלק ממגרשים בעלי הנחיות מיוחדות: ישמשו כדרך גישה וכמגרשי חנייה מרוכזים. כל מגרש ישרת את צרכי החנייה של 5 יחידות המגורים המקיפות אותו. המגרש בבעלות משותפת של 5 מגרשים המקיפים אותו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם לקבוע בתכנית אג/מק/166/9399.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					מ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	2	8.5 (2)	1	45	260	(1)	(1)	50	210	400	302C	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הוועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטפוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים..
- גובה המבנים ימדד מעל פני קרקע טבעית או עפ"י, תכנית הבינוי, בכל נקודה ונקודה בתפר בין הקרקע לבית .  
 8.5 מ' גובה תותר למבנה עם גג משופע/רעפים. בגג שטוח הגובה המותר הוא 7 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>ביוב:</b>                  כל המבנים שיוקמו בשטח התוכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטאריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה האזורית. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ מגבול המגרש.                  בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירונית.                  הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ מהגבול.                  לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט פיתוח מעל קוי מים, ניקוז או ביוב</p> <p><b>ניקוז:</b>                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p><b>מים:</b>                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית של הרשות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p><b>תברואה:</b></p> <p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה לאתר פינוי פסולת מוסדר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>1. 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.                  2. תחנות השנאה:</p> <p>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.</p>	<p><b>6.3</b></p>

6.3	חשמל
	<p>3. 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 בטבלה מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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 לכל 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. 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.4	חניה
	<p>המגרשים משמשים לחניה ל- 5 המגרשים שמסביב להם, כאשר כל אחד מבטיח 10 מקומות חניה ל- 5 המגרשים- 2 חניות לכל מגרש.</p> <p>החניה תסודר כולל תשתיות ותאורה כנדרש בצורה מרוכזת כתנאי לקבלת היתר בניה לבתי המגורים.</p> <p>קבלת היתר בניה לביצוע החניה יהיה כנדרש לפי תכנית.</p>



<b>6.5</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשל-</p>	

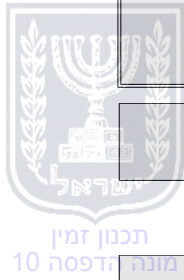
<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



<b>6.7</b>	<b>כתב שיפוי</b>
<p>יוזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.</p>	

<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פי סעיפים 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	

<b>6.9</b>	<b>מיגון אקוסטי</b>
<p>בשל הקרבה לכביש 90 - חובה על הבקשה להיתר בנייה להיתייחס לפתרון אקוסטי, להנמכת עוצמת הרעש שתורגש בדירות כתוצאה מהרעש הנובע מכביש 90.</p>	



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה