

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0642231

תוספת אחוזה בניה במגרש מס' 167 חלקה 134 - ראש-פינה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת 7% שטחי מגורים עיקריים לסה"כ שטח בניה מותר .
שינוי קווי בנין והתאמתן עפ"י בניה קיימת בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אחוזי בניה במגרש מס' 167 חלקה 134 - ראש-פינה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0642231

1.2 שטח התכנית 1.276 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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
קואורדינאטה X	250771
קואורדינאטה Y	763424

1.5.2 תיאור מקום

רח' הצבר 167 - שכונה דרום מערבית ראש-פינה.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש פינה	הצבר	167	

שכונה רח' הצבר 167 ראש-פינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13942	מוסדר	חלק	134	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/08/2001	3530	5009	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11446 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11446
22/05/1998	3783	4647	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9399 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9399
26/06/2008	3643	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16450. הוראות תכנית ג/ 16450 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16450



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:08 15/03/2019	בהא טרביה	15/03/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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	נועם קציר			ראש פינה	(1)		04-6931663	04-6931663	
	פרטי	עמליה קציר			ראש פינה	(2)		04-6931663	04-6931663	
	פרטי	אפרת שפירי			ראש פינה	(1)			04-6931663	Gil@shafir i.com
	פרטי	גיל שפירי			ראש פינה	(3)		073-2651000	073-2651001	Gil@shafir i.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: 167 ראש-פינה.
- (2) כתובת: ראש-פינה 167.
- (3) כתובת: רח' הצבר 167.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נועם קציר			ראש פינה	(1)		04-6931663	04-6931663	
פרטי	עמליה קציר			ראש פינה	(2)		04-6931663	04-6931663	
פרטי	אפרת שפירי			ראש פינה	(1)			04-6931663	Gil@shafir i.com
פרטי	גיל שפירי			ראש פינה	(3)		073-2651000	073-2651001	Gil@shafir i.com

- (1) כתובת: 167 ראש-פינה.
- (2) כתובת: ראש-פינה 167.
- (3) כתובת: רחוב הצבר 167.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת	(1)		073-2548815		
חוכר		נועם קציר			ראש פינה	(2)		04-6931663	04-6931663	
חוכר		עמליה קציר			ראש פינה	(3)		04-6931663	04-6931663	
חוכר		אפרת שפירי			ראש פינה	(2)			04-6931663	Gil@shafirri.com
חוכר		גיל שפירי			ראש פינה	(4)		073-2651000	073-2651001	Gil@shafirri.com

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומה 3.

(2) כתובת: 167 ראש-פינה.

(3) כתובת: ראש-פינה 167.

(4) כתובת: רחוב הצבר 167.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא טרביה	00118954		מגידל שמש	(1)		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com
	מודד	מוחמד פרחאת	957		בוקעאתה	(2)				mhmdfrhat@yahoo.com

(1) כתובת: מגידל שמש רמה"ג.

(2) כתובת: 11.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובניה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל.

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

הוספת שטחי בניה ושינוי קווי בניה לצורך הסדרת בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 7% לשטח הבניה המותר עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(16)(א)(2) שינוי קווי בניה למבנים וברכת שחיה עפ"י סעיף בחוק 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,275.79	100
סה"כ	1,275.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,275.79	100
סה"כ	1,275.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימלי של 900 מ"ר. ניתן לבנות שתי יח"ד במבנה דו-משפחתי עפ"י תכנון מוקדם, שאחת מהן יכולה לשמש כיחידת נופש לפי הוראות תכנית ג/8600 (תכנון צימרים). 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או אותה אומנות. 3. ברכות שחיה בהתאם לתכנית ג/16450. 4. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלת בניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של המבנה. 2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל מים וביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנה. 3. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום על גגות המבנה אלא אם יותקנו לפי התכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 4. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים על גבי קירות חיצוניים של המבנה. 5. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שאשרו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 6. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 7. לא תותר התקנת שלטי פרסום על בניין המגורים. 8. לא תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות המבנים. 9. יש להקצות בגבולות המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישת תקן החניה המופיע בתקנות התכנון ובניה, כפי שיהיו בתוקף ביום אשור התכנית, אך לא פחות משני מקומות חניה ליח"ד. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעת עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס המועצה המקומית. מקומות הכניסה לחניות מחייב עפ"י הסימון המופיע בנספח הבינוי. הערה : בנוסף יחולו כל הוראות בהתאם לקיים בתכנית ג/9399.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>ברכות שחיה פרטיים יבוצעו לפי הוראות תכנית ג/16450.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	10 (4)	2	26	48	(3)	10 (2)	38 (1)	900	1	מגורים א'
5 (7)	6 (6)	3	3	2 (5)										

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

הערה ברמת הטבלה:

תוספת אחוזי בניה עיקריים תחולק באופן שוויוני בין שני בעלים באותו מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל יח"ד לא יעלה על 250 מ"ר + 7% משטח המגרש..

(2) מתוכם 60 מ"ר שמורים עבור חניה מקורה ל-2 מכוניות.

(3) הועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטובוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בניה חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג

מסה"כ אחוזי הבניה המותרים....

(4) 10 מ' מעל מפלס קרקע מתוכננת..

(5) 2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף, או מעל קומת עמודים שגובהן לא יעלה על 2.2 מ' ..

(6) 0 מ' למבני עזר בלבד, 6 מ' לבניה חדשה, ולבניה קיימת- לפי המסומן בתשריט..

(7) 0 מ' לחניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/ תוכנית חלוקה מאושר לפי חוק התו"ב. התשריט או התוכנית יירשמו בפנקסי רשם המקרקעין על-פי כל דין.</p>
6.3	חשמל
	<p>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, והנחיות 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 הציבוריים 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 משובל במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' ה. קו חשמל עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.00 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1.00 מ'</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>שנאי על עמוד 3.00 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המחילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 עמודים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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>(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מיינת 2006).</p>	
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>6.4.1 מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.4.2 ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.4.3 ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכינרת.</p>	
<p>6.5</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>
<p>קבלת היתר בניה למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס המועצה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה ואישורה ע"י מורשה מתו"ס.</p>	
<p>6.6</p>	<p>פסולת בניין</p>
<p>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.</p>	

6.7 פיקוד העורף	6.7
לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
6.8 שרותי כבאות	6.8
קבלת התייחבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.9 כתב שיפוי	6.9
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 הוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.	
6.10 היטל השבחה	6.10
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מיידי אחרי אישור תכנית.	

