

מ ר ח ב ה צ פ ו ן
מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

תכנית מפורטת מס' 7447
עפ"י תכנית מס' 5626
ראש-פינה - הרחבה ד'

הסוכנות היהודית לא"י - המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון ופקוח פיזי והנדסי, ת.ד. 7053, ת"א

נובמבר 1991

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"
מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

פרק א' - התכנית

1. המקום : ראש-פינה נ.צ. 263.500/200.500.
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט.
3. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת לישוב ראש-פינה, הרחבה ד', לשנת תשנ"א-1991, ותחול על כל השטח המסומן בקו כחול, כפי שמופיע בתשריט.
4. התשריט : התשריט בקנ"מ 1:1000 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית : 78.8 דונם.
6. טבלת גושים וחלקות:

חלקי חלקה	חלקה	גוש
2		13700
7, 15	8, 9, 10, 11	13942

7. יזמי התכנית : הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות כפרית, מחוז הצפון, צפת, וכן "גיא-אוני" אגודה שתופית לתיירות, ראש-פינה, רח' השלום 216.
8. עורכי התכנית : הסוכנות היהודית לארץ ישראל - המחלקה להתישבות, האגף לתכנון ופקוח פיזי והנדסי, אדריכל מיכאל מאייר, ת.ד. 7053, תל-אביב.
10. מבצעי התכנית : משרד הבנוי והשכון, המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

11. מארת התכנית
- א. תחום שטח פיתוח להרחבה ד' בראש-פינה.
 - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
 - ג. התוית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
 - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני צבור וכן מבנים באזור קייט.
- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים.

12. כפופות ויחס לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5626, תכנית מתאר ראש-פינה.

פרק ב'
=====

1. כללי:
פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרה ופרוש מונחים:
החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.

התכנית:
תכנית מפורטת לישוב ראש-פינה - הרחבה ד' כולל תשריטים והוראות לשנת 1991.

הועדה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - "גליל מזרחי".

אזור:
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

קו בניה:
קו לאורך החזית או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

תכנית בנייה:

מבוססת על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישה אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח, כגון: קו גיקוז, קו חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מדרכות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם, וכן כל דבר אחר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן, כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה. לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה חובת הכנת תכנית בנייה, אלא בהתאם לתכנית הבנייה, לאחר שתוכן ותאושר.

בנין:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בנייני צבור:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

מבנה עזר:

ישמש כמחסן וחניה לרכב.

מהנדס:

מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

דרך:

כפי שהוגדרו בחוק ובתקנות.

בעלים:

כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן, בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום, כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס, לכל תקופה שהיא.

פרק ג'

הגשת מסמכים:

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית, כל חומר רקע, סקרים ופרוט תכניות לשם דיון בתכנית בנייה או בתכנית בצוץ או בכל תכנית מפורטת בשטח. כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון בבואה להוציא היתרי בניה או לעבודות פיתוח כלשהן. לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח, אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

חלוקת השטחים הכלולים בגבול התכנית:

1.

שטח באחוזים	שטח בדומנים	צבוע בתשריט	אזור
50.8	40.0	כתום	מגורים
8.5	6.7	פסים ירוקים אלכסוניים על רקע לבן	חקלאי
20.3	16.0	ירוק	פרטי פתוח
			מבני צמוד משולב
4.7	3.7	ירוק תחום חום	עם שטחים פתוחים
15.7	12.4	אדום	דרך מוצעת
100.0	78.8	סה"כ	

בנוסף צוין בתשריט:

2.

- א. גבול התכנית בקו כחול.
- ב. גבול גוש בקו עם משולשים קטנים משני צדדיו בצבוע שחור.
- ג. גבול מגרש בקו שחור.
- ד. מספר גוש בתוך מרובע.
- ה. מספר חלקה בתוך עגול.
- ו. מספר דרך בגזרה העליונה של הרוזטה.
- ז. קו בניין בגזרות הצד של הרוזטה.
- ח. רוחב דרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.

פרק ה' - רשימת תכליות, שמושים והגבלות בניה

1. תכלית:
- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
 - ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
 - ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו, לרבות פיתוח שביטל כניסה וחניה.
 - ד. חניה במגרשי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עד כמה שניתן עפ"י תכנית אחידה.
 - ה. היתרי בניה ינתנו רק לאחר שתוגש לאשור הועדה תכנית מדידה, לכל שלב בנוי, ערוכה ע"י מודד מוסמך.
 - ו. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקודת הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדו', לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
 - ז. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים ליישור, מילוי וחפירת קרקע, הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
 - ח. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים להסדרת מקומות חניה בקרבת האתרים הגורמים לרכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה המקומית.
 - ט. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין צבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מפורטת מצומצמת, אף לפני אשור התכנית המפורטת הכוללת, בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם, ובלבד שתנתן לכך הסכמת הועדה המחוזית.
2. אזור מגורים:
- א. מיועד למגורים במגרשים ששטחים לפחות 960 מ"ר.
 - ב. תותר בשטח המגרש הקמת יחידת אכסון לקייט כחלק ממבנה המגורים או כיחידה נפרדת.
 - ג. מיועד להקמת מבנים לאכסון קייטנים וכל המבנים והמתקנים הנלווים.
3. אזור חקלאי: ישמש לפעילות חקלאית בלבד.
4. אזור פרטי פתוח מיועד ל:
- א. שטח לגינות, גנים וחורשות.
 - ב. מגרשי משחקים.
 - ג. שטחים שמורים לצרכי נקודת.
 - ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באשור הועדה.
 - ה. למיקום מקלטים צבוריים שיבנו בקו בניה שלא יפתח מ-4 מ' מגבול מגרש ובחזית לצד הדרך בקו בנין בהתאם לתשריט.
5. אזור למבני צבור משולב עם שטחים פתוחים:
- א. מיועד למתקנים כמו באזור פרטי פתוח.
 - ב. בנוסף תותר הקמת מבנים ומתקנים לרווחת הצבור, כמו: מוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים.
 - ג. היתרי בניה ינתנו עם תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.
6. דרכים:
- דרכים, כולל שדרות, מערכות תשתית, חניות, רחבות לחנית אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים. סטיה מותרת מהתכנית בעת הבצוע עד 5%. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן חניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 ומישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992

שם האזור (שמושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניה			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						מס' יח"ד במגרש מה"כ	צפיפות נטו/מס' יח"ד במגרש		
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ			מס' קומות	במטרים
מגורים	960	4	4	ע"פ התשריט ולא פחות מ-5'	330 מ"ר	*	250 מ"ר	שטחי עזר עד 50 מ"ר חניה עד 30 מ"ר	עד 330 מ"ר	סה"כ	2	עד 8,5 מ' בגג משופע. עד 7,5 מ' בגג שטוח ***	40	1, ובנוסף יח' אכסון לקייט כחלק ממבנה המגורים
מבני צבור משוכלב עם שטחים פתוחים	3700	7	ע"פ התשריט	ע"פ התשריט	750 מ"ר	*	600 מ"ר	150 מ"ר	עד 20%	750 מ"ר	-	-	-	-
פרטי פתוח	16000	כל בניה אסורה, פרט למפורט בפרק ה' סעיף 4 בתקנון זה.												
דרכים	12400	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים בפרק ה' סעיף 6 בתקנון זה.												
חקלאי	6700	כל בניה אסורה, פרט לבניה הדרושה ישירות לפעילות חקלאית. היתרי בניה ינתנו ע"פ שקול דעת הועדה, בהתייחס לכל מקרה ומקרה.												

* יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להעביר חלק מאחוזי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה לטובת המותר תחת מפלס הכניסה, תוך שצורת מה"כ המותר.

** במבנה עזר יהיה קו בנין קדמי לפחות בהתאם לתשריט, קוים צדדיים ואחוריים לפחות 3 מ'. בהסכמת ובחתימת השכן ניתן לקבוע קוי בנין צדדיים ואחורי 0.

*** מידת הגובה תקבע מעל פני קרקע טבעית, בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין הקרקע והבית ועד לקצהו העליון של המבנה.

פרק ו' - חניה

=====

1. החניה תהיה בהתאם לתקנון התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983.
2. לא ינתן היתר בניה, שימוש ופעילות, אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורטו מיקום, מספר וצורת החניה לרכב, על פי תקני משרד התחבורה.
3. לא תורשה חניה מחוץ לשטח מגרש, פרט למקומות בהם קיימים מפרצים או שטחי חניה המיועדים במפורש לחנית רכב פרטי, רכב משא, רכב חקלאי או רכב צבאי.

פרק ז' - עבודות פתוח, נטיעות ושמירת עצים

=====

1. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הקשת תכנית פתוח וגינון, ערוכה ע"י אדריכל נוף ומאושרת ע"י הועדה. במידה ולא קיימת תכנית פתוח כללית, תצורף לבקשה תכנית פתוח למגרש בלבד.
2. לכל דרך תוגש תכנית פיתוח מפורטת, בה יוצגו פתרונות החניה לבתים, מסעות לרכב, קירות תומכים, מסתורי אשפה ופרטי ריצוף הרחוב ונקוזי מי גשמים, גינון ורהוט הרחוב.
3. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה.
4. בעת בצוע התכנית תנקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בנטיעות הקיימות.

פרק ח' - תשתית, נקוז, תעול ואספקת מים

=====

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי נקוז, ביוב ותעול
- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הנקוז, הביוב והתעול.
2. נקוז
- הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח נקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
3. ביוב
- מערכת הביוב תחובר למערכת של הישוב ראש-פינה.
- כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת זו לפי דרישת הועדה.
4. מים
- הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים, מתואמת עם תכנית התשתית.

חשמל

.5

אספקת החשמל תהיה ע"י חברת החשמל ולפי תכנית מאושרת.

מערכת אנרגיה סולרית

.6

ינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, עפ"י הנחיות הועדה.

מיכלי גז

.7

יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים.

מתקן כביסה

.8

יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתרי בניה.

פרק ט' - שונות

=====

אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל וטלפון

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	-	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון 110 ק"ו	-	9.5 מ'
בקו מתח עליון 150 ק"ו		

2. אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי טלפון תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת "בזק".

מקלטים

.4


מקלטים יבנו מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הנראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית.

הפקעות


5.

ההפקעות יבוצעו עפ"י החוק.

במידת הצורך תעשינה הפקעות לצרכי צבוד, עפ"י חוק התכנון והבניה
תשכ"ה - 1965.


הסוכנות היהודית
המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון התיישבות
הנדסה ופיקוח
רחוב קפלן 17, תל-אביב

המתכנן


הסוכנות היהודית לאו"ם
המחלקה להתיישבות
האגף לתכנון התיישבות
הנדסה ופיקוח
רחוב קפלן 17, תל-אביב

הירוקים

בעל הקרקע

המבצע

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
7447 אישור תכנית מס.
 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **26.8.92** לאשר את התכנית.
י. בן-עז
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית:

7447 הודעה על אישור תכנית מס.
4420 פרוסמה בילקוט הפרסומים מס.
3650 מילום **20.6.96** מתל"ו זמין