

1. השם והתחולה.

תכנית זו תקרא -"ראש פינה, תכנית מפורסת מס' _____: בנה ביה"ח". ייעוד השטח למגורים.

התכנית תחול על השטח המוחתם בקו כחול רצוף על התשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. יחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מבטלת את תכנית מס' 9251 שבהפקדה ^{אשינוי} לתכנית AP/50/42 שכחוקף, בגבולות השטח של תכנית זו.

3. מטרת התכנית.

אתור שטח לשכונת מגורים. תלוקת השטח לאזורי בניה של בתי מגורים חד משפחתיים בקומה אחת או שתיים, לשטחי צבור פתוחים ולשרותים שכונתיים.

4. ביאור ציוני התשריט.

הסימון בתשריט

הבאר

- קו כחול רצוף.

גבול תכנית

- כתום.

שטח למגורים

- אפור מוחתם באפור כהה.

שטח מסחרי

- כתום מוחתם בכתום כהה.

שטח למוסד

- ירוק.

שטח פתוח צבורי

- חום.

דרך מאושרת או קיימת

- אדום.

דרך מוצעת וחניות

- ירוק מפוספס באדום.

דרך להולכי רגל

- קוקרו אדום.

דרך לביטול



סימוני דרך

גבול גוש

גבול חלקה רשומה ומספרה (לביטול)

בעלות פרטיה בעלות מדינה

גבול חלקה מוצעת ומספרה

5. השימוש בקרקע ובבנינים.

5,1 לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורסת ברשימת התכליות שלהלן, לבני האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

5,2 לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חחימת בעל הקרקע.

6. רשימת התכליות.

6,1 מגורים:

6,1,1 בשטח המיועד למגורים יותרו לבניה בנייני מגורים בני קומה אחת או שתיים בשטח בניה כולל ככל הקומות - 40% משטח המגרש. שטח כל קומה לא יעלה על 20% משטח המגרש.

6,1,2 התלל שמתחת לרצפת התחתונה בבניס שאיננה חפורה בקרקע ייקרא "קומת מסד". חלל זה, בין שהוא סגור ובין שהוא מפולש לא ייחשב במנין הקומות, בתנאי שגובהו נטו יהיה פחות מ- 2.40 מ'.

6,1,3 בקומת המסד נחתך יהיה להשתמש בתנאי שגוהה עולה על- 2.00 מ'. השימושים המותרים הם: מחסן, פינת עבודה, כניסה וגרם מדרגות לדירה, חדר שירותים, מקלט, חדר לדוד חימום ולמכשירי מזוג אויר ולחדר כביסה. השימוש למגורים יותר בתנאי שגובה קומת המסד יעלה על 2.40 מ'.

לא הותר בניה ושימוש בכל חלל בנוי מתחת לרצפת קומת המסד, אלא ליצירת מסד מלא במילוי עפר להגבהת הבנין מעל לקרקע הטבעית.

6,1,4 החלל שמתחת לגג משופע ייקרא "עליית גג". חלל זה לא ייחשב במנין הקומות של הבנין בתנאי שגובהו הממוצע פחות מ- 2.40 מ'. במקרה זה השימוש המותר בעליית הגג הוא להחסנה ולדודי חימום.

6,1,5 לא יותר כל שימוש בקרקע באזור המגורים אפילו בכפיפות לתנאים שלעיל במידה ושימוש זה כרוך במסרד כל שהוא.

6,1,6 יותר לבנות במגרש שייעודו לכך - מקלט צבורי בתנאי שבמגרש זה לא ייבנה בית מגורים.

6,2 אזור מסחרי ושטח למוסד:

6,2,1 באזורים אלו יותר לבניה בנינים בני קומה אחת בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש. נוסף על כך יותר להקים מבנים לאחסנה ששטחם לא יעלה על 150 מ"ר.

6,2,2 גבולות האזורים האלו המסומנים בחשריט הם סכמטיים ויכולים להשתנות במסגרת הגבול של האזור הפתוח הציבורי בו הם מאותרים.

6,2,3 היחרי בניה באזורים אלו יוצאו לאחר הגשת חכניה בינוי מפורטת לגבי האזור האלו.

6,3 שטחים פתוחים ציבוריים :

לא הותר בשטחים אלה הקמת מבנים להוציא סככות לצל לשימוש הצבור, קיוסקים למכירת עתונים, כיבוד קל, מוצרי טבק וכד'. מקלט ציבורי, מבנה למשנק חשמלי, אנטנה מרכזית לסלויזיה.

6,4 כבישים וחניות:

6,4,1 הכבישים יהיו בעלי מסעה של שני נתיבי נסיעה, ברוחב כולל של 7 מ' לפחות. משני צידי המסעה תהיינה מדרכות של 1.50 מ' לפחות. מצד אחד תהיה רצועת גנון ברוחב 20 מ' שחשמש כרזרבה להרחבה בעתיד.

6,4,2 חניית כלי רכב של דיירי השכונה תותר רק בשטח חנייה שיוכשר בתחום חלקות המגורים. לא תותר חנייה בתחום הכביש. מתן היתר בניה לבית מגורים או לכל בניין אחר, להוציא מקלט, יותנה בתכנון שטח חניה לבנין המוצע. תקן החניה יהיה בקנה מידו 1:1 לבית מגורים.

6,4,3 לא תותר כניסת רכב במשקל העולה על 3 טון לכבישים הכלולים בתכנית זו - אלא לצרכי טעינה ופריקה.

7. חלוקה ורישום.

השטח הכלול בחכנית יחולק ויסומן בחשריט התכנית המפורטת. החלוקה והרישום יעשו לאחר שתשולם הסדרת הקרקעות בשטח התחולה של התכנית.

8. הפקעות לצרכי צבור.

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9. עיצוב ארכיטקטוני.

9,1 לא תותר כל בניה חוספוח ולא יעשו כל שינויים בבניינים שייבנו בשטח חכנית זו, אלא באישור הועדה המקומית.

9,2 שמירה על מרווחים בין הבניינים: המרווחים יהיו בהתאם למסומן בסעיף 11 שלהלן, ולא יותרו כל חוספוח שמחוק לקבועם באותו סעיף. תותר בניה בקו בנין צדדי 0 כאשר בעלי המגרש השכן מסכימים לכך ומביעים את הסכמתם בתחיתמם על הבקשה להיתר בניה.

9,3 גובה הבניינים: גובה הבניינים יהיה בהתאם למסומן בחכנית הבניה, בכפוף להגבלות הבאות:

9,3,1 גובה קומת המסד לא יעלה על 2.40 מ' נטו.

9,3,2 הגובה הכולל מפני הקרקע הטבעית בחזית הבנין בנקודה הנמוכה ביותר ועד לרצפת הקומה שמעל לקומת המסד לא יעלה על 4.00 מ'.

9,3,3 גובהה של קומת מגורים לא יהיה פחות מ- 2.40 מ' ולא יעלה על 3.50 מ'. חותרנה ססיות מסוימות מבניהם אלו כאשר התקרה משופעת במקביל לשיפוע גג הרעפים.

9,4 אופי הבניה:

9,4,1 החלל אשר מתחת לקומת המסד כפי שהוגדרה בסעיף 6,3,2 יהיה סגור בקירות לכל אורך החזיתות ומכוצע באותו סגנון ואותם חומרי בניין וגמר של חזיתות הבנין כולו.

9,4,2 הקירות החיצוניים של קומת המסד יבוצעו באותו סגנון ובאותם חומרי בניה וגמר של חזיתות הבנין כולו. במידה וקומת המסד תהיה מפולשת - לא יהיו עמודי הבנין בעלי חתך אפקי שמידותיו פחות מ- 1.00/0.20 מ'.

9,4,3 כל בתי במגורים בשטח התכנית, יהיו מקורים בגג משופע. ציפוי הגג יהיה ברעפים או בלוחות כיסוי מכל סוג שהוא. מכלל זה יצאו בתי מגורים ששטחם פחות מ- 70 מ"ר, או חלק מקומת הקרקע של בית מגורים שגגה ישמש כמרפסת לקומה ב' וששטחם לא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע כולה. שפועי הגגות לא יהיו תלולים מ- 65%.

9,4,4 דודי שמש לחימום מים יותקנו כך שקולטי השמש יהיו מקבילים לשיפועי הגג, ולא יבלטו ממשטח הגג יותר מ- 0.20 מ'. דודי המים החמים יותקנו בחלל הגג "עליית גג" - ויהיו בולטים ממנה במידת הצורך, אך לא יותר מ- 1.00 מ'.

10. שרועים.

10,1 אספקת מיס: האספקה תהיה מרשה אספקת המים המרכזית של המועצה המקומית ראש פינה
 10.2 ניקוז מי גשם: ייעשה ע"י הלחול, ע"י ניקוז טבעי או ניקוז כחלפתה על קרקעות
 ובצנורות חת קרקעיים בהחאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

10.3 ביוב: רשת הביוב חתחבר לרשת הביוב של המועצה המקומית בתנאי הועדה
 המקומית. מערכת הניקוז תבוצע בהחאם לדרישות הועדה המקומית.

10.4 מחקנים לאיסוף אשפה:

10,4,1 המחקנים יהיו בהחאם לדרישת מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי
 10,4,2 בעיות אשפה יפתרו יחד עם חצור הגלילית במסגרת מזבלה אזורית השומרת
 על תנאים מינימליים תברואתיים.
 10,5 חשמל: להלן טבלת מרחקי קוי בנין מרשתות חשמל בכל מקרה יקבע המרחק הגדול ביותר

מרחק מציר הקו	מרחק מחיל קיצוני	סוגי הקו
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח צמור
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו בשטח בנוי
8.75 מ'	6.25 מ'	בשטח פתוח
12.60 מ'	9.00 מ'	ג. קו מתח עליון 110-150 ק"ו בשטח בנוי
18.50 מ'	12.00 מ'	בשטח פתוח

11. טבלת השימוש בקרקעות.

קוי בנייה

איזור	צבע בחשריט	שטח כולל	%בניה	חזית קדמית	חזית צידית	חזית אחורית	הג
מגורים כ-2-1	כתום	41.2	40	5	4 (0)	5	
אזור מסחרי	אפור	1.0	30	5	3	5	
שטח למוסד		1.0		5	3	3	
דרכים	אדום	14.0					
שטח פתוח צבורי	ירוק	11.1					
ודרכי הולכי רגל							
סה"כ		68.3					

אקס בנין צדדי הוא 4 מ' או יותר אולם מותר, בהסכמת השכנים לבנות בקו בנין 0.
 א גבולות השטח המסומנים בחשריט הם סכימטיים. הגבול המדוייק יאוחר בתכנית בינוי
 שתוגש לפני מתן היתר בניה.

12. הערות הועדה.

.....

