

9

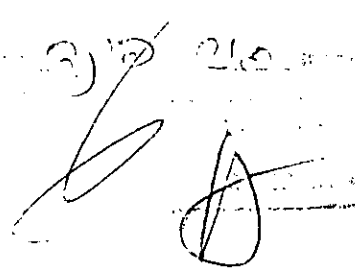
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - גליל מזרחי

מועצה מקומית ראש פינה

תכנית מס' ג/8600

שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/5626, תכנית מתאר ראש פינה

התכנית
 תכנית מס' ג/8600
 תאריך: 13.3.96
 י"ר הוועדה המחוזית



מאי 1996

משרד הפנים ו ת"ר הצפון חוק התכנון והבניה וסכ"ה-1965 תכנית מס' ג/8600 תאריך: 13.3.96 י"ר הוועדה המחוזית
--

הודעה על גישור תכנית מס' ג/8600 פורסמה בלשון פולקס תאריך: 4.4.96 מיום: 13.3.96
--

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מ ר ח ב ה צ פ ו ן

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

פרק א' - התכנית

1. המקום: ראש פינה
2. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט
3. שם וחלות התכנית :שנוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626, על כל יעודי הקרקע למגורים, למעט תחום אתר השחזור.
4. התשריט :התשריט בקנ"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית :כ- 1067 ד' של יעודי קרקע למגורים, הכלולים בתחום של 3,327 ד' (תחום הקו הכחול).
6. גושים וחלקות :13865, 13938(ח), 13939(ח), 13940-41, 13942(ח), 13943(ח), 13944, 13945(ח), 13946(ח), 13947(ח), 13949(ח), 13961(ח), 13700(ח).
7. יזום התכנית :מועצה מקומית ראש פינה.
8. עורכי התכנית :גלעדי-אמיתי אדריכלים
סמטת המגינים 20, צפת; ת.ד. 85 ראש פינה 12100;
טל/פקס: 06-921111.
9. בעלי הקרקע :מנהל מקרקעי ישראל, פיק"א וגופים פרטיים.
10. מטרת התכנית :קביעת הוראות המאפשרות הקמה של יחידות נופש (צימרים) באזורי המגורים בראש פינה, והמהוות השלמה לתכנית מתאר מס' ג/5626.
11. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:
 - א. תכנית זו כפופה לתכנית מס' ג/5626, תכנית מתאר ראש פינה.
 - ב. הוראות תכנית זו יתווספו להוראות תכנית מס' ג/5626, למעט תחום האתר לשחזור.

פרק ב' - הגדרה ופרוש מונחים:

1. כללי
פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
2. החוק
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
- התכנית
תכנית מס' ג/8600, שנוי לתכנית מס' ג/5626 תכנית מתאר ראש פינה.
- הוועדה
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - "גליל מזרחי".

יחידת נופש (יח"נ):

יחידה או חדרים שיעודם ארוח/השכרה לצרכי נופש, הבנויים כחלק מבית המגורים או כיחידה נפרדת כמפורט בהמשך התכנית ועפ"י הוראותיה.

פרק ג' - חלוקת שמחים

אזור	צבע בתשריט	שטח בד'	% מסה"כ שטח למגורים
מגורים (א', ב', ומגורים בעתיד)	לבן - כל השמחים למגורים לפי חלוקתם וסימונם בתכנית מתאר ראש פינה ג'/5626 למעט מגורים לשיקום שלהלן	*932	87%
מגורים לשימור	פסים שחורים על רקע היעוד	135	13%
סה"כ מגורים		1067	100%

* מתוך 3327 ד' שבתחום הקו הכחול.

כל הגדרות והגבלות הבנייה הן כמפורט בתקנון תכנית מס' ג/5626, בנוסף להן: באזור מגורים לשימור ניתן לקבוע קווי בניין צדדי ואחורי 0 בהתאמה לקיים, כמפורט בהוראות תכנית זו פרק ד' 2/ט, ובאישור הוועדה.

פרק ד' - הוראות כלליות

כל יח"נ, בין שהיא חלק מבית המגורים ובין שהיא מבנה נוסף - תחויב בהגשת בקשה להיתר עפ"י החוק, לאישור הוועדה. כל בקשה תכלול פתרון לחנייה כמפורט בהמשך ותלווה בתכנית פיתוח שטח + סכמת גינון, בקנה מידה 1:100 (או 1:250 באישור מהנדס המועצה) בהתאם להנחיות פרק ח' שלהלן והנחיות תכנית האב הנופית של ראש פינה על פרטיה ונספחיה.

- א. כמות מקסימלית של סה"כ יח"נ במגרש (בין שהן חלק מבית המגורים הקיים ובין שהן במבנה נפרד) - 2.
- ב. כמות מקסימלית של חדרים לאכסון נופשים למגרש - 4.
- ג. במסגרת היח"נ יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שרותים, פינות בישול וגרפסות. לא יותרו פונקציות מסחריות.
- ד. לכל יח"נ תוצמד חנייה בפועל, בהתאם להנחיות בפרק ה'.
- ה. בכל מגרש עם יח"נ ימוקם מיכל אשפה בפועל, בנוסף למע' פינוי האשפה השכונתית הקיימת, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ו. היתרי בנייה ינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הוועדה תכנית מדידה של כל המגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

1. יח"נ כחלק מבית מגורים קיים

סה"כ הבנייה לארוח + מגורים לא יעבור בשום מקרה את % הבנייה המותר למגורים לפי תכנית מתאר ראש פינה ג/5626, ויהיה כפוף לחוק.

2. יח"נ כמבנה נפרד מבית מגורים

- א. גודל מגרש מינימלי בו תותר יח"נ אחת כמבנה נפרד מבית המגורים - 700 מ"ר.
- גודל מגרש מינימלי בו תותרנה שתי יח"נ כמבנה נפרד מבית המגורים - 900 מ"ר.
- ב. תותר הקמת יח"נ רק במגרש בו קיים בית מגורי קבע של מתיישב ומאוכלס ע"י תושב קבע.
- ג. יח"נ יוקמו במסגרת אחוזי הבנייה המותרים לנספחים, עפ"י התכנית המאושרת החלה על השטח עליו הן מוקמות.
- ד. קווי הבנין יהיו בהתאם לקווי הבניין המוגדרים בתקנון למגורים (כלומר ישמרו על מרחק מינימלי מגבול המגרש גם במקומות בהם מתיר התקנון קו בניין אחורי 0 לניספחים).
- ה. במידה והבנייה המבוקשת ליח"נ היא על מגרש בו לא קיימת בתקנון תכנית המתאר הגדרה מפורשת לאחוזי בנייה מותרת לנספחים - לא יעלה סה"כ % הבנייה של נספחים כולל יח"נ על 8% משטח המגרש.
 - ו. היחידות ייבנו בחלק המגרש שאינו בחזית הפונה לכביש.
 - ז. הבנייה תהיה בניה קשה או בניה קלה באיכות גבוהה: על המכנים בבנייה קלה לעמוד בכל דרישות חוק התכנון והבנייה לגבי מבנים בבנייה קלה ובדרישות מכוון התקנים. הוועדה תהיה רשאית לדרוש חישובים תרמיים לגבי המכנים הנ"ל.
 - ח. שתי היחידות יבנו כמבנה אחד, או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בנייה;
 - ט. אזור מגורים לשימור (ראה תשריט):
במגרשים הכלולים באזור מגורים לשימור ייבנו היח"נ באבן מסותתת, כדוגמת הקיים במגרש. באישור הרשות, ניתן לשלב יחידות אלה בחומה מקפת, כדוגמת חצרות בתי ראשוניים, עם פתחים וחלונות לחצר בלבד, כדי לשמור על מערך החצרות הקיים.
 - י. שטח מקסימלי ליח"נ - 48 מ"ר (מקסימום 2 חדרים).
מספר מקסימלי של חדרים לאכסון נופשים במגרש - 4.
מס' קומות מקסימלי - 1
גובה רכס גג מקסימלי - 4.50 מטר

פרק ה' - חניות

- א. לכל יח"נ תוצמד חנייה בפועל.
- ב. החניות ליח"נ לא יקורו ע"י מבנים נפרדים.
- ג. חניות אלה יוקצו בנוסף לחניות הנדרשות עפ"י התכניות המאושרות והחלות על השטח.
- ד. כל החניות ליח"נ יוקצו בתוך המגרש.
- ה. לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד מהכביש לחניות לנופש, כשהחנייה עצמה מופרדת ומוסתרת מהכביש ע"י פס ירק ברוחב מינימלי של 1.40 מ'.

פרק ו' - תשתיות

- א. מערכות החיבור למים וחשמל יהיו משותפות עם מבנה מגורי הקבע.
- ב. תכנית התחברות לביוב תהיה כלולה בתכנית הבינוי ותוגש לאישור הוועדה.
- ג. אישור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים, וכן הגבלות חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלים תת-קרקעיים ועמודי חשמל וטלפון - עפ"י הוראות התכנית המאושרת התקפה לאותו שטח.

פרק ז' - מקלטים

- א. במידה וידרש ממ"ד הוא ישולב ביח"נ, שתבנה בבנייה קשיחה.
- ב. במידה וידרש מקלט עילי - לא יבנה המקלט כיחידה נפרדת אלא:
 - 1) ישולב במבנה המגורים
 - או - 2) ישולב במבנה היח"נ הבנויות בנייה קשיחה
 - או - 3) ישולב עם יח"נ הבנויות בנייה קלה, כפוף לפתרון אסתטי בהתאם להנחיות סעיף 2/ח בפרק ד', וסעיף 2 בפרק ח'.

פרק ח' - פיתוח נופי

1. הוראות כלליות

לכל בקשת היתר בנייה ליחידת נופש תצורף תכנית פיתוח שטח + סכמת גינון למגרש המגורים כולו, כתנאי למתן היתר בנייה. התכנית תהייה בקנה מידה 1:100 (או 1:250 באישור מהנדס המועצה) ובהתאם להנחיות שלהלן ולהנחיות ופרטים של תכנית אב נופית, ראש פינה, במשרדי הרשות. תכנית הפיתוח תכלול:

- א. תכנית העמדה של יחה"נ ביחס למבנים הקיימים והמתוכננים על המגרש;
- ב. סימון מקומות חנייה, שבילים ורחבות, כולל גבהים וגבהי כניסות למבנים;
- ג. פרוט כל הקירות התומכים, מסלעות, מעקות וגדרות במגרש - עם סימון גובהם וגובה קרקע סופי בבסיסם;
- ד. מיקום מתקני אשפה, מים ביוב וגז.

לתוכנית הפיתוח תצורף תכנית גינון, נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה), באותו קנה מידה.

2. גינון

יחה"נ הנופש תבנה כמבנה אחד, או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בנייה, בהתאם להנחיות פרק ד'. מבני יחה"נ עם שטחי החוץ לשמוש הנופשים יוקפו בעצים ושיחים. בין מבנה יחה"נ למגרש שכן תהיה רצועה ירוקה ברוחב של 2 מ' ובגובה של 2 מ' לפחות, שתהווה חיץ אסתטי ואקוסטי בין אזור הנופש לאזורי המגורים והחצרות במגרשים השכנים.

לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ועקירות עצים (לפי אישור) ורשימת עצים לנטיעה ושיחים לשתילה, שיענו על הדרישות שלעיל.

פרק ט' - שונות


תכניות חלוקה:

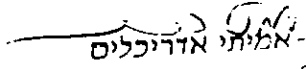
תכניות חלוקת שטח עתידיות יכללו נתונים מלאים על שטח הבנייה בפועל הקיים במגרש. זאת כדי למנוע יצירת מגרשים בהם שטחי הבנייה בפועל הם מעבר למותר עפ"י תכנית המתאר התקפה.

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות:


אהרון ברנע
ראש המועצה המקומית
ראש פנה
2.6.96


גלעדי-אליהו אדירכלים
ת.ד. 85 ראש-פינה 12100
טל/פקס: 06-921111
2.6.96