

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

נפת צפת

מועצה מקומית ראש פינה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' ג/9399</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה ביום 22.12.98 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

תכנית מפורטת מס' ג - 9399

ראש פינה - שכונה דרומית

<p>הועדה על אישור תכנית מס' ג/9399</p> <p>באישור בילקוט הפרסומים מס' 4647</p> <p>22.12.98</p>

המהווה שינוי לתכנית מס' ג-626
ולתכנית מס' תרש"צ 1-07-1
תכנית זאת מכילה 528 יח"ד
(273 יח"ד תוספת לקיים)

הוראות התכנית
1. כללי

1.1 שם התכנית : תכנית זאת תקרא: "ראש פינה - שכונה דרומית".

1.2 מסמכי התכנית : א. הוראות התכנית: 20 עמודים.

ב. תשריט הכולל:

תכנית מצב קיים בק.מ. 1:1,250

תכנית מצב מוצע בק.מ. 1:1,250

תרשים סביבה בק.מ. 1:20,000

כותרת התשריט

ג. נספח בינוי - מנחה

ד. נספח מים וביוב - מנחה

ה. נספח נופי - מנחה

ו. נספח תנועה וחניה - מנחה

הכניסות לחניות הפרטיות מחייבות כפי

שמומן בתשריט הנספח

ז. נספח טבלת איזון ערוכה ע"י שמאי מקרקעין

לשטח שמוגדר ע"י השמאי כשטח הרפרצליה

הכולל לוח הקצאות וטבלת איזון ותשריט

שטח לרפרצליה בק.מ. 1:1250 - מחייב

כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 תחולת התכנית : תכנית זאת תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול עבה.

1.4 שטח התכנית : 799.98 דונם (מדוד גרפית).

1.5 מקום התכנית : מחוז : צפון
נפה : צפת
ישוב : ראש פינה

השטח תחום במזרח ע"י כביש מס' 90 תוואי חדש וישן.
בצפון ע"י רחוב דוד שו"ב (כביש לצפת).
במערב ע"י כביש לצפת (המשך רח' דוד שו"ב).
בדרום ע"י גבול שפוט מועצה מקומית ראש פינה.

גושים וחלקות:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
13941	11-24	10,25,27
13942	13,21,23	12
13943	47-135, 138-140	136
13961	1-3,6,7,10,11,14-17,20 22-24,27-31,35-38,41,43	8,9,21,32,42

1.6 יוזם התכנית : מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580
נצרת עילית 17000
טל.: 06-558211, פקס: 06-560521

1.7 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.8 עורך התכנית : אדריכל נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

1.9 רשות מקומית : מועצה מקומית ראש פינה
ת.ד. 4 ראש פינה
גליל עליון 12000
טל.: 06-935713, פקס: 06-935570

1.10 מטרות התכנית:

א. לעדכן תכנון בשטחים מתוכננים במסגרת תכנית מתאר ראש פינה עפ"י מצב קיים בפועל ועפ"י עקרונות הנדסיים עדכניים ובדוקים ביחס לטופוגרפיה.

ב. להשלים תכנון בחלק הדרומי של ראש פינה בכל השטח שבתחום השיפוט של המועצה המקומית ראש פינה ואשר לא תוכנן עד כה.

ג. לקבוע שימושי קרקע עבור מגורים מסוגים שונים, מסחר, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים להולכי רגל, דרכים משולבות ושטחי יער.

ד. לקדם תכנון תשתיות לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות בקרקע ואכלוס.

ה. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים ודרכים ושטח צבורי פתוח וכן ליער נטע אדם.

ו. לבצע אחוד וחלוקה מחדש של שטח התכנית.

1.11 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית הבאות ותהא עדיפה על פניהן ואלה התכניות:

1. תכנית מתאר ראש פינה ג/5626 בתוקף מ-24.06.94, ילקוט פרסומים מס' 3894.

2. תרש"צ 1-07-1 בתוקף מ-11.09.68.

תכנית זאת חופפת מבלי לשנות לקטע מתכנית כביש 90 עוקף ראש פינה מס' ג/3626.

בתחום תכנית זאת תהא תקפה תכנית מס' ג/8600 (הוראות בדבר הקמת יחידות נופש (צימרים) באזורי מגורים בראש פינה).

שטחי יער נטע אדם הכלולים בתחום תכנית זאת יהיו כפופים להוראות תמ"א 22 (תכנית מתאר ארצית ליער וליערור).

1.12 באור סימני התשריט וגווניו:

- | | |
|---|---|
| 1. מגורים א' | כתום בהיר |
| 2. אזור מגורים א-1 | כתום |
| 3. אזור מגורים א-2 | כתום תחום בקו עבה כתום כהה |
| 4. מגורים ב' | תכלת |
| 5. שטח לבניני ציבור | חום תחום בקו עבה חום כהה |
| 6. אזור מסחרי | אפור תחום בקו עבה אפור כהה |
| 7. שטח ציבורי פתוח | ירוק |
| 8. שביל להולכי רגל | פסים אלכסוניים ירוקים וצהובים לסרוגין |
| 9. דרך משולבת פרטית | פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים תחום בקו ירוק כהה עבה |
| 10. דרך משולבת | פסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסרוגין |
| 11. דרך מוצעת | אדום |
| 12. דרך קיימת/מאושרת | חום |
| 13. יער נטע אדום | פסים אלכסוניים ירוקים בהירים וכהים לסרוגין |
| 14. שטח חקלאי | פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין |
| 15. דרך לביטול | קוים אלכסוניים אדומים |
| 16. מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול. | |
| 17. קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול. | |
| 18. קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול. | |
| 19. רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול. | |
| 20. גבול חלקה ומספרה: קו ירוק רציף ומספר ירוק. | |
| 21. גבול גוש: קו אדום עם משולשים אדומים לאורכו. | |
| 22. גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה. | |
| 23. גבול תכנית מאושרת מצויין בקו כחול מקוטע. | |

1.13 השימוש בקרקע ובמבנים:

לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לאז המפורטת ברשימת התכליות להלן.

1.14 רשימת תכליות:

1. האזור: מגורים א'

1. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי 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 מס' 8600/ג (תקנון צימרים).
2. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
3. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).

2. האזור: מגורים א-1

1. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי של 800 מ"ר.
2. ניתן לבנות שתי יח"ד במבנה אחד עפ"י תכנון מוקדם שאחת מהן יכולה לשמש גם כיחידת נופש לפי הוראות תכנית מס' 8600/ג (תקנון צימרים).
3. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
4. חניה - ראה סעיף 1.25.
5. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).
6. שטחו המינימאלי של מגרש 122 יקבע כמפורט בלוח ההקצאות (נספח טבלת איזון).

3. האזור: מגורים א-2

1. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי של 500 מ"ר.
2. ניתן לבנות על מגרש אחד יחידת מגורים אחת בלבד.
3. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חפשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
4. חניה - ראה סעיף 1.25.
5. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).

4. האזור: מגורים ב' מספרי המגרשים 300 - 322

1. בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי של 2,480 מ"ר.
2. ניתן לבנות על מגרש אחד בין ארבע לחמש יחידות מגורים אשר מתוכננות ונבנות יחד. במידה ותוגש בקשה לבניית חמש יח"ד יחיה בסמכותה של הועדה המקומית בשלב מתן חיתרי הבניה לאשר שינוי בתכנית הבינוי ולתקנה בהתאם.
3. ניתן לכלול ביחידת דיור משרד לבעל מקצוע הפשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.
4. יש להגיש לאשור הועדה המקומית תכנית בנוי לבצוע כתנאי לחוצאת חיתרי בניה.
5. חניה - ראה סעיף 1.25.
6. כל בנוי בשטח זה כפוף לחוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).
7. שטח המינימאלי של מגרשים מס' 312, 318 יקבע כמפורט בלוח החקצאות (נספח טבלת איזון).

5. האזור: שטח לבניני ציבור: מספרי המגרשים 500, 501, 502, 503

1. בתי כנסת
2. מבנים לצרכי חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים ומרפאות. לא תותר הקמת מבנים למטרות בדור ושעשועים.
3. חניה - ראה סעיף 1.25.
4. כל בנוי בשטח זה כפוף לחוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).

6. האזור: מסחרי, מגרש מס' 504

1. חנויות לממכר קמעוני.
2. משרדים לשימוש פרטי
3. חניה - ראה סעיף 1.25.
4. כל בנוי בשטח זה כפוף לחוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).

7. האזור: שטח ציבורי פתוח: מגרשים מס' 600-607, 610-616, 619-643

1. ככרות וגנים לרבים, נטיעות ופארקים.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שימוש ציבוריים.
3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
4. מגרשים לשעשועים.
5. מתקנים הנדסיים בתאום עם מחלקה טכנית של המועצה המקומית ראש פינה.
6. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (פרק 3).

8. האזור: שביל להולכי רגל: מגרשים 700, 701

1. שטח המיועד לתעבורה רגלית בלבד כגון שבילים מרוצפים, מדרגות ורמפות וכן מיועד למערכות תשתית ציבוריות המותקנות באופן תת-קרקעי או עילי.

9,10,11,12. האזור: דרכים משולבות, משולבות פרטיות, מוצעות, קיימות

1. שטח מיועד לרחבות לתחבורה, חניית ציבוריות, מדרכות, נטיעות וגינון וכן למעבר מערכות תשתית ציבוריות.

13. האזור: יער נטע אדם: מגרש 799

- השמושים והפעולות המתירים בשטח זה יהיו רק אלה המצויינים בהוראות תכנית מתאר ארצית ליער וליעור מס' ת.מ.א.22, ויהיו טעונים תאום עם הקרן הקיימת לישראל.

1.15 טבלת יעוד קרקעות:

מצב קיים		מצב מתוכנן		יעוד הקרקע	מס'
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם		
27.81	222.49	18.06	144.45	מגורים א'	1
-	-	3.33	26.61	מגורים א-1	2
-	-	5.55	44.42	מגורים א-2	3
-	-	7.28	58.20	מגורים ב'	4
0.44	3.51	0.73	5.87	שטח לבניני ציבור	5
0.19	1.54	0.28	2.23	אזור מסחרי	6
-	-	0.10	0.81	דרך משולבת פרטית	7
15.81	126.52	13.65	109.16	שטח ציבורי פתוח	8
0.05	0.38	0.03	0.20	שביל הולכי רגל	9
0.57	4.54	0.20	1.63	דרך משולבת	10
-	-	38.51	308.07	יער נטע אדם	11
-	-	5.68	45.45	דרך מוצעת	12
9.54	76.31	6.61	52.88	דרך קיימת / מאושרת	13
45.59	364.69	-	-	שטח חקלאי	14
100.00	799.98	100.00	799.98	סה"כ	
		65.41	523.26	סה"כ שטחי צבור	
		26.90	215.19	סה"כ שטחי צבור למעט יער	

1.16 הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) סעיף 188 וירשמו על שם המועצה המקומית ראש פינה.

1.17 חלוקה ורישום:

1. השטח הכלול בתכנית זאת יאוחד מחדש בהתאם לתשריט והחלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט זה. יוזם התכנית יכין על חשבונו תכנית לצרכי רשום בהתאם לתשריט זה.
2. מגרשים שכלולים באזור מגורים א' ששטחם עולה על 1,500 מ"ר ניתן לחלק למגרשים ששטחם לא יפחת מ-750 מ"ר (עבור יח"ד אחת) או למגרשים ששטחם לא יפחת מ-900 מ"ר (עבור מבנה דו-משפחתי) או שילוב בין מגרשי 750 מ"ר ו-900 מ"ר.
3. חלק מחייב ממסמכי תכנית זאת הינו נספח טבלת איזון הערוך ע"י שמאי מקרקעין והכולל טבלת איזון ולוח הקצאות על השטח שהוגדר כשטח הרפרצלציה בתשריט הנספח.

1.18 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

1.19 שלבי ומועדי ביצוע התכנית:

1. התכנית תבוצע בשלבים בתאום עם מהנדס המועצה.
2. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית ללא הסכמת משרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, בדבר מתן פתרון לבעיות ביוב.
3. חל איסור אכלוס במשך שנתיים מתאריך 28 אוקטובר 1997 בתחום הסיכון כפי שהוגדר ע"י משרד הבטחון, בתחום תכנית זאת.

1.20 איסור בניה בקרבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	- 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	- 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	- 11.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ' 3.0 מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ' 1.0 מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ' 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא- רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר, ובין שאינם טעונות היתר, לפי החוק טעונות אישור חברת החשמל.

<u>עבודות ידיים</u>	<u>כלים מכניים</u>	
2.5 מטר	3 מטר	מציר כבל תת-קרקעי
2.5 מטר	5 מטר	מעמוד חשמל מתח נמוך
5.0 מטר	5 מטר	מגבול מסד עמוד מתח גבוה
10.0 מטר	10 מטר	מגבול מסד עמוד מתח עליון
10.0 מטר	15 מטר	מגבול מסד עמוד מתח על

4. לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצוען של אותן עבודות.

למרות האמור לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

1.21 אופן בצוע רשת החשמל

1. בכל שטח התכנית יהיו כבלי החשמל והחיבורים למבנים תת קרקעיים למעט רשתות וחבורים לבתים קיימים.

2. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות יוקמו בתחום קוי הבניה כחלק מהמבנים או בשטחים צבויים פתוחים.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.

בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

1.22 כבוי אש:

לפי הנחיות רשות הכבאות.

1.23 מקלטים:

לפי הנחיות הנדסת מקלטים (הג"א).

1.24 תשתיות:

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס המועצה המקומית.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של המועצה המקומית, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, וכפוף להוראות למתקני תברואה.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח מגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קווי צבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול מגרש. הכל באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ג. סלוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתאום מחלקת מהנדס המועצה המקומית.

ד. רשת החשמל, הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי טלויזיה יהיו תת-קרקעיות.

ה. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא מותנה בתכנון ובצוע פתרונות לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה המקומית. הכל באישור מנהלת הכנרת - רשות הניקוז.

1.25 חניה:

יש להקצות בגבולות המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, כפי שיהיו בתוקף ביום אשור התכנית, אך לא פחות משני מקומות חניה ליח"ד. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס המועצה המקומית. מיקום הכניסות לחניות מחייב עפ"י הסימון המופיע בנספח הבנוי.

1.26 עבודות פתוח:

כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, גינון, פתרון חניה, חבורי תשתיות למערכות הצבוריות פתרון ניקוז נגר עילי, חומרי גמר ומיקום הבנין, והכל לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

1.27 עתיקות:

לפי חוק העתיקות.

1.28 יחידות נופש:

הקמתן והפעלתן של יחידות נופש במסגרת תכנית זאת יהיו כפופים לתכנית מס' 8600/ג המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית ג/5626, תכנית מתאר ראש פינה.

2. הוראות מיוחדות:

- 2.1 לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסיוד המרפסות וחלקים מהחזית.
- 2.2 לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 2.3 לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.4 לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שייח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.5 לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים.
- 2.6 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים.
- 2.7 מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 2.8 לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.9 לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 2.10 לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
- 2.11 בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- 2.12 לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות המבנים, המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.
- 2.13 במגרשים מס' 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 313, 314, 315 חובה על הבקשה להיתר בניה להתייחס לפתרון אקוסטי להנמכת עוצמת הרעש שתורגש בדירות כתוצאה מהרעש הנובע מכביש 90.
- 2.14 במגרשים ממס' 100 ועד 111 וכן במגרשים מ-430 עד 438 מומלץ להתייחס במסגרת הבקשה להיתר בניה לפתרון אקוסטי להנמכת עוצמת הרעש שתורגש בדירות כתוצאה מהרעש הנובע מכביש 90.

3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השנ"ב 1992

צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
	מס' קומות	במטרים מעל לקרקע טבעית	סה"כ	לכסוי קרקע **	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עקריים	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי		
2\מגרש במבנה דו-משפחתי או 1 במבנים חד-משפחתיים או שלוב ביניהם.	2 קומות	7 מ' לגזות שטוחים. 8.5 מ' לגזות משופעים.	370 מ"ר	20% לא כולל חניה בגבול המגרש ***	40 מ"ר + 60 מ"ר לחניה על פי נספח בינוי ****	*	370 מ"ר	270 מ"ר	5 מ'	6 מ'	3 מ'	900 עכור 2 יח"ד או 750 עכור 1 יח"ד או שלוב ביניהם.	מגורים א
2\מגרש במבנה דו-משפחתי	2 קומות	7 מ' לגזות שטוחים. 8.5 מ' לגזות משופעים.	356 מ"ר	22% לא כולל חניה בגבול המגרש ***	40 מ"ר + 60 מ"ר לחניה על פי נספח בינוי ****	*	356 מ"ר	256 מ"ר	5 מ'	5 מ'	3 מ'	800 עכור 1 יח"ד או שלוב ביניהם.	מגורים א-1

* הועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנוכע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להחיר בניה חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו הורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

** אחוז כסוי הקרקע לא יעלה על המצויין בטור זה, אך בכל מקרה, לא יאפשר בניה בשטח העולה על השטח המצויין במ"ר בטורים האחרים.

שטחי חניה: *** שטח חניה מקורה בגבול המגרש בתחום קווי הבנין יחושב במסגרת השטחים המכסימליים המותרים לכיסוי קרקע, ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לשימוש עיקרי.
**** שטח חניה מקורה בגבול המגרש מחוץ לקווי הבנין יכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים לשטחי שרות, ורק עבורו תנתן תוספת באחוזי כסוי הקרקע.

צפיפות נטו מס' יח"ר למגרש	גובה בניה מקסימלי		בניה / שטח בניה מקסימלי						בנין		קווי צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שטחים עיקריים)
	במטרים מעל לקרקע מתוכננת	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע **	שטחי שרות	מתחת למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	שימושים עיקריים	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי			
1/מגרש	7 מ' לגגות שטוחים. 8.5 מ' לגגות משופעים.	2 קומות	220 מ"ר	22% לא כולל חניה בגבול המגרש ***	20 מ"ר + 30 מ"ר לחניה על פי נספח בנוי ****	•	220 מ"ר	170 מ"ר	5 מ'	5 מ'	3 מ' 0 מ' לחניה בלבר	500	מגורים א-2
5-4 יח"ר במגיש *****	7 מ' לגגות שטוחים. 8.5 מ' לגגות משופעים.	2 קומות	1,060 מ"ר	22% לא כולל חניה בגבול המגרש ***	100 מ"ר + 150 מ"ר לחניה על פי נספח בנוי ****	•	1050 מ"ר	800 מ"ר	5 מ'	5 מ'	3 מ' 0 מ' לחניה בלבר בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ליח"ר.	2,480	מגורים ב
	9 מ' לגגות שטוחים. 10 מ' לגגות משופעים.	2 קומות + קומת נוספת תחת גג משופע על מחצית שטחה של הקומה שממחתה	40%	25%	5%	- •	40%	35%	5 מ'	5 מ'	5 מ'	-	מסחר

* הוערה המקומית רשאית, עם"י צורך תכנוני שנובע ממצבו המומלגדפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שקמו הוא גובל, להחירי בניית חלק

מהמבנה במפלס שמתחת למפלס חניסיה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

** אחוז כסוי הקרקע לא יעלה על המצויין בטור זה, אך בכל מקרה, לא יאפשר בניה בשטח העולה על השטח המצויין במ"ר בטורים האחרים.

*** שטחי חניה: שטח חניה מקורה בגבול המגרש בתחום קווי הבנין יחושב במסגרת השטחים המבטימליים המותרים לכיסוי קרקע, ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לשימוש עיקרי.

**** שטח חניה מקורה בגבול המגרש מתוך לקווי הבנין יכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים לשטחי שרות, ורק עבורו נתן תוספת באחוזי כסוי הקרקע.

***** במידה ותוגש בקשה לבניה חסוי יח"ר יהיה בסמכותה של הועדה המקומית בשלב מתן חיתרי הבניה לאשר שינוי בתכנית הבנייה ולתקנת באמצע.

צפיפות נטו מס' יה"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
	במטרים מעל לקרקע מתוכננת	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע **	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עיקריים	קרמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי		
--	9 מ' לגגות שטוחים. 10 מ' לגגות משופעים.	2 קומות	60%	30%	5%	*	60%	55%	5 מ'	5 מ'	3 מ'	1,200	בניני צבור
--	4	1			--	--	5%		5 מ'	5 מ'	3 מ'	--	שטח צבורי פתוח

* הזעדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להחזיר בניה חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

** אחוז כסוי הקרקע לא יעלה על המצויין בטור זה, אך בכל מקרה, לא יאפשר בניה בשטח העולה על השטח המצויין במ"ר בטורים האחרים.

4. הוראות נופיות

א. הנחיות כלליות

1. תכנית פיתוח

- א. העמדת המבנים בשטח, תכנית הפיתוח במגרשים, תכנון השצפי"ם ותכנון הרחובות יעשו במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי הטבע הקיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים.
- ב. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבנייה, או לשצ"פ המוגדר כיחידה אחת מתכנית פרישת השצפי"ם, יש להגיש תכנית פיתוח לרשות המקומית בק.מ. 1:100 או 1:250, בהתאם להנחיות הרשות המקומית. זאת בכפוף לנספח הנופי.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול: גבהים סופיים, סימון כניסות וגובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות לחניה, פתרונות הניקוז, תואי קירות מעקות גדרות ומסלעות, ופרישת קירות. במגרשים לבניה: מיקום מתקני אשפה ופרטים הכרחיים לאשור הרשות המקומית: קירות, גדרות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה, חישובים סטטיים לקירות. בשצפי"ם: שטחי גינון, מתקני משחק, רהוט גן, מדרכות וחניה בתחום השצ"פ, ופרטים מיוחדים של הגן. ברחובות: סימון מערכות תת קרקעיות.
- ד. תצורף תכנית עקירות לאישור הרשות המקומית, ובהתאם לדרישות החוק.
- ה. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש לבנייה או שצ"פ עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור.
- ו. פרטי הפיתוח יותאמו למפורט בפרטים שבנספח הנופי ויובאו לאישור הרשות המקומית.
- ז. בפיתוח שצפי"ם, מגרשים לבניה ציבורית ומסחרית, ורחובות, התכניות יכללו סט תכניות מלא: סימון ומידות, גבהים, עבודות עפר, צמחיה, השקייה, פרטים, פרישת קירות, קונסטרוקציה.
- ח. במגרשים הגובלים עם דרכים בהם מתוכננות גומחות בקירות גבול המגרש עבור נטיעת עצים, יכללו הגומחות בתכנית הפיתוח. הגומחות יבוצעו על ידי בעל המגרש. הנטיעה בגומחות באחריות מבצעי הכבישים, בהתאם לתכניות הרחובות.
- ט. בבניה ציבורית ומסחרית על מגישי הבקשות להיתר בנייה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה בהתאם לתקנות ולדרישות הרשות המקומית כתנאי למתן תעודת גמר.
- י. במגרש לבנייה מסחרית על מגיש הבקשה להיתר בנייה לשלב במימונו אלמנט פיסולי כתנאי להיתר, בערך מינימלי של כ - 1% מעלות הבנייה. האלמנט האמנותי יקבל אישור מראש על ידי הועדה או גוף שיוסמך על ידה, לפני הביצוע.

2 קירות, מסלעות וגדרות

א. חזית הרחוב

1. במגרשים לבנייה : גידור / תיחום / תמיכת המגרשים - על ידי קיר בלבד.
2. הקירות יהיו בנויים מאבן מקומית טבעית בעיבוד טובה או אבן בבניה משנית. הבנייה בנדבכים. ניתן לבנות קיר אבן לקט מאבן מקומית, בניה יבשה.
3. גובה קיר מינימלי -0.5 מ' מגובה המדרכה.
גובה קיר מקסימלי - 2.50 מ' מגובה המדרכה.
אם הקיר יהיה עם מעקה או סבכה, יותר גובה של 3.00 מ' מעל מפלס הרחוב.
לא ישולבו בדרוג מדרון קיר ומסלעה יחד.
מסלעה רציפה בגובה מקסימלי של 2.00 מ'.
4. במקרה של פיצול קירות - סעיף 3 תקף. יש לשמור על מרווח מינימלי של 1.0 מ' בין הקירות.
5. במגרשים לבנייה פרטית :
פתחים לחניות ברוחב 6.0 מ' בלבד, ומיקומם לפי תשריט נספח התנועה.
ניתן לבנות 70% מקיר החזית כקיר בגובה של 2.0 מ' - 2.5 מ'
קיר החזית יגדיר את הכניסות לחניה ולהולכי רגל.
6. חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב בכל דרך רצוייה ותאושר על ידי הרשות המקומית, בהתאם לסעיף מס' 3.
מומלץ להגדיר את הכניסה לשצ"פ על ידי רמזים אחידים בריצוף, בצמחיה בקירות ובתאורה.
גופי התאורה בגבול הגן והצד הפונה אל הרחובות יהיו אחידים ולפי פרטים שיקבעו. בתוך הגן ניתן לתכנן תאורה שונה.

ב. מפגש בין מגרשים

1. קיר תומך יבוצע על ידי בעל המגרש הנתמך.
2. הקירות ייבנו מאבן לקט - בניה דמוי יבשה, או מקירות כדוגמת קיר החזית.
גובה מינימלי 0.5 מ', גובה מקסימלי 3.00 מ'.
במקרה של קירות מפוצלים, כלל זה ישמר.
3. מסלעות - מפגש עם שצפי"ם. המסלעות ייבנו מסלעים מקומיים שטוחים ולא שבורים. בעלי פטינה טבעית. גובה מקסימלי של מסלעה לפני פיצול - 2.0 מ'.
לא יאושר מצב של דרוג מדרון במסלעות בשילוב עם קירות.

3 גינן

1. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכניים בצריכת המים ואשר משתלבים בנוף הגליל. רשימת צמחים מומלצת בנספח הנופי.
2. עקירת עצים תבוצע רק באישור תכנית עקירות על ידי הרשות המקומית, ובהתאם לדרישות החוק.
3. בבניה ציבורית ומסחרית בשצפי"ם וברחובות :
 - א. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחיה.
 - ב. יש לשלב נטיעת עצים חצי בוגרים ובוגרים.
 - ג. ישמרו העצים הקיימים ככל שניתן, וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם וטיפוחם.

4. עודפי קרקע

1. עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר על ידי הרשות המקומית.
2. בבניה ציבורית ומסחרית - שיקום המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבנייה ייעשה בהתאם לתכנית מאושרת, ויבוצע יחד עם עבודות הפיתוח.

5. בריכת מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה

- עבודות העפר שייעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים.
- יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים. יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
- חדרי טרנספורמציה ותחנת הסניקה יצופו בבניית נדבכים מאבן מקומית בעיבוד מוטבה גס, בציפוי אבן שכבות או אבן לקט.

ב. פרוט שצפי"ם לפי סיווגם

1. כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתכנית פרישת השצפי"ם, יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא הקשר לשלבי הביצוע).
- ב. סיווגי השצפי"ם :
 1. מעבר ירוק + שביל הולכי רגל.
 2. אזור כניסה.
 3. פארק מרכזי.
 4. גן שכונתי.
 5. נטיעות הפרדה.
 6. ואדי / חורשה לשיקום ושימור.
 7. גן ייחודי.

ג. יש להתייחס להנחיות המפורטות הנמצאות בנספח הנופי.

ג. פרוט רחובות לפי סיווגים

1. כל הרחובות המוגדרים כסיווג אחד בתכנית פרישת השצפי"ם, יתוכננו בתכנון דומה לפי החתכים והתוכניות שבנספח הנופי.
2. כל רחוב יתוכנן כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
3. אופן הכניסה לחניית בתחום המגרש - באמצעות אבן עליה לרכב, תוך שמירה על מפלס אחיד למדרכה, ורצף בריצוף המדרכה.
4. סיווגי הרחובות :
ציר שכונתי ראשי - 16.0 מ' רחב.
ציר מחבר - 14.0 מ' רחב.
רחוב ייחודי א' - 12.0 מ' רחב (רחוב מס' 6 ו 9)
רחוב ייחודי ב' - 12.0 מ' רחב (רחוב מס' 8)
רחוב ייחודי ג' - 12.0 מ' רחב (רחוב מס' 7 ו 12)
5. יש להתייחס להנחיות המפורטות הנמצאות בנספח הנופי.

ד. חומרי גמר לפיתוח

1. קירות תומכים וגדרות אבן יבנו מאבן טבעית מקומית, מאבן מסותתת או מאבן בשימוש משני. ניתן לשלב מעקה או מאחז יד מברזל מגולוון וצבוע או עץ - על מסד, בין חלקי קירות או עמודי אבן.
2. המסלעות יבנו מאבן טבעית מקומית. הסלעים יהיו שטוחים והמסלעה תבנה בנדבכים.
3. המערכות ישולבו כחלק מהקירות התומכים וגדרות האבן שבפיתוח המגרשים. ארונות חשמל ותקשורת - בקיר חזית הרחוב.
מוני מים ועגלות אשפה - או בקיר חזית הרחוב או בשילוב עם קירות החניה הפנימיים.
4. ריצוף : אספלט עם פסי אבן מסותתת, ריצוף אבן מסותתת, שלוב בטון ואבן מסותתת, אבן שכבות פראית / מנוסרת, מצעים טוף, חלוקי נחל.
5. מדרגות : מדרגות מאבן גיר מסותתת או אבן בשימוש משני.
6. תאורה : הציר הראשי יאופיין בתאורה ייחודית המתוכננת במקומות מרכזיים בראש פנה.
סוג שני - פשוט יותר - ברחובות השכונתיים.
7. פתחים לעצים : תיחום הפתחים מאבן מסותתת או אבן בשימוש משני. במדרכות - יותאם סריג אופקי לפתח.
8. מושבים וספסלים : ספסלי עץ וברזל יצוק, קירות ישיבה מאבן, סלעי ישיבה.
9. דלתות ושערים : יהיו ממתכת עם סורגים, ויותאמו לחומרים ולצורה של הקיר או הגדר.
10. יש להתייחס להנחיות המפורטות הנמצאות בנספח הנופי.

התנגדות עקרונית לתכנית במסגרת
חתימות: התכנון המוסמכות.

התנגדות זו נשענת על חוק התכנון בלבד ויש לה
התבונן בה בהתאם לחוק התכנון ולתקנותיו
מס' 1117/87. התכנון המוסמכות
התנגדות זו נשענת על חוק התכנון בלבד ויש לה
התבונן בה בהתאם לחוק התכנון ולתקנותיו
מס' 1117/87. התכנון המוסמכות
התנגדות זו נשענת על חוק התכנון בלבד ויש לה
התבונן בה בהתאם לחוק התכנון ולתקנותיו
מס' 1117/87. התכנון המוסמכות

היזם ומגיש התכנית:

יחגת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

בעל הקרקע:

11.2.98

יעד אדריכלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ

עורך התכנית:

מועצה מקומית ראש מנה
הגליל העליון 9/2/98

מו"מ ראש פינה:

