

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' א/8591
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.11.98 כאשר אית התכנית.
 סוכני לתכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תוכנית מפורטת מס' ג/8591

ראש פנה - בית המכס הישן - איזור למסחר ותיירות ומלון דרכים

שינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626.

הודעה על אישור תכנית מס' א/8591
 כורסמה בלוקט הפרסומים מס' 4762
 ביום 12.6.98 3686

מינהל מקרקעי ישראל
 מיקוד 17000

1. תאור המקום:

מחוז: הצפון
 נפה: צפת
 ישוב: ראש פינה
 גוש: 13945 חלק מחלקות 2,1
 גוש: 13946 חלק מחלקות 68, 69
 גוש: 13949 חלקות 29, 30, 37, 40, 41
 חלקי חלקות 6, 25, 26, 32, 33, 36
 גוש: 13950 חלק מחלקה 3

2. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

3. שטח התכנית:

56.110 דונם (מדוד גרפית).

4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

5. יוזם התכנית:

מחוז הצפון, מינהל מקרקעי ישראל

6. מחבר התוכנית:

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
 מח' תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון - קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105.

7. מטרת התוכנית:

קביעת אזורים למסחר, מסחר ותיירות, מלון דרכים
 קביעת גבולות המגדרשים
 קביעת דרך חדשה ושטח ציבורי פתוח
 קביעת זכויות בנייה

8. מסמכי התכנית:

8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), ותשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ויש לראות את התכנית כמקשה אחת.

9. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/5626 מתאר ראש פינה. ככל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכניות קודמות ייקבעו הוראות תכנית זו.

10. סימן שימושי קרקע בתשריט

- הקו הכחול בתשריט	<u>גבול התכנית</u>
- השטח הצבוע אפור בתשריט	<u>מסחר</u>
- השטח הצבוע אפור עם קוים אלכסוניים סגולים	<u>מסחר ותירות</u>
- השטח הצבוע אפור עם קוים אלכסוניים סגולים, תחום בצבע ירוק	<u>מסחר תירות ושרותי דרך</u>
- השטח הצבוע אפור עם קווי שתי ורשת אדומים	<u>מסחר ומלאכה</u>
- השטח הצבוע צהוב ומותחם בקו חום	<u>מלון</u>
- השטח הצבוע ירוק	<u>שטח ציבורי פתוח</u>
- הבניין המותחם בתשריט בקו ירוק מיועד לשימור	<u>בנין לשימור</u>
- השטח הצבוע אדום	<u>דרך מוצעת</u>
- השטח הצבוע בחום בהיר	<u>דרך קיימת או מאושרת</u>
- השטח הצבוע בקוים אלכסוניים אדומים	<u>דרך לביטול</u>
- השטח הצבוע אפור עם קוים אלכסוניים אפורים	<u>שרותי דרך</u>
- קו ירוק עם משולשים	<u>גבול גוש</u>
- מספר בן 5 ספרות בצבע ירוק	<u>מספר גוש</u>
- קו ירוק	<u>גבול חלקה</u>
- מספר בצבע ירוק	<u>מספר חלקה</u>
- מספר בצבע שחור תחום בעיגול	<u>מספר מגרש</u>
- מספר ברבע העליון של העיגול	<u>מספר דרך</u>
- מספר ברבעים הצדדיים של העיגול	<u>קו בנין</u>
- מספר ברבע התחתון של העיגול	<u>רוחב דרך</u>

11. מסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח למסחר.

השימושים המותרים באזור מסחר הם מסחר ומשרדים, בתנאי שאינם מהווים מטרד מבחינת רעש, זיהום אויר או כל מטרד אחר.

12. מסחר ותיירות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים סגולים יהווה שטח למסחר ותיירות. המסחר בהקפים קטנים (לא עסקים סיטונאיים), מסחר שקהל היעד שלו הם התיירים במקום. לא יותר כל מכחר המהווה מטרד מבחינת רעש או זיהום אויר או כל מטרד אחר.

השימושים המותרים באזור זה הם מסחר ותיירות, שירותים למטיילים, שירותים אישיים, מלאכת יד, מחסנים. לא יותרו עסקים כגון: מסגריות, נגריות, בתי דפוס, מוסכים וכדומה, או כל פעילות המהווה מטרד והפרעה לקיום הפונקציות הנ"ל במקום.

13. מסחר, תיירות ושירותי דרך

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוויים אלכסוניים סגולים וירוקים בסירוגין יהווה שטח למסחר תיירות ושירותי דרך. המסחר בהקפים קטנים (לא עסקים סיטונאיים), מסחר שקהל היעד שלו הם התיירים במקום. לא יותר כל מסחר המהווה מטרד מבחינת רעש או זיהום אויר או כל מטרד אחר.

השימושים המותרים באזור זה הם מסחר ותיירות, שירותי דרך. יותרו עסקים כגון: מסגריות, נגריות, בתי דפוס, מוסכים וכדומה, או כל פעילות המהווה מטרד והפרעה לקיום הפונקציות הנ"ל במקום.

14. מלון:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום מיועד למלון דרכים.

בית מלון, חנייה לרכב, ברית שחייה, מגרשי טניס, גינון, בית קפה ומסעדה.

15. שטח צבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטח ציבורי פתוח. בשטח זה מותרים מעברים להולכי רגל. אסורה כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים באישור המועצה המקומית.

16. הפקעות:

השטח הציבוריים וכן השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ודרכים יופרשו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

17. בנין לשימור:

הבנין המותחם בתשריט בקו ירוק מיועד לשימור. לא ינתן היתר בניה ללא אישור ובדיקה של אדריכל השחזור בהתאם לקריטריונים הקבועים באתר השחזור בראש פינה.

18. חנייה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנון החניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983).

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה לפי החוק.

20. מים:

הספקת מים תהיה מרשת הספקת מים של העיר.

21. ביוב:

ביוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזי של העיר.

22. חשמל:

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

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. מיקלוט:

מקלוט יהיה בהתאם לדרישות הג"א.

24. תנאים להיתר בניה

24.1 גגות: בכל המגרשים, למעט מגרש מס' 9 המיועד למלון דרכים, גגות הבניינים יהיו גגות רעפים. הגגות יצופו רעפי-חרס, ויהיו דו-שיפועיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות. מותר להשתמש בחלל הגג בתנאי שכל שטח שמעל 1.80 מטר גובה נחשב כשטח בנוי בחישוב השטח לבניה.

24.2 גימור: חזיתות הבניינים יהיו מאבן טבעית או טיח, או שילוב של שניהם.

24.3 מותר גדר, מעקה ברזל בגבול המגרש בחזית לדרך עד לגובה של 90 ס"מ בלבד.

24.4 סלילת השטח בין חזית הבניין לדרך יהיה מאבן משולבת או חומר אחר, אבל ללא אספלט, עפר או בטון מוצק.

24.5 לא תותר הצבת שלטים בלי האישור של המועצה המקומית.

25. טבלת שטחים ושימושים:

שטח כללי	סה"כ שטח	יעוד השטח
39.8	22330	אזור שרותי דרך
38.8	21780	אזור מסחר ומלאכה
21.4	12000	אזור דרך קיימת או מאושרת
100.0	56110	סה"כ

מצב מוצע

שטח כללי	סה"כ שטח	יעוד שטח
36.5	20410	אזור מסחר ותיירות
10.2	5750	אזור דרך מוצעת
14.1	7960	אזור מסחר
3.8	2115	אזור סחר, תיירות ושרותי דרך
9.9	5565	אזור דרך קיימת או מאושרת
7.9	4410	אזור מלון
17.6	9900	אזור ציבורי פתוח
100	56110	סה"כ

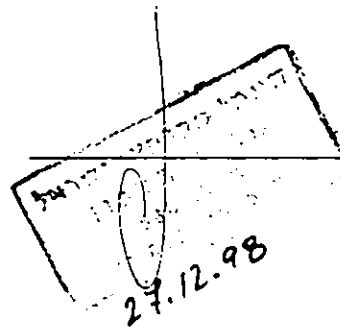
26. טבלת זכויות והגבלות בניה:

מס' קומות	מ'	תכסית	אחוזי בניה				קווי בנין			גודל מגרש מינימלי	יעוד	
			סה"כ	שרות	עיקרי	מתחת * מפלס הכניסה	מעל * מפלס הכניסה	אחורי	צידו			קידמי
2	8.5	45%	70%	20%	50%	-----	70%	4	0	5	600 מ"ר	מסחר
2	8.5	45%	70%	20%	50%	-----	70%	2	5	5	600 מ"ר	מסחר ותיירות
3	12	25%	60%	15%	45%	-----	60%	4	4	5	600 מ"ר	מלון זרבים
2	8.5	45%	70%	20%	50%	-----	70%	2	5	5	600 מ"ר	מסחר תיירות ושרותי דרך

* בסמכות מהנדס הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יעלו על סה"כ אחוזי הבניה המותרים עפ"י טבלה זו.

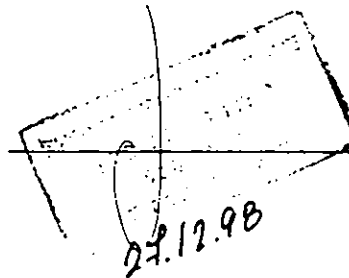
** גובה המבנה ימדד ממפלס קומת הקרקע הנמוך עד לשיא הגג.

חתימות:



יזם התכנית:

_____ עורך התכנית:



בעל הקרקע:

_____ ועדה מקומית:

_____ ועדה מחוזית:

27/12/98 תאריך עדכון התכנית:

יש/