

2-3201

מרחב תכנון מקומי

ה ג ל י ל ה מ ו ר ת ח י

תכנית מפורטת מס' 6564  
בנה ביתך - ראש פינה

שינוי למפורטת ג/4862

מחוו : הצפון  
נפה : צפת  
ישוב : ראש פינה  
שטח התכנית : 34.7 דונם.

חלקי חלקות	חלקות	גוש מס'
2, 16, 17, 19-21, 34-36	22-28, 30-33, 40-43	13866
38, 39, 44, 45, 82		13938
6-11, 13, 14, 17, 18, 21, 45		

עורך התכנית : דוד לסקס - אדריכלים, ת"ד 21 ראש פנה

מגיש התכנית : המועצה המקומית, ראש פינה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

תאריך : דצמבר 1977

השם והתחולה

תכנית זו תיקרא - תכנית מפורטת מסי 6564 - "בנה ביתך ראש פינה".  
יעוד השטח למגורים. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף על  
התשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס 4862/ג שבתוקף. כמו כן מבטלת  
תכנית זו את תכנית מסי 194 שבהפקדה ואת תכנית RP/50/42 שבתוקף.  
בגבולות השטח של תכנית זו. התכנית מהווה השלמה לתכנית מתאר ראש פינה.

3. מטרת התכנית

התכנית מגדילה את שטחי המגרשים ומציעה שטחי ציבור פתוחים ודרכי הולכי  
רגל על בסיס הדרכים שאושרו בתכנית ג/4862.

4. ביאור ציוני התשריט

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <u>הסימון בתשריט</u> | <u>הביאור</u>       |
| - קו כחול רצוף       | גבול התכנית         |
| - כתום               | שטח למגורים         |
| - ירוק               | שטח פתוח ציבורי     |
| - ירוק מפוספס באדום  | דרך להולכי רגל      |
| - חום                | דרך מאושרת או קיימת |
| - מס' דרך            | סימוני דרך          |
| מרווח צד             |                     |
| רוחב הדרך            |                     |

- |                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| (21) בעלות פרטית | גבול גוש                        |
| (21) בעלות מדינה | גבול חלקה רשומה ומספרה (לביטול) |
| (21)             | גבול חלקה מוצעת ומספרה          |

השימוש בקרקע ובבניינים

5.1 לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן. לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

5.2 לא יינתן היתר בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

6. רשימת התכליות

6.1 מגורים:

6.1.1 6.1.1.1 בשטח המיועד למגורים יותרו לבניה בנייני מגורים בני קומה אחת או שתיים. בשטח בניה כולל בכל הקומות - 40% משטח המגרש. שטח כל קומה לא יעלה על 20% משטח המגרש.

6.1.2 6.1.1.2 החלל שמתחת לרצפה התחתונה בבנין, 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 6.1.1.3 בקומת המסד ניתן יהיה להשתמש בתנאי שגובהה עולה על 2.00 מ'. השימושים המותרים הם: מחסן, פינת עבודה, כניסה וגרם מדרגות לדירה, חדר שירותים, מקלט, חדר לדוד חימום ולמכשירי מיוזג אויר ולחדר כביסה. השימוש למגורים יותר בתנאי שגובה קומת המסד יעלה על 2.40 מ'. לא תותר בניה ושימוש בכל חלל בנוי מתחת לרצפת קומת המסד, אלא ליצירת מסד מלא במילוי עפר להגבהת הבנין מעל לקרקע הטבעית.

6.1.4 6.1.1.4 החלל שמתחת לגג משופע ייקרא "עלית גג". חלל זה לא יחשב במנין הקומות של הבנין בתנאי שגובהו הממוצע פחות מ-2.40 מ'. במקרה זה השימוש המותר בעלית הגג הוא להחסנה ולדודי חימום.

6.1.5 6.1.1.5 לא יותר כל שימוש בקרקע באזור המגורים אפילו בכפיפות לתנאים שלעיל במידה ושימוש זה כרוך במטרד כל שהוא.

6.1.6 6.1.1.6 יותר לבנות במגרש למגורים מקלט ציבורי בתנאי שבמגרש זה לא יבנה בית מגורים.

## 6.2 שטחים פתוחים ציבוריים:

לא תותר בשטחים אלה הקמת מבנים להוציא סככות של השימוש הצמוד:  
 קיוסקים למכירת עיתונים, כיבוד קל, מוצרי טבק וכד'. מקלט  
 ציבורי, מבנה למשנק חשמלי, אנטנה מרכזית לטלוויזיה.

## 6.3 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 גינון ברוחב 20 מ' שתשמש  
 כרובה 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 בנין אחר, להוציא מקלט, יותנה  
 בתכנון שטח חניה לבנין המוצע. תקן החניה יהיה בקנה מידה 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 בתכנית יחולק ויסומן בתשריט התכנית המפורטת. החלוקה  
 והרישום יעשו לאחר שתשולם הסדרת הקרקעות בשטח החלוקה של התכנית.

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. עיצוב ארכיטקטוני

9.1 תוספות בניה: לא תותר כל בנית תוספות ולא ייעשו כל שינויים בבניינים שייבנו בשטח תכנית זו, אלא באישור הוועדה המקומית.

9.2 שמירה על מרווחים בין הבניינים: המרווחים יהיו בהתאם למסומן בסעיף 11 שלהלן, ולא יותרו כל תוספות מחוץ לקבוע באותו סעיף. תותר בניה בקו בניה צדדי 0 כאשר בעלי המגרש השכן מסכימים לכך ומביעים את הסכמתם בחתימתם על הבקשה להיתר בניה.

9.3 גובה הבניינים: גובה הבניינים יהיה בהתאם למסומן בתכנית הבניה. ככפוף 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 לדצפת 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'. תותרנה סטיות מסוימות מגבהים אלה 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 ומבוצע באותו סגנון ואותם חומרי בנין 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 המגורים בשטח התכנית, יהיו מקורים בגג משופע. ציפוי הגג יהיה ברעפים או בלוחות כיסוי מכל סוג שהוא.

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

10. שרותים.

- 10.1 **אספקת מים:** האספקה תהיה מרשת אספקת המים המרכזית של המועצה המקומית ראש פינה.
- 10.2 **ניקוז מי גשם:** ייעשה ע"י חילחול, ע"י ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות ובצנורות חת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.
- 10.3 **ביוב:** רשת הביוב תתחבר לרשת הביוב של המועצה המקומית ראש פינה.
- 10.4 **מתקנים לאיסוף אשפה:** המתקנים יהיו בהתאם לדרישת מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי.
- 10.5 **חשמל:** להלן טבלת מרחק קווי בנין מרשתות חשמל, בכל מקרה יקבע המרחק הגדול ביותר.

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

11. טבלת השימוש בקרקעות.

הערות	חזית אחורית	חזית צידית	חזית קדמית	%בניה	שטח כולל	צבע בתשריט	אזור
*	5	(0)4	5	40	41.2	כחום	מגורים ב-2-1 קומות
					12.0	אדום	דרכים
					9.1	ירוק	שטח פתוח צבורי ודרך הולכי רגל
					64.3		סה"כ

\* קו בנין צדדי הוא 4 מ' או יותר, אולם מותר בהסכמת השכנים לבנות בקו בנין 0.

)

12. הערות הועדה.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

13. חתימות ואישורים:

דוד לסקס אדריכל  
ת.ד. 21 ראש פינה  
067-37521  
חתימת עורך הבקשה

מועצה מקומית  
ראש פינה  
חתימת מגיש האישורים  
13.6.90

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"הגליל המזרחי"  
חניית 20 פניה ססי-6564  
הועברה לוועדה לכוונתה לתכנן ולבניה עם  
המלצת להפקדה בתאריך  
מחלקת תכנון  
יושב ראש הועדה

חתימת בעל הקרקע



תכנית תכנון ותבנית תשתית  
 מס' תכנון 6564-1965  
 תסקיר תכנון מס' 6564  
 תוכנית התכנון לתכנון ולבניה של  
 ביום 3.1.90  
 יו"ר הוועדה התכנית

הודעה על תסקיר תכנון מס' 6564  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3824  
 ביום 13.12.90 א"ז 803

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תבנית מס' 6564  
 הועדה המקצועית לתכנון לבניה התלויה  
 ביום 11.2.91 לאשר את התכנית  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 6564  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4121  
 מיום 16.1.91 א"ז 803