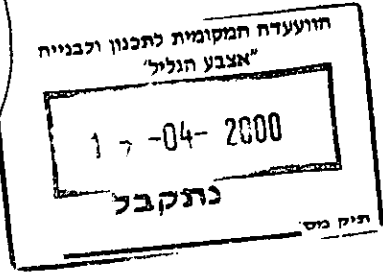


2 - 3682

7



1719

מחוז הצפון

נפת צפת

מועצה מקומית ראש פנה

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

תכנית אג/מק/בח/191/003

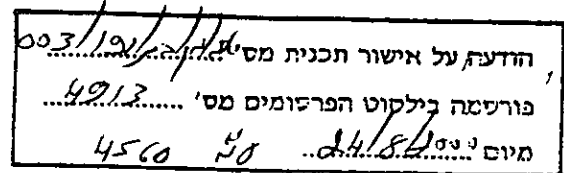
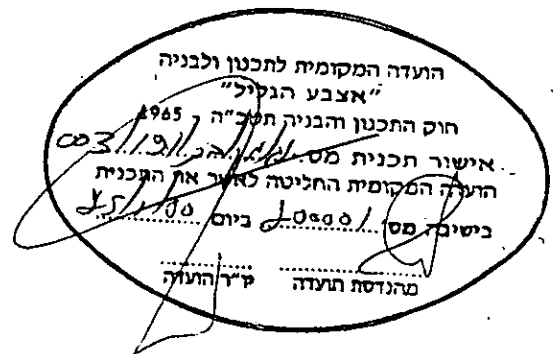
שינוי לתוכנית מס' ג/בת 191, ג/בת 300

הוראות בענין תכנית הקרקע, שינוי שמתי ש.צ.פ וכביש

בעל הקרקע : מנהל מקדעי ישראל

היוזם : משרד התעשייה והמסחר - מנהל אזורי פתוח.
באמצעות ח.פ.ת חברה לפיתוח והשתיות בע"מ.
רח' יגאל אלון 55 ת"א 67891 מל 6366422 03
פקס 6366420 03

עורכי התכנית : מ.ח.ל. - מרכז תכנון לגליל - אדריכל דני קפלן.
מורשה היתר מספר 9839,
כורזים ד.נ.חבל כורזים מל' 938767 06 פקס 934984 06



תאריך : אוגוסט 1997, יוני 1998, דצמבר 1998, 25.3.99, 11.4.99, 22.2.00

1. המקום : ראש פנה - פארק תעשיות צ.ח.ר.

מועצה מקומית : ראש פנה

גושים : 13949 , 13952 , 13953 , 13955

חלקות : 4, 2, 1, 45, 44, 41, 40, 26-24, 4, 60, 57, 56, 53, 52, 49, 48, 71, 66-64, 61

חלק מחלקות : 7, 4-1, 36, 34, 33

11-5, 17, 16, 13, 12, 9-5, 3, 2, 41-39, 46, 43, 42, 39-27, 21, 20, 62, 59, 58, 55, 54, 51, 50, 47, 79, 78, 76, 74-72, 70-67, 63, 83-80

2. שטח התכנית: זהה לשטח תכנית ג/בת 191

3. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מספר אג/מק/בת/003/191 שינוי לתכניות ג/בת 191, ג/בת 300, הוראות לתכנית הקרקע, שינוי שטחי ש.צ.פ וכביש.

4. מסמכי התכנית: כוללים 6 דפי הוראות ותשרים בקנה מדה 1:2500

5. גבולות התכנית:

גבול הקו הכחול שבתשרים הוא גבול תכנית זו.

6. מטרת התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ללא שינוי בסה"כ שטח לכל יעוד לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק.

2. הרחבת דרך בחואי מאושר לפי סעיף 62 א(א)(2) לחוק.

3. הגדלת שטחים לצרכי ציבור (ש.צ.פ.-לניקוז). לפי סעיף 62 א(א)(3).

4. הוראות לענין פתוח שטחי ש.צ.פ. לפי סעיף 62 א(א)(5).

5. הוראות לגבי תכנית הקרקע שבתכניות ג/בת 191, ג/בת 300, ללא שינוי בסה"כ שטח בניה מותר, בהתאם לסעיף 62 א(א)(5).

7. כפיפות ויחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית זו תווספנה להוראות תכניות ג/בת 191, ג/בת 300 שבחוקף, ובמקרה של סחירה, הוראותיה עדיפות לכל האמור בתכניות קודמות לה.

8. פרוט מונחים והגדרות:

כמשמעותם בתכניות ג/בת 191, ג/בת 300.

9. תכליות, זכויות ומגבלות בניה:

לפי הוראות תכניות ג/בת 191 וג/בת 300.

הוראות התכנית:

10.

- 10.1 בכל מגרשי התעשייה אשר שטחם עד 5.0 דונם (חמישה דונם) תכנית הקרקע עד 40% (ארבעים אחוז) משטח המגרש. במגרשים ששטחם 5.0 עד 10.0 דונם (חמישה עד עשרה דונם) תותר תכנית קרקע עד 45% (ארבעים וחמשה אחוז) משטח המגרש. במגרשים ששטחם עולה על 10.0 דונם (מעל עשרה דונם), תותר תכנית קרקע עד 50% (חמישים אחוז) משטח המגרש. כל שינויי התכנית יהיו ללא תוספת לטה"ב אחוזי בניה מעל המותר בתכניות ג/בת 191, ג/בת 300.
- 10.2 פתוח שטח ש.צ.פ. במגרש 901 יכלול חניה מונונת לצבור, אשר יאפשר גם גישת הולכי רגל למגרשים הגובלים. בשמחי ש.צ.פ. תותר הקמת שרותים הנדסיים לרבות תחנות טרפון.
- 10.3 כביש מספר 14 יודחב ל-18 מטר על חשבון מגרשים 115, 116, 122, 123. לשם התקנת תעלות ניקוז. לא ישולמו כל פיצויים בגין הרחבה זו.
- 10.4 שטח ש.צ.פ. במגרש 919 יוגדל אל מדרום למגרשי מלאכה מספר 19/3 עד 19/8 לצורך ניקוז המגרשים ועל חשבון שטחם. לא ישולמו כל פיצויים בגין תוספת הש.צ.פ.

11. ציונים בהשריט:

- | | |
|---|------------------------------|
| 1. קו כחול | גבול התכנית. |
| 2. קו כחול מרוסק ולידו מספר | גבול תכנית שבחוקר, ומספרה. |
| 3. שטח צבוע סגול | שטח למבני תעשייה. |
| 4. שטח צבוע סגול מותחם בסגול | שטח למבני מלאכה. |
| 5. שטח צבוע סגול מותחם בשחור | שטח למבנים סיוחדים. |
| 6. שטח צבוע ירוק | שטח ציבורי פתוח. |
| 7. שטח צבוע חום | שטח למבני צבור. |
| 8. מותחם בחום כהה פסים חומים | שטח משולב. |
| 9. וירוקים לסרוגין שטח צבוע חום | דרך קיימת או מאושרת. |
| 10. שטח צבוע אדום | דרך מוצעת. |
| 11. מספרים בעיגול מסומן על הדרך: מספר עליון | מספר הדרך. |
| מספרים צדדים מספר תחתון | קו בנין לצד הדרך. |
| 12. קו ועליו משולשים בצבע ירוק | רוחב דרך. |
| 13. קו בצבע ירוק סוגר שטח ובתוכו מספר | גבול גוש. |
| 14. קו מרוסק בצבע שחור סוגר שטח ובתוכו מספר | גבול חלקה ישנה ומספרה לבטול. |
| 15. קו ושלוש נקודות בצבע אדום | גבול מגרש ומספרו. |
| | קו מתח גבוה. |

טבלת זכויות ומגבלות בניה קיימת:

שם האזור (שכונים עקריים)	גודל מנרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					גובה בניה	הערות	
		קדמי (א)	אחורי (ב)	צדדי	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה			מחלת מפלס כניסה
מעשיה	1000	5.0	5.0	5.0	100%	80%	60%	30%	100%	3	12.0	1. בניה תאושר עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק מהכנייה זו. במגרשי מעשיה ומלאכה לא יעלה השטח שישמש למסחר על 15% מהשטח הבנוי לצרכי מעשיה
מלאכה	500	לפי נספח בינוי למגרש 19 (2.3)			100%	80%	50%	50%	100%	2	10.0	
מבנים מיוחדים	1000	5.0	5.0	5.0	100%	100%	50%	50%	120%	3	12.0	
מבני ציבור	1000	5.0	5.0	5.0	50%			25%	10%	2	8.0	
שטח משולב		5.0	5.0	5.0	30%	10%	30%	10%	30%	1	7.0	לא ינתן היחר בניה אלא עפ"י הכנייה בינוי שתוגש לכל השטח המשולב

יועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מהנהל למפלס כניסה במקרה בהם הסופוגורמה מאשר זאת.
 בכל מקרה גובה הכנייה לפי זכויות הבניה יהיה נמוך ממגבלת הגובה עפ"י הנבלוה בגין בסימחה סוכה.
 במקרה של מתקנים מיוחדים רשאית הועדה המקומית לאשר גובה הכנייה בהרשום בסכלה ובכלל שהגובה יאושר עפ"י מנהל המעופה האזרחית והמשרד לאיכות הסביבה.
 מרווח קדמי יהיה כמסומן בהשרים ובהתאם לנספח התניות הבינוי ובהעדר סימון עפ"י הרשום בסכלה זו.
 במסגרת חכנון להיתר בניה רשאי המהכנון להעביר אחוזי בניה בין עמודות 9.8 ובתנאי שלא יוחר מהרשום בעמודה II.

טבלת זכויות ומגבלות בניה מוצעת:

שם האזור (שכונים עקריים)	גודל מנרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					גובה בניה (ד)	הערות	
		קדמי (א)	אחורי (ב)	צדדי	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה			מחלת מפלס כניסה
מעשיה	1000 5000 10000	5.0	5.0	5.0	100%	80%	20%	40%	100%	3	12.0	1. בניה תאושר עפ"י נספח הבינוי המהווה חלק מהכנייה זו. 2. במגרשי מעשיה ומלאכה לא יעלה השטח שישמש לחסחר זול 15% משטח של הנוכחה עצמו. אין לרכז שטחי כל חכנוי המגרש לצורך חישוב זה.
מלאכה	500	לפי נספח בינוי למגרש 19			100%	80%	20%	50%	100%	2	10.0	
מבנים מיוחדים												
מבני ציבור												
שטח משולב												
ש.צ.פ.												ראה סעיפים 10.2, 10.4

כל זכויות ומגבלות הבניה על פי חכנוי נ/בת 191

(א) מרווח קדמי יהיה כמסומן בהשרים ובהתאם לנספח התניות הבינוי ובהעדר סימון עפ"י הרשום בסכלה זו. למבנים לטרנספורמציה תותר בניה על קו בניה אפס, בתנאי אשר הועדה האדריכלית.
 (ב) ועדה מקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה אל מחלת למפלס כניסה.
 (ג) במסגרת תכנון להיתר בניה רשאי המחכנון להעביר אחוזי בניה בין עמודות 8, 9-1 ובתנאי שלא יחרוג מעמודה 11.
 (ד) גובה בניה מכסימלי כפוף למגבלות גובה בניה בגין בטיחות טיסה של שדה תעופה מחנים, כפי שמפורט בסכלא שכתשרים. למתקנים מיוחדים, רשאית הועדה המקומית לאשר גובה הכנייה מהרשום בסכלא, בתנאי של אשר מנהל התעופה האזרחית.
 (ה) חכסית הקרקע שונתה כך שמגרשים שגודלם עולה על 5.0 דונס, ועד 10.0 דונס, תותר חכסית של עד 40%. מעל 10.0 דונס, תותר חכסית של עד 45%. (ראה סעיף 10.1). אין שינוי בשאר מגבלות וזכויות הבניה.
 (ו) זכויות הבניה לא שונו ונשארו על פי המותר כנ/בת 191.

13. מתן חוקף לתכנית יוחנה בהמצאת כתב שיפוי לוועדה על ידי יוזם התכנית, לפיו כל הוצאות ו/או פיצויים בהם תישא הוועדה עקב מתן חוקף לתכנית ישולמו על ידי יוזם התכנית.

14. חלוקה רישום והפקעות לצרכי ציבור

14.1 חלוקת השטח תעשה על פי המסומן בתשרים, והחלקות הישנות יבוטלו. תתאפשר חלוקת המגרשים לחלוקת משנה לפי הצורך בתנאי ששום מגרש לא יקטן מהרשום בטבלת מגבלות הבניה, וכל הודאות התכנית יחולו עליו.

14.2 במקרה ומפעל אחד יבנה על שני מגרשים או יותר, בין בשלמותם או בחלק מהם, יאוחדו המגרשים באישור הוועדה המקומית, יבוטלו קווי בנין הפנימיים ותתאפשר בניה על הגבולות הפנימיים בין המגרשים כאשר אחוזי הבניה והתכסית יחושבו עפ"י סה"כ שטח המגרש.

14.3 יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר במסגרת תשרים חלוקת קרקע, חלוקת משנה של המגרשים המסומנים בתשרים התכנית, כולל הקצאת דרך גישה ביניהם. תנאי לאישור חלוקה זו יהיה הסכמת בעל הקרקע לחלוקה המוצעת והתחייבות מגיש תשרים החלוקה לרישום הדרך הציבורית ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה.

14.4 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על ידי הוועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

15. טבלת ריכוז שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		השמות
%	דונם	%	דונם	
49.6	366.636	49.6	367.206	תעסיה
1.5	10.922	1.6	12.129	מלאכה
5.3	39.315	5.3	39.213	מבנים מיוחדים
3.3	24.407	3.3	24.407	מבני ציבור
2.2	16.395	2.2	16.395	שטח משולב
20.0	148.002	19.9	146.897	ש.צ.פ
18.1	134.644	18.1	134.074	דרכים
100.0	740.321	100.0	740.321	סה"כ

16. היטל השבחה יגבה כחוק.

17. התקופת הפקדת התכנית יותר ביצוע עבודות תשתית.

18 חתימות: 18.1 יוזם התכנית: 6

משרד החמ"ס באמצעות ח.פ.ת.
חברה לפתוח ותשתיות בע"מ.

ח.פ.ת.
חברה לפיתוח ותשתיות בניין
9.4.00

משרד התעשייה והמסחר
מינהל אזורי פיתוח
פושח מרחביה
מנהל המינהל
31.3.00

18.2 עורך התכנית:

מ.ת.ל - מרכז תכנון לגליל בע"מ.

18.3 בשם בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.