

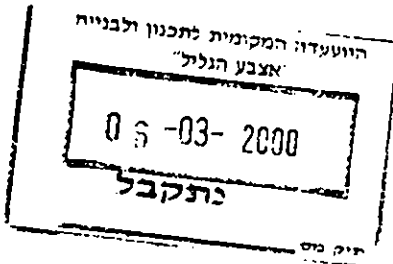
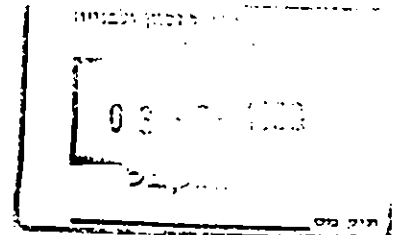
6036-א-מפ-99  
CH-7

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון - נפת צפת

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

ראש פינה



תכנית מפורטת מס.: ג-10690

תכנית שינוי יעוד וחלוקה מחדש

המהווה שנוי לתכניות מס' ג-5626, ומס' ג-9294

רשות מוניציפלית:

מו"מ ראש פינה  
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000  
טל.: 06-6935713, פקס: 06-6935570

עורכי התכנית:

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

היוזם:

מו"מ ראש פינה  
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000  
טל.: 06-6935713, פקס: 06-6935570

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10690/ז

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
ביום 6.9.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

ספטמבר 1999

10690/ז  
4835

חודעה על אישור תכנית מס.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 20.5.2000

**פרק א - כללי**

**1-א המקום**

מחוז: הצפון  
נפה : צפת  
ישוב: ראש פינה

**2-א נושים וחלקות**

13946	13944	נושים
		חלקות
52	1, 6, 9, 13-16, 18-19, 22, 23, 28-50	חלקי חלקות

**3-א שטח התכנית**

כ-43.73 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

**4-א שם ותחולה**

תכנית מפורטת מס' ג-10269, המהווה שנוי לתכנית ראש פינה מס' ג-5626, ומס' ג-9294. התכנית תחול על השטח המתחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זאת, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוא בק.מ. 1:1250.

**5-א מסמכי התכנית**

התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה, המכיל 8 עמודים, תשריט צבוע בק.מ. 1:1250, שהוא התשריט המחייב. באותו גליון מופיעים מפת מצב קיים (התכנית הקיימת) בק.מ. 1:1250, תרשים סביבה בק.מ. 1:20,000, וקטע רלוונטי מתכנית מתאר ראש פינה ג-5626 בק.מ. 1:2500.

**6-א נבולות התכנית**

הנבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

**7-א מטרת התכנית**

לבטל שביל הולכי רגל, לתכנן דרך ציבורית, ולשנות יעוד משטח למגורים א' לדרך ציבורית.

**8-א בעל הקרקע**

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון  
נצרת עילית  
טל.: 06-6558211, פקס: 06-6560121

**9-א היוזם ומגיש התכנית**

מועצה מקומית ראש פינה  
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000  
טל.: 06-6935713, פקס: 06-6935570

**10-א יחס לתכניות אחרות**

בנבולות התכנית המוצעת קיימות תכניות מאושרות מס' ג-5626, ג-8600, ג-9294. בכל מקרה של סתירה בין התכניות יגברו הוראות תכנית זו.

**פרק ב - הגשת מסמכים**

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית בצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומך הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

**פרק ג - טבלת שטחים, שמושים ומקרא גוונים וסימונים**

הסימון בתשריט	תכנית מוצעת		תכנית מצב קיים		יעוד השטח
	דונם	% מסה"כ	דונם	% מסה"כ	
צבע כתום	27.02	61.79	28.62	65.45	1 מנורים א'
צבע ירוק	5.49	12.55	5.92	13.54	2 שטח ציבורי פתוח
פסים אלכסוניים ירוקים וצהובים לסרוגין.	0.64	1.46	1.27	2.90	3 שביל הולכי רגל
צבע אדום	2.64	6.04	--	--	4 דרך מוצעת
צבע חום בהיר	7.94	18.16	7.92	18.11	5 דרך קיימת/מאושרת
	43.73	100.00	43.73	100.00	סה"כ

- 6 מספר דרך מצויין ברבע עליון של עגול.
- 7 קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עגול.
- 8 קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עגול.
- 9 רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עגול.
- 10 גבול חלקה ומספרה: קו ירוק מרוסק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
- 11 גבול גוש: קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסרוגין.
- 12 גבול התכנית המוצעת מסומן בקו כחול עבה.
- 13 גבול תכנית קיים מסומן בקו כחול עבה מרוסק.
- 14 גבול מגרש קיים ומוצע ומספרו: קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.
- 15 גבול מגרש לביטול: קו שחור מרוסק.

פרק ד - רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה

ד-1. האזור: מגורים א'

1. בתי מגורים ובתי דירות על מגרש מינימלי של 0.9 דונם.
2. מגרש מעל 1,500 מ"ר יהיה ניתן לחלק למינימום 750 מ"ר ליח"ד אחת למעט גודל מגרש קיים עפ"י כל דין.
3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות, מועדונים חברתיים שכונתיים.
4. יחידות נופש בהתאם לתכנית ג-8600.
5. גנים ומגרשי משחקים וכו' באישור הועדה המחוזית. מבנים על אותם גנים ומגרשים הנדרשים לנוחיות המשתמשים בהם.
6. מוסכים לחנית רכב בחצר, ציוד ורכב חקלאי בלבד. משולב בבית מגורים או לידו.
7. יוקצו משטחי חניה שכונתיים בהתאם לדרישות תקנון משרד התחבורה.
8. תותר הקמת משתלות וחממות ומבנים חקלאיים לבעלי חיים להספקה עצמית בלבד בחלקו האחורי של המגרש ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.

ד-2. האזור: שטח צבורי פתוח

1. ככרות וגנים לרבים, נטיעות ופרקים.
2. מתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש צבוריים.
3. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
4. מגרשים לשעשועים.
5. מקלטים צבוריים ומקלטים דו-תכליתיים.

ד-3. האזור: דרכים ושבילים להולכי רגל

1. בשטח דרך להולכי רגל לא תותר תנועת כל רכב פרט לרכב חירום.
2. לא יבנה בנין על חלקה כלשהיא בשטח התכנית, אלא אם כן יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
3. בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

**קטע מטבלת זכויות והגבלות בניה לפי תכנית מתאר ג-5626**

צפיפות נסו מס' יח"ר למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קנין בנין			גודל מגרש מינימלי (כמ"ר)	שם האזור (שמושים עיקריים)
	במטרים מעל לקרקע מחוכנת	מס' קומח	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרוח	מתחם למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עקריים	קרמי (גובל כרהוב)	אחורי	צדדי		
12 מגרש במבנה די-משפחתי או 1 במבנה חד-משפחתי	10 מ' מעל המפלס הגמיך כיוחר.	2 קומח מעל קומח מסד, מרחף או קומח עמידים שלא יעלו על 2.20 מ' גיבה.	35%	20%	5%	*	35%	30% או 250 מ"ר ליהירה מגורים מקסימום לפי הקטן מכיניהם.	5 מ'	8 מ'	3 מ' 0 מ' להניה בלבר	900	מגורים א'

\* בסמכות: מקימת להעביר שטחים ממול למפלס הכניסה אל מחתח למפלס הכניסה וכלכר שסה"כ זכויות הבניה לא יגדלו.

**פרק ה - תקנות כלליות**

**ה-1. הפקעת שטחים**

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין. השטחים המופקעים ירשמו על שם המו"מ ראש פינה.

**ה-2. כבוי אש**

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

**ה-3. מקלטים**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

**ה-4. שירותים**

**כללי:**

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

א. מים -

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד בריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

- ב. ביוב -  
היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ניקוז -  
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

ה-5 חניה

יש להקצות, בתחום המגרש, שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית.

ה-6 הנבלות בניה בקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	- 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	- 5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	- 8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	- 10 מ'

2. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ-2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

3. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	- 2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	- 5 מ'
מעמודי חשמל במתח עליון	- 10 מ'

4. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	- 10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	- 10 מ'

5. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

6. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

ה-7 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

ה-8 עתיקות

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על 'פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות. ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פתוח ובניה.

ה-9 חלוקה ורישום

השטח הכלול בתכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.

ה-10 כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית (סעיף א-9).

יזמי התכנית ימציאו לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתכנית זאת.

חתימות

מועצה מקומית ראש פנה  
הגליל העליון

24/1/99

היזם ומגיש התכנית:

אין כנו התנגדות סקריות לתכנית. בהנאי שיש הרשם כהואמה על  
 רשויות התכנון והוסמכות.  
 חתימתו הונה ונכנסו תוקף על...  
 ההכנות אשר...  
 ונחתם...  
 הסכמת...  
 המ...  
 ל...  
 ב...

בעל הקרקע:

כקיום הסכמ...  
 מי...  
 או...  
 ניתנת אר זרק סנקודה מבט...  
 27.20000...  
 ע"מ

יעד אדומלים  
 מתקני ערס ונוף  
 בע"מ

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית: