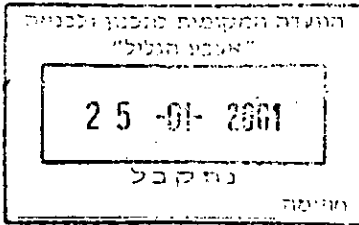


2-3902

מחוז הצפון

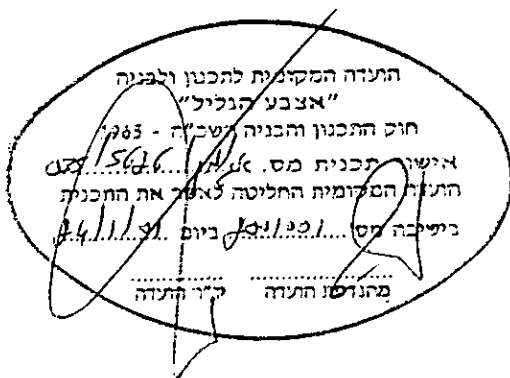
נפת צפת



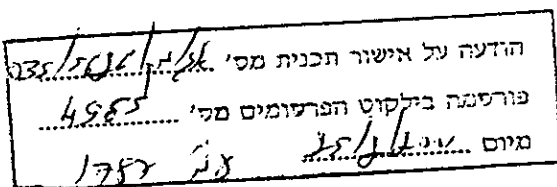
מועצה מקומית ראש פינה
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תכנית חלוקה מפורטת מס' אג/אג/מק/ 035/5626
המהווה שינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג/ 5626
כולל חלוקה לפי סעיף 62א(א)1 לחוק
בסמכות וועדה מקומית

כולל 3 יח"ד
כולל 6 יח"ג



ספטמבר 1999
עדכון: מאי 2000



חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון

נפת צפת

מועצה מקומית ראש פינה

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

1. המקום ראש פינה
2. שם וחלות התכנית התכנית תקרא תכנית חלוקה מפורטת מס' אג/אג/מק/035/5626 ראש פינה, שינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף. התכנית בסמכות וועדה מקומית.
3. מסמכי התכנית א. הוראות התכנית (עמודים 1 עד 8)
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 מצורף לתכנית זו.
4. שטח התכנית 2.220 דונם בתחום הקו הכחול.
5. יוזם התכנית אדלר דב, דוד שוב 34 ר"פ 12000, טל: 06-6937012.
ד"ר אדלר משה, רביבים 22 ת"א, 69354.
טל: 03-6474412, פקס: 03-5440979
גסטרוינד תהילה, הגליל 36, גבעת אלה, 23800;
טל/פקס: 06-6515842.
6. עורך התכנית גלי גלעד, אדריכלית, ת.ד. 85 ראש פינה, 12100;
טל/פקס: 06-6802444
7. גושים וחלקות גוש 13940, חלקות: 48, 45/ח.
8. בעלי הקרקע אדלר דב, אדלר משה, גסטרוינד תהילה.

9. מטרת התכנית

חלוקה בהסכמה, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)1 לחוק.
 שינוי בהוראות קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
 שינוי בהוראות לגודל מגרש מינימלי לבית מגורים, לפי סעיף 62א(א)7 לחוק.
 הוספת 6 אחוז לאחוזי הבנייה המותרים, לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.
 קביעת הוראות מפורטות לתכנית ע"מ לאפשר מתן היתרי בנייה.

10. כפיפות ויחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 5626 ראש פינה בתוקף ובכל מקרה של סתירה ביניהן הוראות תכנית זו עדיפות.
 ב. תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' ג/ 8600 החלה על השטח והקמת יח"נ בתחום תכנית זו תעשה בהתאם להוראות תכנית ג/ 8600.
 ג. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח ובכל מקרה של סתירה ביניהן הוראות תכנית עדיפות.

11. באור סימני המקרא

גבול התכנית	- קו כחול עבה
דרך קיימת או מאושרת	- צבוע חום בתשריט
אזור מגורים א'	- צבוע כתום בתשריט
מרכז אזרחי	- פסים אלכסוניים חום כתום
שטח ציבורי פתוח	- צבוע ירוק בתשריט
גבול גוש	- קו שחור עם משולשים
גבול מגרש קיים	- קו כחול רציף
גבול מגרש מוצע	- קו שחור רציף
מס' מגרש מוצע	- עיגול בקו שחור רציף
קו בנין מצב קיים	- קו נקודה בצבע שחור
קו בנין מצב מוצע	- קו נקודה בצבע אדום
גבול חלקה רשומה	- קו ירוק מקווקו
מס' חלקה רשומה	- עיגול בקו ירוק מקווקו
מספר הדרך	- ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי	- ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	- ספרה ברבע התחתון של העיגול

12. טבלת אזורים ואחוזים:

האזור	צבע בתכנית	מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית
דרך קיימת או מאושרת	חום	0.020	0.9	0.020	0.9
אזור מגורים א'	כתום	2.200	99.1	2.200	99.1
סה"כ		2.220	100	2.220	100

13. שימוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

14. אזור מגורים א':

בשטח המיועד למגורים יותרו לבנייה בניני מגורים עפ"י המותר בהוראות תכנית מפורטת מס' ג/5626 ראש פינה. יותר השימוש בחלקה לתכליות ולשימושים הנוספים המתקיימים בה בהתאם לסעיף 4.1 בתכנית מפורטת ג/5626 ראש פינה. כמו כן תותר הקמת יחידות אירוח עפ"י המותר בהוראות תכנית ג/8600.

15. זכויות הבנייה באזור המגורים:

- 15.1 סה"כ השטח ברוטו המותר לבנייה באזור המגורים לא יעלה על 41% משטח המגרש, כמפורט בטבלת זכויות, סעיף 19, מצב מוצע..
- 15.2 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
- 15.3 מספר הקומות המקסימלי המותר לבית מגורים עד שתי קומות בכל חתך. גובה מקסימלי יימדד מפני קרקע טבעית/ קיימת בנקודה הגבוהה של היטל המבנה על הקרקע,
- 15.4 שטח בנייה מקסימלי למבני עזר עד 5% משטח המגרש.
- 15.5 כיסוי קרקע מקסימלי עד 26% משטח המגרש. במבנה קיים בו שטח קומת הקרקע גדול מ-26% משטח המגרש לא ייחשב הדבר כחריגה משטח כיסוי הקרקע המותר. בנוסף תותר במקרה זה בניית מבנה עזר בשטח של עד 8 מ"ר, וזאת בנוסף לשטח קומת הקרקע הקיים וע"ח אחוזי הבנייה המותרים.

16. זכויות הבנייה ליחידות נופש באזור המגורים.

אחוזי הבנייה ליחידות נופש ומספר יחידות מותר למגרש עפ"י הוראות תכנית ג/ 8600.

17. מרווחי בנייה:

17.1 מרווחי הבנייה יהיו כמפורט להלן:

קווי בנייה צידיים	3.0 מ'
קו בנייה אחורי	6.0 מ'
קו בנייה קדמי	5.0 מ'

17.2 במבנים קיימים, מרווחי בנייה קיימים הקטנים מהמרווחים הנ"ל לא ייחשבו כחריגה ממרווחי הבנייה המותרים

17.3 במקרה של תוספת על מבנה קיים תותר בנייה על קווי הבניין הקיימים.

17.4 במקרה של הריסת מבנה קיים או חלק ממנו, תותר בנייה מחדש על תוואי המבנה הקיים.

17.5 תותר הקמת מבנה חדש שלא על תוואי מבנה קיים בקו בנין 0, כפוף להסכמת השכן ובתנאי שהקיר הפונה למגרש השכן יהיה ללא פתחים.

18. הנחיות לבינוי לאזור המגורים

עפ"י המותר בתכנית מפורטת ראש פנה ג/ 5626.

19. טבלת זכויות בנייה וקווי בנין:

מצב קיים

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בנייה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מס' קומות	גובה במ'
אזור מגורים א'	750	3 מ'	8 מ', קו בנין מותר לנספחים בלבד	5 מ'	2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף, או קומת עמודים בגובה עד 2.20 מ'.	גובה הבניין עד 10 מ' מפני מפלס הקרקע הנמוך בשטח.

שם ואזור	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							
	שטחים עיקריים				שטחי שרות			
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	סה"כ	נספחים	כיסוי קרקע מקסימלי	סה"כ אחוזי בנייה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה
אזור מגורים א'	30% או 250 מ"ר ליח"ד	-	30%	5%	20%	35%	-	-

מצב מוצע

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין (מ')			גובה בנייה מקסימלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מס' קומות	גובה במ'
אזור מגורים א'	420	3 מ' או לפי מבנה קיים (1)	6 מ', קו בנין 0 מותר לנספחים בלבד	5 מ' או לפי מבנה קיים	2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף, קומת או עמודים בגובה עד 2.20 מ'.	עפ"י המותר בתכנית 5626/ג ראש פינה

(1) תותר הקמת מבנה חדש שלא על תוואי מבנה קיים בקו בנין 0, כפוף להסכמת בעל המגרש השכן, ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים.

שם ואזור	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							
	שטחים עיקריים				יחידת המגורים			
	מעל מפלס הכניסה		מתחת מפלס הכניסה		שטחי שרות		סה"כ אחוזי בנייה	סה"כ אחוזי בנייה
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	נספחים	כיסוי קרקע מקסימלי		
אזור מגורים א'	33% או 265 מ"ר ליח"ד (2) (4)	-	3%	-	36%	5%	26%	41%
	(2) (4)		(2)		(3)			

(2) מותר להעביר עד 2% משטח עיקרי לשטחי שרות.

(3) במסגרת הבנייה המותרת לנספחים מותר לבנות מבני עזר בנפרד מבית המגורים וכן חנייה מקורה, חדר הסקה או מחסן בצמוד לו.

(4) 33% או 265 מ"ר הנמוך מבין השניים.

20. חניה:

20.1 החנייה תהייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983 ועדכונה מעת לעת.

20.2 החנייה תהייה בתחום המגרש או בתחום חלקה 45, בכפוף להסכמת הבעלים.

21. הנחיות לפיתוח:

עפ"י המפורט בהוראות תכנית מתאר ראש פינה מס' ג/ 5626.

22. שרותים:

22.1 אספקת מים: האספקה תהייה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית ראש פינה.

22.2 ניקוז מי גשם: ייעשה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת

קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

22.3. ביוב: רשת הביוב תתחבר לרשת הביוב של המועצה המקומית ראש פינה.

22.4 מתקנים לאיסוף אשפה: המתקנים יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי.

22.5 חשמל: לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מ' 2	מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ' 5	מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 8	מקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'
מ' 25	מקו מתח על עד 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ:

3 מ' לכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו,

1 מ' לכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו,

0.5 מ' לכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. מקלטים: מיקום ובניית מקלטים ומרחבים מוגנים יהיה עפ"י דרישות הג"א.

24. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית זו יחולק בהתאם לתשריט זה. יוזם התכנית יכין על חשבונו תכנית לצורכי רישום בהתאם לתשריט זה. השטחים לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה המקומית ראש פינה.

25. טבלת מגרשים מוצעים:

הערות	השטחים בדונם	מספרי החלקות		
		סופי	ארעי	ת.ב.ע
	0.078		48/1	מגורים א'
יירשם ע"ש גסטפרוינד תהילה	0.422		48/2	מגורים א'
יירשם ע"ש אדלר דב	0.730		48/3	מגורים א'
יירשם ע"ש אדלר משה	0.800		48/4	מגורים א'
	0.020		48/5	לכביש 32
	2.050	48		

26. פיצוי ושיפוי:

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ואו כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

27. חתימות ואישורים:

גלעדי גליה - אדריכלות
ת.ד. 85 / ראש פינה 12100
טל / פקס 06 - 6802444

12.6.2000
מועצה מקומית ראש פנה
הגליל העליון

זה אצל גלעד
אצל גלעד - אצל גלעד
אצל גלעד