

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי ראש פינה

תכנית ג/ 10850, שינוי לתכנית מתאר ראש פינה ג/ 5626
ולתכנית מפורטת ג/ 8886 אתר שיחזור ראש פינה.

שם התכנית: "וילה תהילה"

מס' יחידות: 11 יחידות נופש ו- 40 מיטות אירוח

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. א/ 10850
 יזמה המחוזית לתכנון וכניה החליטה
 ביום 23.8.00 לאשר את התכנית.

 סמכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 25/3/2000

הודעה על אישור תכנית מס. א/ 10850
 מודטמה בילקוני הפרסומים מס. 498
 מיום 8.2.01

פרק 1 - התכנית

1- מקום: ראש פינה

2- גבולות התכנית: כמתוחם בקו כחול בתשריט

3- שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית ג/ 10850, המהווה שינוי לתכנית מתאר ראש

פינה ג/ 5626 ולתכנית מפורטת ג/ 8886, אתר שיחזור ראש פינה.

4- מסמכי התכנית: (א) תקנון בן 9 (תשעה) עמודים

(ב) תשריט. בק.מ. 1:10.000 / 1:1250 / 1:250

(ג) נספח בינוי בק.מ. 1:100, כחלק בלתי נפרד ומחייב של תכנית זו

5- שטח התכנית: 3,28 דונם

6- גוש: 13866
חלקה: 32 (ח)
1 13940

7- יוזם התכנית: עמיחי ותהילה ישראלי - רח' החלוצים 7 - ראש פינה

טל' 06-6935336

8- עורך התכנית: אדריכל פרננדו וילר - ת.ד. 10211 - נוף כנרת (12000)

רשיון 38752 טל 06-6821686 051-419253

9- בעלי הקרקע: מ.מ.י. - מחוז הצפון - נצרת עלית.

עמיחי ותהילה ישראלי- רח' החלוצים 7 - ראש פינה

טל' 06-6935336

10- מספר יחידות: בית מגורים לתושב קבע.

11 יחידות נופש, כולל 40 מיטות.

11- מטרת התכנית: שינוי יעוד ממגורים לשטח מעורב מגורים-נופש כפרי.

קביעת הוראות להקמת יחידות נופש בביניינים מיועדים למגורים

קביעת הוראות להתאמה ושיפוץ של מרתפים, מרפסות, סככות
קיימות למטרת בילוי לנופשים

קביעת הוראות לשימוש מעורב למגורים והנהלת יחידות
נופש של בית מגורים קיים לתושב קבע.

חלוקת חלקה מס' 1 - גוש 1394 לחלקות משנה, המסומנת
בתוכנית זו, נעשתה בהסכמה מלאה של הבעלים

12- כפיפות ויחס לתכניות אחרות

התכנית הזו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 5626 (תכנית מתאר ראש פינה) ולתכנית מפורטת ג/ 8886 (אתר שיחזור ראש פינה).
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

13- ציוני התשריט

<u>התאור</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת ג/ 8886	קו סגול מקווקו
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים
גבול חלקה מאושרת ומספרה	קו צהוב
דרך קיימת ו/או מאושרת	חום
- שטח ציבורי פתוח	ירוק
-שטח פרטי פתוח לחנייה	ירוק עם פסים שחורים
-אזור מגורים א'	כתום
-שטח מעורב מגורים- נופש	צהוב עם פסים כתומים

פרק 2 - הוראות כלליות

א-רשימת התכליות:

שטח מעורב מגורים-נופש (חלק-חלקה 1)

- ישמש לבית מגורים לתושבי קבע, הנהלה ושרותי עזר לנופשים (בנין מס' 1 של נספח הבינוי).
- ישמש ליחידות נופש בכמות מקסימאלית של 11 יחידות ו- 40 מיטות.
- יותר שימוש של מרפסות, מרתפים וסככות למטרות בילוי לנופשים

בלבד, כמו סיפריה, תערוכה, משחקי שולחן, חדר אוכל לארוחות קלות, בר, מפגש חברתי וכד'.
- לא תותר תוספת בניה כלשהי בחלק-חלקה 1.

שטח למגורים (חלק - חלקה 2)

- תותר בניה למגורים לפי הוראות התכנית ג/ 5626, תכנית מתאר דאש פינה.

שטח פרטי פתוח (חלק - חלקה 32/1)

- ישמש להקמת מגרש חניה לנופשים ולתושבי קבע בלבד
לא תותר בניה או קירוי כל שהו בחלקה 32/1.

(ב) חצר פנימית

- יותר שימוש בטככה קיימת לתערוכה לאומנות מקומית וללימוד ההיסטוריה של דאש פינה.
- יותר שימוש במתקני בריאות קיימים לשימוש הנופשים בלבד בחלק המערבי של המגרש (בריכת, סאונה, ג'קוזי, מלתחה/שרותים, החסנת ציוד שחיה)
- חומרים וגדרות יהיו לפי ההוראות הכתובות בפרק "חומרים וגדרות", לפי תכנית ג/ 8886, אתר שיחזור דאש פינה.
- יותר שימוש במחסנים קיימים לצרכי אחסנה, למעט מחסן מסומן 10, שיותר לשימוש עד שיועתק ממקומו כתנאי להיתר בנייה בחלק - חלקה 1/2.

(ג) אופי ארכיטקטוני

- כל עבודות בניה, הרחבה, שיפוץ ושיחזור של ביניינים, קירות אבן וגדרות ישמרו על אופי מקומי בשימוש החומרים, שיטות קונסטרוקטיביות, פרטי נגרות ומסגרות יהיו בהתאם להנחיות תכנית ג/ 8886.
- גובה ומיקום קירות וגדרות יהיה לפי הוראות של תכנית ג/ 8886, אתר שיחזור דאש פינה.

ד) פעולות חוץ ומניעת הפרעות

- לא תותר פתיחת פתחים בקו בניה 0
- חומות הפרדה בין מגרשים וגדרות המגרש יהיו בגבהים ויבוצעו בחומרים שישמרו על הפרטיות של הנופשים. וכן ימנעו הפרעות לתושבי השכונה, באמצעות חומות אבן, קירות אבן, גדרות רשת מכוסות שיחים (גדר חיה).

ה) תכנית פיתוח

- תוגש כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי, והתכנון יהיה לפי ההוראות המפורטות בפרק ג' של תקנון זה.

פרק 3

3.1. חלוקה:

חלוקת הקרקע הנוכחית, שאינה זהה עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו, בטלה.
יצירת החלוקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

3.2. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב פרק ה' סעיפים 188, 189, 190, וירדשמו על שם הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

במידה והשטח המופקע בתחום מקרקעי ישראל:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.3 תניה:

יוקם מגרש חניה לנופשים ולתושבי קבע בחלק השטח הציבורי הפתוח. מיקומו וגודלו יהיו לפי נספח הבינוי ולפי ההסכם שנחתם בין היוזם והמועצה המקומית ראש פינה, המצורף לתכנית זו. אם מסיבה כלשהי לא יתאפשר השימוש במגרש חניה בשטח הציבורי הפתוח עפ"י ההסכם שבין המועצה המקומית ראש פינה לבין בעלי הקרקע, אז יכשירו בעלי הקרקע כתנאי לקבלת היתר בניה, מגרש חניה מתאים עפ"י הנידרש בתקן בחלק - חלקה 1/2.

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983). תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויטומן בהיתר הבניה.

3.5 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.

3.6 ניקוז:

תנאי להוצאת היתר בניה - הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3.7 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטח מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או

הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תילים בודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

3.8 ביוב:

תנאי להוצאת היתר בניה - פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד
לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.9 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

3.10 מיקלוט:

לפי דרישות הג"א.

טבלה זכויות והגבלות בניה. מצב מוצע

יחידות		גובה		אתחי בניה / שטח מקסימאלי						קני בניה			גודל	מגרש
נופש	מגורים	קומות	מטרים	סה"כ	כיסוי	שטחי	שימוש	מתחת	מעל	קדמי	אחורי	צדדי		
11	1	3	10		קרקע	שרות	עיקרי	כניסה	כניסה	5	5	0	1320	מגור' נופש
				705	405	90	615	70	635					
				53%	30%	7%	46%	5%	48%					
לפי הוראות בתכנית ג / 5626												1542	מגור'	
לשימוש חניה בלבד לפי הסכם												450	חניה	

חתימות

~~פרגודו-גליל~~

המתכנן

~~אדריכל מטי רשיון 2500~~

יזלה תחילה (1996) בע"מ
החלוצים 7 ראש פינה חתימה 12000

היוזם יזלה תחילה

מועצה מקומית ראש פינה
הגליל העליון

2/7/98

מועצה מקומית ראש-פינה

למכתב הוועדה המקומית (מיש) (28/7/98)
וכן למכתב הוועדה המקומית (מיש) (21/9/99)

ועדה מקומית להיכנון

למכתב מ"2 (מ-22/7/99) קמ"מ
ארכיטקט פנינה קופרמן

מ.מ.י. - מחוז הצפון

ועדה מחוזית להכנון