

6036-א-113
CH-10

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון - נפת צפת

~~2003~~
2003933
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"אצבע הגליל"
[18.02.07]

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"אצבע הגליל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
016/5626/אג/מק
אישור תכנית מס.
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9901 ביום 19/1/99
מחנסיס הועדה יו"ר הועדה

מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

ראש פינה

תכנית מפורטת מס.: אג/מק/016/5626

תכנית אחד וחלוקה מחדש

לפי סעיף 62א(א)(1)

016/5626/אג/מק
4975
פודשמה בילקוט הפרשומים מס' 263.01

התכנית מכילה 96 יחידות

המהווה שנוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג-5626

רשות מוניציפלית:

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

עורכי התכנית:

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

יוזם התכנית:

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

אוגוסט 2000

פרק א - כללי

1-א **המקום**
מחוז: הצפון
נפה : צפת
ישוב: ראש פינה

2-א **גושים וחלקות**

| גושים | חלקות | חלקי חלקות |
|-------|---|----------------|
| 13940 | | 36,38,39,40 |
| 13946 | | 44449,50,61,63 |
| 13962 | 2,5,7,9,10,12,20,21, 30,31,32,33,34,35 | 4,6,15,19 |

3-א **שטח התכנית**
כ-36.67 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.

4-א **שם ותחולה**
תכנית אחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62'א(1), מס' אג/מק/5626/016 מהווה שינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג-5626. התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה בק.מ. 1:1250.

5-א **מסמכי התכנית**
1. התכנית כוללת את מסמך "הוראות התכנית" זה, המכיל 11 עמודים, תשריט צבוע בק.מ. 1:1250, שהוא התשריט המחייב. באותו גליון מופיעים מפת מצב קיים (התכנית הקיימת) בק.מ. 1:1250 ותרשים סביבה בק.מ. 1:10000 וכן קטע רלוונטי מתוך תכנית מתאר ראש פינה (ג-5626) בק.מ. 1:2500.
2. נספח חלוקה ואיזון בק.מ. 1:1250 - מחייב.
3. נספח בנוי בק.מ. 1:250 - נספח מנחה, לגבי בניינים מס' 224-229 הנמצאים במגרשים 1,2,3,4,6,7.
4. נספח זירות בק.מ. 1:50 - נספח מנחה.

6-א **גבולות התכנית**
הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.

7-א **מטרות התכנית**
להתאים את התכנית למצב הקיים ולשפור תנאי מגורים באופן הבא:

- א. אחוד וחלוקה של מגרשים מחדש, לפי סעיף 62'א(1).
- ב. הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות, לפי סעיף 62'א(8).
- ג. תוספת לסה"כ שטח רצפה מותר במסגרת הקלה, לפי דסעיף 62'א(9), לחוק - אין זולת תוספת זאת שום תוספות בזכויות בניה מעבר למה שניתן במסגרת מתאר ראש פינה - תכ' ג/5626.
- ד. קביעת הוראות בינוי, לפי סעיף 62'א(5) לחוק.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרים.
- ו. שינוי בהוראות קו בנין בהתאם לסעיף 62'א(4) לחוק.

8-א **בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
נצרת עילית, טל.: 06-6558211, פקס: 06-6560121

א-9 היוזם ומגיש התכנית
מועצה מקומית ראש פינה
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000
טל.: 06-6935713, פקס: 06-6935570

א-10 יחס לתכניות אחרות
בגבולות התכנית המוצעת קיימות תכניות מאושרות מס' ג-5626, ג-8600

פרק ב - פרוש מונחים והגדרות

1. כללי

פרוש המונחים בתכנית זו כמשמעותם בתכנית מתאר ר"פ ג/5626.

2. הגדרות ופרוש מונחים:

החוק: חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 - על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית: תכנית מס' אג/מק/016/5626 (כולל התשריטים וההוראות).

הועדה: הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.

אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקוקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין מצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת, מאושרת כחוק.

קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המזרקות וכל הכלול במונח דרך.

מהנדס: מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

דרך: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות.

בעלים: כפי שהוגדר בחוק ובתקנות, לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נותן הכנסה, או אדם המשלם תשלום ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כבא כח, או כנאמן בין שהוא הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום כולל שוכר, או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פרק ג - הגשת מסמכים

הועדה המקומית רשאית לדרוש חומר הבהרה וכל מסמך כאמור בכל דין, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא. לא תעשה כל עבודת פתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד - טבלת שטחים, שמושים ומקרא גוונים וסימונים וטבלת מגרשים

| הסימון בתשריט | תכנית מצב קיים | | תכנית מוצעת | | יעוד השטח |
|----------------------------|----------------|-------|-------------|-------|---------------------|
| | % מסה"כ | דונם | % מסה"כ | דונם | |
| צבע תכלת | 49.88 | 18.29 | -- | -- | 1. אזור מגורים ב' |
| צבע תכלת תחום בקו כחול כהה | -- | -- | 49.88 | 18.29 | 2. אזור מגורים ב1 |
| צבע ירוק בהיר | 14.94 | 5.48 | 14.94 | 5.48 | 3. שטח ציבורי פתוח |
| צבע חום | 30.33 | 11.12 | 30.33 | 11.12 | 4. דרך קיימת/מאושרת |
| צבע חום תחום בקו חום כהה | 4.85 | 1.78 | 4.85 | 1.78 | 5. שטח לבניני צבור |
| | 100.00 | 36.67 | 100.00 | 36.67 | 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 מאושרת ו/או תכנית הבפקעה מסומן בקו כחול עבה ומרוסק.
- 14 גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת: קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה.

טבלת מגרשים:

| תכנית מצב קיים | | תכנית מוצעת | | יעוד |
|----------------|----------|-------------|----------|-----------------------------------|
| שטח בדונם | מס' מגרש | שטח בדונם | מס' מגרש | |
| 1.68 | 1 | 2.10 | 1 | מגורים ב1 במוצע מגורים ב בקיים |
| 2.51 | 2 | 2.10 | 2 | |
| 2.51 | 3 | 2.09 | 3 | |
| 1.88 | 4 | 2.08 | 4 | |
| 3.54 | 5 | 3.54 | 5 | |
| 1.97 | 6 | 2.09 | 6 | |
| 2.01 | 7 | 2.10 | 7 | |
| 2.19 | 8 | 2.19 | 8 | |
| 18.29 | | 18.29 | | סה"כ מגורים ב1/ב |
| 1.78 | 13 | 1.78 | 13 | שטח לבניני ציבור |
| 1.78 | | 1.78 | | סה"כ שטח לבניני ציבור |
| 3.09 | 9 | 3.09 | 9 | שטח ציבורי פתוח |
| 1.88 | 10 | 1.75 | 10 | |
| 0.29 | 11 | 0.35 | 11 | |
| 0.22 | 12 | 0.15 | 12 | |
| | | 0.14 | 18 | |
| 5.48 | | 5.48 | | סה"כ שטח צבורי פתוח |
| 1.12 | 14 | 1.12 | 14 | דרך קיימת / מאושרת |
| 10.00 | 15 | 10.00 | 15 | |
| 11.12 | | 11.12 | | |
| 36.67 | | 36.67 | | סה"כ שטח התכנית |

פרק ה - רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה

כל התכליות, זכויות בניה ומגבלות בניה בהתאם להוראות ג/5626, ג/8600 למעט המפורט להלן:

ה-1. האזור: מגורים ב1 כללי

1. גנים ומגרשי משחקים. מבנים על אותם גנים ומגרשים הנדרשים לנוחיות המשתמשים בהם.
2. שטחים פתוחים לחנית רכב.
3. יוקצו משטחי חניה שכונתיים בהתאם לדרישות תקנון משרד התחבורה ובהתאם לתכנית הבינוי.
4. על שטח תכנית זאת לא יחולו הוראות תכנית ג/8600.
5. בתי מגורים רב דירתיים.
6. הרחבת דירה בקומה שניה תהיה כפופה להסכמת בעל הנכס מתחתיה והמחזיקים בו. לכל בקשה להרחבה יצורפו חתימות כל הבעלים בבנין.

ה-2. האזור: מגורים למגרשים 4-1, 6, 7

כל הסעיפים האמורים לעיל בס"ק ה-1 ובנוסף:

7. זכויות הבניה מוקנות לכל מגרש באופן שווה לכל הדירות המצויות בו עפ"י נספח הבינוי.
- בקשות להיתרי בניה תצגנה את זכויות הבניה ביחס למכסה הדירתית הזכויות אינן ניתנות להעברה מדירה לדירה.
8. במידה ותוכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו אינה מספקת את הדיירים בדבר עיצוב ארכיטקטוני רשאים הדיירים של כל המבנה, לאחר שהגיעו להסכמה ביניהם להגיש תכנית בינוי חלופית בתנאי שמירת אחוזי בנייה המותרים ואחידות בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה. תכנית בינוי זו תוגש במסגרת בקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

ה-3. האזור: מגורים ב1 למגרשים 5, 8

כל הסעיפים האמורים לעיל בס"ק ה-1 ובנוסף:

9. היתר בניה יותנה בהכנת תכנית בנוי נפרדת לכל מגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ה-4 טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע

| צפיפות נטו מס' יח"ד למגרש | גובה בניה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | קוי בנין | | | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | שם האזור (שמושים עיקריים) |
|---------------------------------|-----------------------------------|---|-------------------------------|---------------|--------------|------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------------------------------|--|
| | במטרים מעל לקרקע מחוכננת | מס' קומות | סה"כ | לכסוי קרקע | שטחי שרות | מתחת למפלס כניסה | מעל למפלס כניסה | שימושים עקריים | קדמי (גובל ברחוב) | אחורי | צדדי | | |
| 12 | 9 מ' מעל המפלס הנמוך ביותר. | 2 קומות | 50% | 35% | 4% | -- | 46% | 46% | 5 מ' * | 4 מ' * | 4 מ' * | 2080 | מגורים 1ב מגרשים 3,2,1 7,6,4 |
| 12 | 12 מ' מעל המפלס הנמוך ביותר | 2 קומות מעל קומת עמודים שגובה לא יעלה על 2.50 מ' | 50% | 35% | 4% | -- | 46% | 46% | 5 מ' | 4 מ' | 4 מ' | 2190 | מגורים ב1 מגרשים 8,5 |

* אלא אם צויין אחרת בתשריט הבינוי.

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב קיים

| מרווחים | | | מס' קומות וגובה בנין מותרים | מס' מבנים מוותרים במגרש | אחוז הבניה ושטח בניה מקסימלי | שטח מגרש מינימלי במ"ר | האזור |
|---------|------|------|--|--|---|--------------------------|----------------|
| אחורי | צדדי | חזית | | | | | |
| 4 מ' | 4 מ' | 5 מ' | 2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף או מעל קומת עמודים מפולשת שלא יעלה על 2.20 ס"מ גובה. גובה הבנין לא יעלה על 10.0 מ' מפני מפלס הקרקע הנמוך ביותר בשטח. | 1 יח' מגורים בלבד, נספחים המוותרים : מחסן לכלי גינה | 20% בקומת מגורים, 4% לנספחים ----- סה"כ שטח הבניה בכל הקומות כולל נספחים 44% - | 500 מ' | אזור מגורים ב' |

פרק ו - תקנות כלליות

ו-1. הפקעת שטחים

כל השטחים המיועדים להפקעה, לפי תשריט מאזן הפקעות ע"ג התשריט הראשי, 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.

ו-2. כבוי אש

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם אושר ע"י מכבי אש.

ו-3. מקלטים

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

ו-4. שירותים

לשם הוצאת היתר בניה על הבקשה להיתר לכלול הצגת התחברות התוספת המבוקשת לתשתיות מים, ביוב וניקוז הקיימות באישור מהנדס המועצה המקומית ובכפוף לכל דין.

ו-5 תניה

החניה תהיה עפ"י הקיים, ובכפוף לכל דין.

ו-6 אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.

| | |
|---|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | - 2 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים | - 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | - 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | - 10 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | - 10 מ' |

הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

4. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבציעה ובתאום מוקדם עם בעלי המערכות.

5. קוי חשמל

כל קווי החשמל - מתח גבוה ומתח נמוך - בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

6. תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

התחנות ימוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים צבוריים פתוחים.

על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך, ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.

בעל הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

7-ו תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים.
הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

8-ו תאורת רחוב

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
הוראה זו אינה חלה על תאורה קיימת.

9-ו היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

10-ו 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.

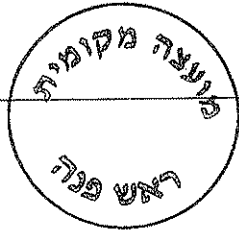
11-ו חלוקה ורישום

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

12-ו 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



15/2/01

הזים ומגיש התכנית:

C

בעל הקרקע:

יעד אזוריכלים
מתכנני ערים ומר
בע"מ

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית: