

7

2-4461

29/08/01

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ראש פינה

שם ישוב: ראש פינה

ליחיד בודדת או ליחיד דו-משפחתי

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח
 אישור תדירות מס. 10694/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה הליכה
 כיום 2.8.01 לאשר את התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/10694, שינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' 9826/ג לתכנון

מטרה עיקרית:

- א. שינוי יעוד מש.צ.פ מבני ציבור, שטח למסחר וחניה לאזור מגורים א', דרך להולכי רגל ואזור מגורים ב' כמוגדר בסעיף התכליות.
- ב. קביעת מעבר הולכי רגל ושטח ירוק מיועד לגינה שכונתית.

1.2 מקום התכנית:

ראש פינה

מספר גוש	חלקי חלקות
13938	47
13940	8,9,10,11

הודעה על אישור תכנית מס' 10694/ג
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5042
 ת"ת 30.12.01

1.3 שטח התכנית:

3.231 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי ענין:

- בעל הקרקע: מאירי עפר ורויטל ורודין עמוס וטובה, רח' החלוצים 11 ראש פינה. טל: 06-6934176
- זם התכנית: מאירי עפר ורויטל ורודין עמוס וטובה, רח' החלוצים 11 ראש פינה. טל: 06-6934176
- מגיש התכנית: מאירי עפר ורויטל ורודין עמוס וטובה, רח' החלוצים 11 ראש פינה. טל: 06-6934176
- עורך התכנית: א.קנו אדריכל ובונה ערים, רשיון 21070. פקס: 06-6860073, טל: 06-6800796

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626 ובמקרה של סתירה בין התכניות עדיפות הוראות תכנית זו בתחום הקו הכחול בתשריט.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ -
- 1: 10,000 - תרשים התמצאות כללית.
- 1: 1,250 - תרשים הסביבה הקרובה.
- 1: 500 - תכנית מצב קיים / מוצע - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
20/11/99	הכנה
29/08/01	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

פרוש הציון

- קו כחול עבה
- קו כחול עבה מקוטע
- קו שחור
- מספר במסגרת מלבנית כחולה
- קו שחור משונץ משני צידי
- מספר במסגרת מלבנית אדומה
- ירוק
- פסים ירוק אדום באלכסון
- ספרה ברבע העליון של העיגול
- ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
- ספרה ברבע התחתון של העיגול

ציונים בתשריט

- גבול תכנית
- גבול תכנית מאושרת
- גבול מגרש
- מספר מגרש
- גבול גוש
- מספר גוש
- שטח ציבורי פתוח
- דרך להולכי רגל
- מספר הדרך
- מרווח קדמי לדרך
- רוחב הדרך

ציונים בתשריט לתכנית הסביבה הקרובה / קיימת:

- ספרה בתוך עיגול ירוק
- קו ירוק
- חום מותחם חום כהה
- אפור מותחם אפור כהה
- אדום
- מספר חלקה קיימת
- גבול חלקה קיימת
- שטח למבני ציבור
- שטח למסחר
- דרך מוצעת או הרחבת דרך

ציונים בתשריט תכנית מוצעת:

- ספרה בתוך עיגול ירוק מקווקו
- קו ירוק מקווקו
- כתום
- כחול
- חום
- פסים אדומים באלכסון
- מספר חלקה רשומה לביטול
- גבול חלקה רשומה לביטול
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- דרך קיימת
- דרך לביטול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
29.00	0.937	---	---	אזור מגורים א'
19.03	0.615	---	---	אזור מגורים ב'
---	---	24.45	0.790	שטח למבני ציבור
---	---	10.12	0.327	שטח למסחר
30.58	0.988	23.31	0.753	שטח ציבורי פתוח
10.80	0.349	---	---	דרך קיימת / מאוש
---	---	33.49	1.082	דרך מוצעת / הרחב
10.59	0.342	8.63	0.279	דרך להולכי רגל
100.00	3.231	100.00	3.231	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 עיקרי הוראות התכנית:

הקצאת שטחים ליחידות מגורים בודדות ודו משפחתי, גינה שכונתית ומעבר להולכי רגל.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א':

- בית מגורים על מגרש מינימלי של 0.600 דונם ליח"ד בודדת ומגרש מינימלי של 0.800 דונם ליח"ד דו משפחתי.
- משרד של בעל מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה בה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

אזור מגורים ב':

- בית מגורים על מגרש מינימלי של 0.500 דונם.
- משרד של בעל מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה בה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

צפיפות מסי יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי	שטח בניה מקסימלי במ"ר							קוי בנין			שם האזור שמוש עיקרי	גודל מגרש מיני- במ"ר
		מטרים	מסי קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי		

מצב קיים:

מגורים (א) 1 יח' (ב) ניתן להקים יח' דו משפחתי	10.0	2 מעל קומת מסד	300	150	45-50	250	--	300	5 מ' 5	8 מ' 0 לנספח	3 מ' 3	900-1000 מ"ר	מגורים א'
מגורים 1 יח'	10.0	2 מעל קומת מסד	220	110	20	200	--	220	5 מ' 5	4 מ' 4	4 מ' 4	500 מ"ר	מגורים ב'

מצב מוצע:

1 יח"ד ל-600 מ"ר דו משפחתי ל-800 מ"ר	10.0	2	270	170	70	200	--	270	5 מ' 5	6 מ' 0 לנספח	3 מ' 3	600 מ"ר	מגורים א'
1 יח"ד ל-500 מ"ר	10.0	2	245	150	45	200	--	245	5 מ' 5	4 מ' 0 לנספח	4 מ' 4	500 מ"ר	מגורים ב'

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות -

1. מים -

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז -

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב -

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל -

* לא ינתן 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 המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 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'. הערה - במידה ובאזור ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

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

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחבי חשמל.

* המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה -

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות -

1. תנאים לביצוע התכנית -

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

2. היטל השבחה -

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

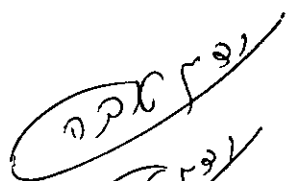
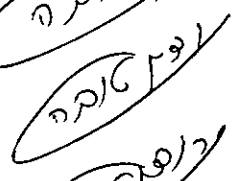
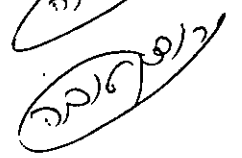
3. הוראות הג"א -

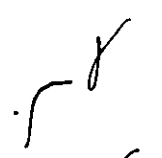
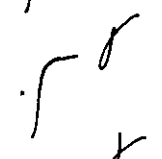

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.




4. פיצוי ושיפוי -

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

פרק 5 - חתימות

- בעל הקרקע -
- יזם התכנית -
- מגיש התכנית -
- עורך התכנית -

א. קנו אדריכל
 חצור תל אביב, טבריה
 מס' רישום 21070

29/8/01