

30/6/2005

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
"אצבע הגליל"
30.06.2005
נתקבל

תחום שיפוט מוניציפלי: ראש-פינה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"אצבע הגליל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 073/5626/אג
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 16/11/04 מס' 2004/אג
דוד אברהם
מנהל תכנון ומקומות
אצבע הגליל

שם ישוב: ראש-פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר אג/מק/073/5626
שינוי לתכנית מפורטת מס' א/5626 ולתוכנית מס' א/8600

1.2 מקום התוכנית: ראש-פינה

נ.צ. מרכזי	מזרח: 764075	צפון: 250675
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13940		13,14,15

1.3 שטח התוכנית: 750 מ"ר לפי מדידה מחושבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עלית מיקוד 17000
טל - 65582110

זים התוכנית: אבי אמר ת"ז 063055131 רח" כלנית 3 ראש פינה
מיקוד 12000 טלפקס 04-6936104 פלא" 0507222450

מגיש התוכנית: גנאים עבד - סכנין 20173, ת"ד - 2658
טלפקס - 046742717 נייד 0544230312

עורך התוכנית: מהנדס גנאים עבד, ר.מ 36507, סכנין 20173
ת"ד 2658, טלפקס - 046742717 נייד 0544230312

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת.

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' 5626/ג ולתכנית ג/8600 המאושרות

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

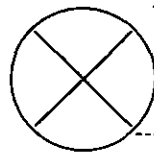
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
22/5/2004	הכנה
22/7/2004	עידכון 1
8/11/2004	עידכון 2
30/6/2005	עידכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | | |
|-------------------|-------|--------------------------|
| קו כחול רציף | ----- | גבול התכנית |
| קו שחור מקוטע | ----- | קו בנין קיים |
| קו אדום מקוטע | ----- | קו בניין מוצע |
| אפור | ----- | אזור מגורים ב |
| קו ירוק עבה | ----- | גבול גוש |
| קו ירוק דק | ----- | גבול חלקה |
| חום | ----- | דרך קיימת או מאושרת |
| אדום מטויט ירוק | ----- | דרך להולכי רגל או חקלאית |
| אדום | ----- | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| ירוק | ----- | שטח ציבורי פתוח |
| חום מתוחם חום כהה | ----- | שטח לבניני ציבור |
| חום מתוחם ירוק | ----- | שטח לבניני משק חקלאי |



- מס' כביש
 ----- קוו בנין
 ----- רוחב כביש

1.10 טבלת שטחים:

שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	
750	100%	750	100%	מגורים ב
750	100%	750	100%	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית: 1- שינוי קו בנין ושינוי בהוראות בינוי כדי לאפשר הקמת 2 יחידות נופש בנפרד מבניין מגורים

- 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:** 1- שינוי בקו בנין הקבוע בתוכנית ג/5626 לפי סעיף 62(א) (4) לחוק
2- שינוי בהוראות בינוי הקבועות בתוכנית ג/8600 לבניית 2 יח"נ בנפרד מבית המגורים הקיים לפי סעיף 62(א) 5 לחוק
3- שינוי בהוראות בגודל מגרש מינימלי להקמת 2 יח"נ בנפרד מבית המגורים, לפי סעיף 62(א) 7 לחוק
4- תוספת 6% לסה"כ שטח מותר, לפי סעיף 62 (א) 9 לחוק

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

- א-** כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
תכליות ושימושים לפי תכנית ג/5626 ותוכנית ג/8600
ב- תותר הקמת 2 יחידות נופש במגרש בנפרד ממבנה המגורים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי הזכויות ומגבלות הבניה בהתאם לתכנית ג/5626, ולתכנית ג/8600 למעט השינוי בקו בנין ובהתאם לתשריט ולהוראות המאפשרות הקמת 2 יחידות נופש בנפרד מבנין מגורים

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה בניה מקסימלי	צפיפות / מס' יחיד + יחייג למגרש מינימלי	מס' יחיד למגרש סה"כ
		אחורי	צדדי	צפוני קדמי	מעל מפלס הכניסה**	הכניסה למפלס מתחת	שטחים עיקריים	שטחי שרות	הקרקע (הכסית) לכסוי סה"כ	יעלה מעל 2.2 מ'	שגובה לא קומת מסד +2			
מגורים ב	מ500	4	4	5	44%	**	40%	4%	24%	44%	10 מ'	1+1 יחייג	1+1 יחייג למגרש של 700 מ"ר 1+1 יחייג למגרש של 900 מ"ר	
מגורים ב	מ500	0	0/3/4 לפי תשריט	4.5/5 לפי תשריט	50%	**	45%	5%	25%	50%	10 מ'	1+1 יחייג	למגרש של 750 מ"ר	

** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות: לא יותר פתחים בקו בניין אפס .

ב. - תשתיות:

1. מים:

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

2. ביוב:

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

3. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 ואו 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 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 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 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 מחברת חשמל.

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

. אשפה .

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

5- פיצוי ושיפוי

כל הוצאות התכנון, לרבות פיצויים יחלו על יוזם התכנית .

יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ואו כל דין אחר בנוסף שימצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף לתכנית .

6. מבנים להריסה:

ועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. הוראות הג"א:

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

9- היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10- כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק - חתימות

בעל הקרקע: **

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

המהנדס גלאים עבד
תכנון, פיקוח וביצוע
רשיון מס' 36507, טכנין

עורך התוכנית:

המהנדס גלאים עבד
תכנון, פיקוח וביצוע
רשיון מס' 14587, טכנין