

2.1.06

M6036#113
CHI1

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : אצבע הגליל

תכנית שינוי הוראות בניה באזור למבני צבור ולמרכז אזרחי

מס': ג/11261

המהווה שינוי לתכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626

ושינוי לתכנית שכונה דרומית מס' ג/9399

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

המגיש והיזם: מועצה מקומית ראש פינה

עורך התכנית:

אדריכל נעמן בלקינד

יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

מושב יעד, ד.נ. משגב 20155

טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 11261/16 ... שדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ... ליתום ... לאשר את התכנית.</p>
--

ינואר 2003

<p>הודעה על אישור תכנית מס. 11261/16 פורעמה בילקוט הפרסומים מס. 5379 מיום 15/3/05</p>

1. כללי

- 1.1 מרחב תכנון מחוז - צפון.
- 1.2 מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל.
- 1.3 תחום שיפוט עירוני - מועצה מקומית ראש פינה.
- 1.4 שם וחלות: תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר ראש פינה בדבר הוראות בינוי באזורים למבני ציבור ולמרכז אזרחי שבתחום תכנית מתאר ראש פינה ג/5626. ובתחום תכנית השכונה הדרומית ג/9399 התכנית תחול על כל השטחים המסומנים בתכניות הנ"ל כמיועדים למבני ציבור ולמרכז אזרחי.
- 1.5 מסמכי התכנית: הוראות התכנית המכילות 7 עמודים.
- 1.6 מטרת התכנית: לאפשר תכנונם והקמתם בשלבים של מבני ציבור ומבנים למרכז אזרחי בתחומי השטחים המיועדים לכך הכלולים בתכניות ג/5626 ו- ג/9399. תכנית זאת אינה קובעת את סדר שלבי הבצוע אולם מאפשרת, בניגוד להוראות הקיימות, לחלק את השטחים למגרשים קטנים יותר ובכך ליישם בשלבים את בנויים של שטחים אלה, לאחר שבכל מגרש שיווצר כתוצאה מהחלוקה יישמו הוראות תכנית זאת.
- 1.7 מקום: ראש פינה

גוש	חלקות	חלקי חלקות
13865	בשלמותו	
13866	בשלמותו	
13867	בשלמותו	
13938	31 30 29 27 26 25 22 21 18 17 14 13 12 10 9 5 4 3 2 54 52 50 48 47 43 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 85 68 66 64 62 60 58 56	46 44
13939	בשלמותו	
13940	בשלמותו	
13941	בשלמותו	
13942	בשלמותו	
13943	63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53 52 51 50 49 48 47 80 79 78 77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65 64 97 96 95 94 93 92 91 90 89 88 87 86 85 84 83 82 81 109 108 107 106 105 104 103 102 101 100 99 98 122 121 119 118 117 116 115 114 113 112 111 110 136 133 132 131 130 129 128 127 126 125 124 123 145 140 139 138	20 19 18 17 16 15 14 13 12 6 4 3 2 1 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 45 44 42 41 40 39 38 37 36 35 34 33 144 143 142 141 137 46
13944	בשלמותו	
13945	55 54 53 52 47 46 45 44 43 42 41 34 29 16 11 10 9 61 56	19 18 17 15 14 13 12 8 7 6 5 4 3 2 1 35 33 30 28 27 26 25 24 23 22 21 20 69 68 67 65 64 60 58 57 49 48 40 36 73 71 70
13946	בשלמותו	
13947	44 42 39 38 37 36 35 34 33 32 31 30 29 19 17	21 20 18 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 45 40 27 25 24 23 22
13949	41 40 39 37 32 31 30 29	46 43 42 6 5 4
13961	28 27 24 23 22 21 20 17 16 15 14 11 10 9 8 7 6 3 2 1 43 38 37 36 35 32 31 30 29	42 41 25 19 18 13 12 5 4
13962	בשלמותו	

2. שימושים ותכליות

- 2.1. אזור לבניני ציבור :
- 2.1.1. בניני מינהל.
 - 2.1.2. בתי כנסת.
 - 2.1.3. מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות לאומנות, ספריה, בתי קולנוע, תאטרון, מועדוני נוער וכו'.
 - 2.1.4. מגרשי משחקים.
 - 2.1.5. מחסני המועצה המקומית ראש פינה.
 - 2.1.6. מרפאות, תחנות עזרה ראשונה, תחנות מכבי אש והג"א.
 - 2.1.7. מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה כקבוע בחוק התכנון והבניה.
 - 2.1.8. בריכת שחיה.
- 2.2. אזור למרכז אזרחי :
- 2.2.1. מרכז קניות כפרי, בתי קפה ומסעדות, בנק, סוכנויות ומשרדים, מועדונים ומוקדי תיירות ומועצה מקומית, מתנ"ס ואולם מופעים.
 - 2.2.2. מחסנים.
 - 2.2.3. חניות לרכב לפי תקן משרד התחבורה כקבוע בחוק התכנון והבניה.
 - 2.2.4. שרותים לתחבורה צבורית.
 - 2.2.5. מתקני תקשורת (בזק).
- 2.3. אופן הבנוי :
- 2.3.1. השטחים המיועדים בתכנית המתאר ראש פינה (ג/5626) ובתכנית השכונה הדרומית (ג/9399) למבני ציבור ולמרכז אזרחי יחולקו בתשריט חלוקה למגרשים בגודל מזערי שלא יפחת מ- 600 מ"ר. הבניה בתוך משבצת הקרקע המיועדת (מגרש) תהא כפופה לזכויות ומגבלות בניה כפי שמפורטים בטבלת השימושים המופיעה בהמשכו של מסמך זה.
 - 2.3.2. היתרי בניה ינתנו רק לאחר הצגתן ואשורן ע"י הועדה המקומית של תכניות בנוי ופתוח לכל מגרש בשלמותו (לאחר החלוקה).

4.4 כבוי אש

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפני דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.5 מקלטים

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם הוא עומד בדרישות ותקנות הג"א ביחס למקלוט או פתרון מיגון אחר כפי שיקבע בתקנות הג"א המעודכנות מעת לעת. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם קוימו הדרישות הנ"ל לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

4.6 שרותים

כללי:

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומהנדס המועצה המקומית.

א. מים - מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של העיריה, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, כפוף להוראות הל"ת, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ביוב - כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה המקומית. בעלי המבנים /או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קוי הביוב בשטח מגרשים ובחיבורם למערכת הביוב העירוניים. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול מגרש.

היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ג. סלוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ראש פינה ובתאום מהנדס המועצה.

ד. חשמל טלפון ותקשורת - מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא: רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל ע"ג עמודי המתח הגבוה או בביתנים, רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת קרקעיים.

ה. רשת הטלפונים, התקשורת והזנות לחבורי אנטנות טלוויזיה יהיו תת-קרקעיות.

ו. ניקוז: מתן היתר בניה בתחום התכנית יהא כרוך בתכנון ובצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה ובאשור רשות הניקוז.

4.7 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקן החניה שנקבע בתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מהנדס המועצה.

4.8 הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך	-	2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	-	5 מ'
מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו	-	8 מ'
מקו מתח עליון עד 161 ק"ח	-	10 מ'

ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
אין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכימה מחברת החשמל.

ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מעמודי חשמל מתח נמוך	-	2.5 מ'
מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו	-	5.0 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

ו. קו חשמל עילי במתח גבוה הקיים בשטח והמסומן בתשריט יעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

4.9 התניות לבניה באזורים בהם מצוי קו חשמל

במגרשים בהם עובר קו חשמל מתח גבוה, העתקת הקו יהיה תנאי למתן היתר בניה.

4.10 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

4.11 פיצוי ושפוי

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית (המועצה המקומית ראש פינה), יוזמי התכנית ימציאו לוועדה כתב שפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתכנית זאת.

חתימות

היזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע


יעד אדריכלים
מורכבני ערים ונוף
בע"מ

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מחוזית
