

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הצפון - נפת צפת

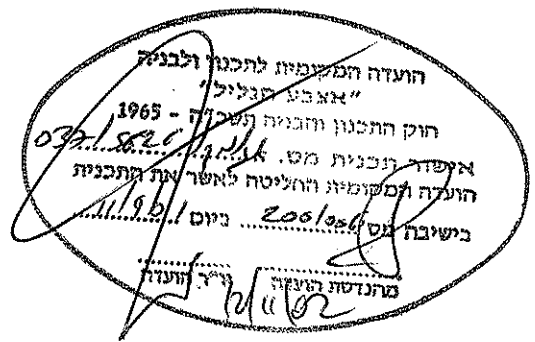
מרחב תכנון מקומי - אצבע הגליל

תכנית מס' : אג/מק/5626/037

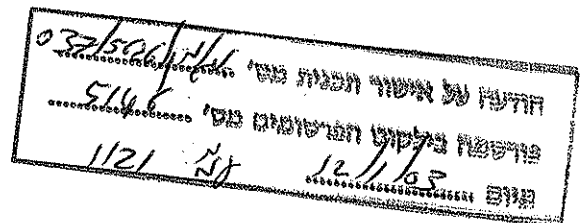
**ראש פינה - גן הבנים
תכנית שנוי יעוד**

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/5626

- רשות מוניציפלית : מו"מ ראש פינה
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000
טל. : 04-69357130, פקס : 04-69355700
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון, נצרת עילית 17105
טל. : 04-65582110, פקס : 04-656052104
- יוזם ומגיש התכנית : מו"מ ראש פינה
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000
טל. : 04-69357130, פקס : 04-693557004
- עורך התכנית : יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
אדריכל נעמן בלקינד
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990



נובמבר 2202



פרק א' - כללי

1. המקום : מחוז
נפה
ישוב
הצפון :
צפת :
ראש פינה :

גושים וחלקות:	חלקות	חלקי חלקות
		27,28,29,30
		13940

3. שם וחלות התכנית
תכנית שנוי מס' אג/מק/037/5626 המהווה 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.
4. גבול התכנית
הגבולות מסומנים ע"ג התשריט בקו כחול כהה ועבה.
5. מסמכי התכנית
התכנית כוללת:
1. הוראות התכנית המכילים 8 עמודים.
2. תשריט צבוע ובו:
- מפת מצב קיים בק.מ. 1:1250
- מפת מצב מוצע בק.מ. 1:1250
- רקע הסביבה מתוך תכנית מתאר ראש פינה (ג/5626) בק.מ. 1:2500
- תרשים סביבה בק.מ. 1:20,000
6. שטח התכנית
כ- 1.76 דונם, נמדד וחושב באופן גרפי באמצעות מחשב.
7. בעל הקרקע
-מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון
מחוז הצפון, נצרת עילית,
טל.: 04-6558211, פקס: 04-656052104
8. היוזם ומגיש התכנית
מו"מ ראש פינה
ת.ד. 4, ראש פינה, גליל עליון 12000
טל.: 04-6935713, פקס: 04-693557004
9. עורך התכנית
אדר' נעמן בלקינד
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.ג. משגב 20155
טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
10. יחס לתכניות אחרות
התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר ראש פינה (ג/5626).
תכנית זאת והוראותיה תהא עדיפה על כל קודמותיה הנוגעות לתחומה.
11. מטרת התכנית
להגדיל שטח ציבורי פתוח ע"ח שטח מגורים א לצורך גן זיכרון להנצחת בני ראש פינה שנפלו במלחמות ישראל.

פרק ב' – פרוש מונחים והגדרות**1. כללי:**

פרוש המונחים בתכנית זו במשמעותם 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/037/5626 (כולל התשריטים וההוראות).
הועדה	:	הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב תכנון בו נמצאת התכנית.
אזור	:	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.
תכנית חלוקה	:	תכנית לחלוקת מקרקעין בהסכמה 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 במפורט אחרת בתכנית.
קו דרך	:	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך – כולל המדרכות 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 כוח, 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

היוזם ו/או המבצע ימציאו בכל עת שידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולועדה המחוזית כל חומר רקע, סקרים ופירוט תכניות לשם דיון בתכנית בנוי או בתכנית ביצוע או בכל תכנית מפורטת בשטח.

כמו כן יכולה הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופירוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה או לעבודת פתוח כל שהיא, לא תעשה כל עבודת פיתוח בשטח אלא לאחר קבלת היתר כחוק.

פרק ד': טבלת שימושי קרקע ומקרא גוונים וסימונים בתשריט:

הסימון בתשריט	תכנית מצב קיים		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
כתום	27.84	0.49			מגורים א'
ירוק	72.16	1.27	100.00	1.76	שטח ציבורי פתוח
	100.00	1.76	100.00	1.76	סה"כ

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| - מספר הדרך | - מספר ברבע העליון של העגול. |
| - רוחב הדרך | - מספר ברבע התחתון של העגול |
| - קו בנין משמאל לדרך | - מספר ברבע שמאלי של העגול. |
| - קו בנין מימין לדרך | - מספר ברבע ימני של העגול. |
| - גבול חלקה ומספרה | - קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות. |
| - גבול גוש | - קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסירוגין. |
| - גבול התכנית המוצעת | - מסומן בקו כחול עבה. |
| - גבול מגרש ומספרו בתכנית המוצעת | - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אליפסה. |

טבלת חלוקת שטחים

מס' מגרש	שמוש	שטח בדונם	
		מצב מוצע (יציאה)	מצב קיים (כניסה)
1	שטח צבורי פתוח	1.76	
2	שטח צבורי פתוח		1.27
3	מגורים א'		0.05
4	מגורים א'		0.41
5	מגורים א'		0.03
	סה"כ שטח	1.76	1.76

פרק ה': רשימת תכליות זכויות ומגבלות בניה:

כל התכליות, זכויות בניה ומגבלות בניה בהתאם להוראות ג/ 5626.

1. האזור: שטח צבורי פתוח

כמשמעו בתכנית מתאר ראש פינה ג/5626.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תכנית מתאר ג/5626:

צפיפות נטר מסי יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קנוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' קומות	מ' מעל לקרקע	סך הכל	לכסוי קרקע	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי			צדדי
												1700	שטח ציבורי פתוח	

פרק ו' – תקנות כלליות**1. הפקעת שטחים:**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין. השטחים המופקעים ירשמו על שם מו"מ ראש פינה.

2. כבוי אש:

לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

3. מקלטים:

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

4. שירותים:**כללי:**

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.

א. מים -
אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאו ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ב. ביוב -
היתר הבניה יותנה בתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ג. ניקוז -
הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

5. הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבין 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 יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ - 2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה 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 מ'
מעמודי חשמל במתח 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 והמסומן בתשריט ייעתק בתאום עם חברת החשמל ע"י יוזמי התכנית או ע"י מבצעה.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. 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 פיתוח ובניה.

8. חלוקה ורישום:

תוך חדשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

חתימות:

_____ בעל הקרקע:

_____ יוזם התכנית: א
מועצה מקומית ליוני מנה
הגלב העירוני

_____ ועדה מקומית:

_____ ועדה מחוזית:

_____ עורך התכנית:
יעד אדריכלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ