

איתן מ/ס

תאריך: 03/03/2002

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: ראש פינה

שם ישוב: ראש פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית: תוכנית חלוקה בהסכמה, מפורטת ג/13794.

שינוי לתוכנית מתאר ראש פינה מספר ג / 5626

1.2 מקום התוכנית:

מספר גוש	מזרח: 250/875	צפון: 763/850
13940	חלקות 46	חלקי חלקות 39,45,79,80,81

1.3 שטח התוכנית: כ- 2.501 דונם במדידה גרפית- וכמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
מייסטר יעקב ת.ז. 005817671
הרחבה א' 33 ראש פינה
טל: 04-6935345.

זם התוכנית: מועצה מקומית ראש פינה

מרכז מסחרי ראש פינה
טל: 04-6935713 פקס: 04-6935570

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13794
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.9.05 לאשר את התכנית
דניאל גדזי
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13794
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5480
מיום 12.1.06

מגיש התוכנית: מועצה מקומית ראש פינה
מרכז מסחרי ראש פינה
טל: 04-6935713 פקס: 04-6935570

עורך התוכנית: אדריכל בני ארליך, מס' רשיון: 38709
ת.ד. 185 ראש פינה 12000.
טל: 04-6930550 פקס: 04-6930550

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/5626 מאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט חלוקה בהסכמה - מסמך מחייב.

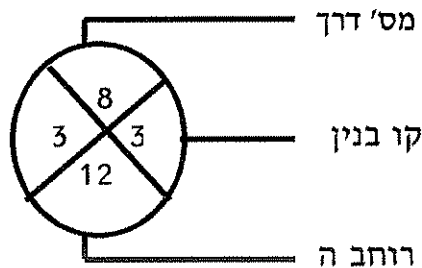
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
מרץ 2002	הכנה
אוקטובר 2002	עדכון 1
יולי 2003	עדכון 2
אוקטובר 2003	עדכון 3

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

באור סימני התשריט:

- | | |
|---|--------------------------|
| - קו כחול עבה . | גבול התוכנית |
| - קו כחול עבה מקוטע. | גבול תב"ע קיימת |
| - בצבע ירוק. | שצ"פ |
| - בצבע כתום. | מגורים א' |
| - בצבע כתום ובפסים בחום כהה
באלכסון | מרכז אזרחי |
| - בצבע חום מותחם בחום כהה. | מבני ציבור |
| - בצבע כתום ובפסים אפורים באלכסון. | משולב מבני ציבור ומגורים |
| - בצבע חום. | דרך קיימת |
| - בצבע אדום. | דרך מוצעת |
| - בצבע אדום עם רשת שתי וערב בצבע
שחור. | חניה מוצעת |
| - מספר ירוק בתוך עיגול ירוק. | חלקה קיימת |
| - מספר שחור בתוך עיגול שחור. | חלקה מוצעת |
| - קו כחול רציף. | קו חלוקה מוצעת |
| - קו כחול מקוטע. | קו חלוקה לביטול |
| - קו רצוף ירוק | גבול חלקה קיימת |
| - קו עם משולשים בצבע ירוק | גבול גוש |



רוזטה -

1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים עפ"י תוכנית מאושרת		היעוד
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
0	0	25.84	646.14	מרכז אזרחי
0	0	25.12	628.27	מגורים א
36.14	904	0	0	משולב מבני ציבור ומגורים
1.28	31.91	18.97	474.57	שצ"פ
30.07	752.26	30.07	752.26	דרך קיימת
10.41	260.36	0	0	דרך מוצעת
22.10	552.71	0	0	חניה מוצעת
100.00%	2,501.24	100.00%	2,501.24	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. התאמת ייעודי קרקע וחלוקת מגרשים למצב הקיים.
2. התווית מסגרת תכנונית להסדרת זכויות בחלקה 46.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי ייעודו של שטח ציבורי פתוח: חלקו עבור חניה מוצעת בהתאמה לקיים, חלקו כשימוש משולב למבני ציבור ולמגורים.
2. שינוי ייעוד ממרכז אזרחי לדרך מוצעת ולחניה מוצעת בהתאמה למצב הקיים.
3. קביעת זכויות בניה וקוי בנין עבור חלקה 46.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
4/2	280	מגורים (משולב במבני ציבור)
1	מקלט תת קרקעי קיים	מבני ציבור (משולב במגורים)

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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.

- משולב מבני ציבור ומגורים- שימוש למגורים
ע"פ תוכנית מתאר ראש פינה ג/5626, יחידות נופש ע"פ תוכנית ג/8600. לא יותרו מבני עזר ע"ג גג המקלט התת קרקעי הקיים במתחם.
- משולב מבני ציבור ומגורים- שימוש למבני ציבור
יותר מקלט ציבורי בלבד במבנה הקיים בקומת מרתף לצרכי בטחון והגנה אזרחית בלבד. לא תותר בניה נוספת למבני ציבור בכל מפלס שהוא, למעט גידור השטח בגבולות המגרש ועבודות שיפוץ ותחזוקה למקלט הקיים. מעל גג המקלט התת קרקעי יותר גינון בלבד עבור השימוש למגורים.
- דרכים
ע"פ תוכנית מתאר ראש פינה ג/5626.
- חניה
מיועד לחניה בלבד. יותרו עבודות גינון ופיתוח נוי, וכן התקנת מתקנים הנדסיים כגון ארונות חשמל, תקשורת וכבלים.
- שטח ציבורי פתוח
השצ"פ בתחום התוכנית ישמש כדרך גישה למקלט הציבורי בלבד.

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

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

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למג'רש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קו"י בניין מ'	קו"י צדדי	גודל מג'רש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מעל מפלס הכניסה	קדמי				
2.22	2 יחידות דיור, ובנוסף-שתי יחידות נופש לפי ג' 8600	10	2	36.3	20	5.3	31	36	לפי תשריט	-	3 מ' לפי תשריט	900 מ"ר עגול ייעודי למבני ציבור ומגורים	מגורים- בעוד משולב למבני ציבור ומגורים
0.9	1 קיים	3 מ' - חת קרקעי לפי הקיים	1	לפי הקיים ללא המגלה	לפי הקיים ללא המגלה	לפי הקיים ללא המגלה	לפי הקיים ללא המגלה	לפי הקיים ללא המגלה	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	מבני ציבור- במסגרת ייעוד משולב למבני ציבור ומגורים	

הערות:

1. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מחתת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
2. לא תותר המגלת המקלט החת קרקעי, וכן לא תותר הקמת מבני ציבור נוספים.

3.3. הוראות נוספות:

א . - הוראות והנחיות נוספות:

1. חזיתות המבנה למגורים בחלקה 46 יהיו מאבן ראש פינה, כדוגמת בית וילקומיץ באתר לאומי ראש פינה (גוון המישקים יהיה לבן). ניתן לאשר משטחי טיח עד 20% משטח החזיתות הכולל.
2. הגידורבתחום התוכנית יהיה מאבן כדוגמת הגידור הקיים.
3. לא תותר כל בניה נוספת על גג המקלט הקיים, וכן לא תותר הקצאת חניות על גג המקלט הקיים. יותר גינון בלבד.

ב . - 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשת הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. 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.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אווירים 1.5 מ'.
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 והמינימלים 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 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.

ג. – הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יומצא לועדה כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

2. הפקעות:

2.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

2.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2.3 השטח המיועד בתוכנית למבנה ציבור (במסגרת ייעוד משולב למבני ציבור ולמגורים) יועבר למועצה המקומית ללא תמורה. רישום זכות כאמור כהערת אזהרה בפנקס המקרקעין יהווה תנאי להוצאת התרי בניה לאחר השלמת העברת זכות חכירה במפלט.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו בחלקה 46, יהיה השלמת העברה של זכות חכירה לטובת הרשות המקומית, במקלט התת קרקעי הקיים במגרש 46/1 ובדרך הגישה אליו, וכן אישור המועצה המקומית בכתב כי קיים הסכם שיתוף בינה ובין בעלי חלקה 46 האחרים, המבטיח מעבר לציבור אל המקלט התת קרקעי הקיים, וכי ניתנה לה לשביעות רצונה זכות מעבר וגישה לצורך ביצוע עבודות שיפוץ ותחזוקה למקלט הקיים. כל זאת בנוסף לחתימת המועצה המקומית ע"ג הבקשות להתר בניה כנדרש.

ב. הגשת תוכנית בינוי (במסגרת בקשה להתר) לייעוד המשולב למבני ציבור ומגורים.

ג. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור המועצה המקומית בדבר קבלת החזקה בשטח למבני ציבור.

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

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בחוק. לא תותר חניה על גג המקלט הקיים.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית.

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

יזם התוכנית

בעל הקרקע

בני ארליך - אדריכל
מ. ר. 38709

עורך התוכנית

מגיש התוכנית

יום שלישי 11 אוקטובר 2005
תאריך