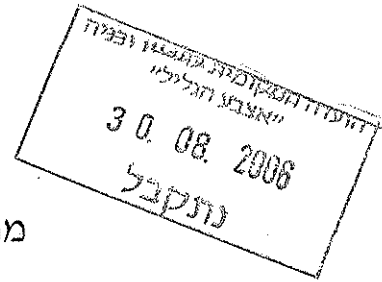


15.10.06

30/8/06



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ראש פינה

שם ישוב: ראש פינה

תכנית מס' ג/12848

ליחידת מגורים אחת ו-2 חדרי אירוח

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7447, ג/מז/102/7447 ותכנית מפורטת ליחידת נופש מס' ג/8600.

1.2 מקום התכנית:

הרחבה ד' 13, ראש פינה.

מספר גוש	חלק מחלקה	מגרש
13942	10	13 בשלמותו מתכנית ג/7447 שצ"פ בחלקו מתכנית ג/7447

1.3 שטח התכנית:

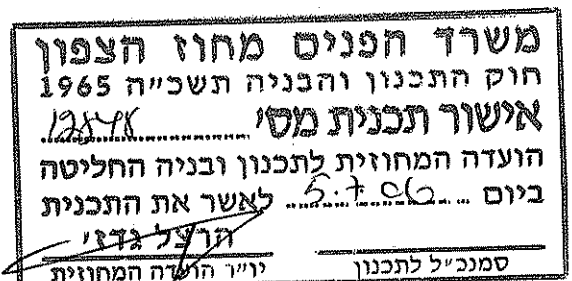
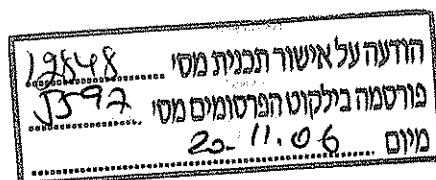
1.14 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, נצרת עלית
יזם התכנית: ממון שרה ויוסף, הרחבה ד' 13 ראש פינה, 12000 טלפקס: 06-6936015
מגיש התכנית: ממון שרה ויוסף, הרחבה ד' 13 ראש פינה, 12000 טלפקס: 06-6936015
עורך התכנית: א. קנו אדריכל ובונה ערים, ת"ד 247, חצור הגלילית 10300 רשיון. 21070.
פקס: 06-6800796 טל: 06-680073

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7447 הרחבה ד' ראש פינה (מאושרת) ותכנית מס' ג/מז/102/7447 ותכנית מפורטת ליחידות נופש מס' ג/8600. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.



1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ -
1:10,000 - תרשים התמצאות כללית.
1:1,000 - תרשים הסביבה הקרובה.
1:250 - תכנית מצב קיים / מוצע.
1:250 - נספח חניה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
19/06/01	עדכון 1
03/10/01	עדכון 2
22/11/01	עדכון 3
31/12/01	עדכון 4
13/12/04	עדכון 5
25/01/05	עדכון 6
29/05/05	עדכון 7
30/8/06	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, בתוספותיו ותקנותיו למונחים הבאים והמשמעויות הרשומות בצידי.

פרוט מונחים והגדרות:

כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון והבנייה, ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידי:

- (1) "מגרש" - יחידת קרקע שנקבעה בתכנית ו/או בתשריט חלוקה, המיועדת לבנייה בהתאם ליעודה בתכנית.
- (2) "קו בנין" - המרחק במטרים מגבול המגרש לבנין.
- (3) "בריכת שחיה" - מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצרכי פנאי ונופש, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המיועד למגורים, ומשמש את בעלי המגרש או בעלי הזכויות במגרש.
- (4) "שטח פנים של הבריכה" - היטל על של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה ו/או המיכל.
- (5) "ביתן מערכות" -
ביתן מערכות עילי: חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת הבריכה, כגון משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכו'. ממדי החדר הם לפי הנדרש בתקנות ו/או לפי דרישת הרשויות. שטח חדר המכונות ייחשב במנין שטחי השרות המותרים לבנייה במגרש.
ביתן מערכות תת-קרקעי: כנ"ל אולם בנוי מתחת למפלס הקרקע, כשכל עבריו קבורים בקרקע. הגישה אל חדר זה תהיה מלמעלה, בדלת נפתחת כלפי מעלה. לא תותר כניסה אחרת לחדר זה, ומפלס הגג יתמוג עם הפיתוח בחצר, בכפוף להוראות תכנית זו.

1.9 באור סימני התשריט:

ציונים בתשריט

גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת
גבול שיפוט עירוני
גבול מגרש
מספר מגרש
גבול גוש
מספר גוש
דרך קיימת
מספר חלקה קיימת
גבול חלקה קיימת
מספר הדרך
מרווח קדמי לדרך
רוחב הדרך
אזור מגורים א'
שטח פרטי פתוח
מבנה להריסה
קו בניין

ציונים בתשריט מצב מוצע-

מספר חלקה רשומה לביטול
גבול חלקה רשומה לביטול
גבול מגרש לביטול

פרוש הציון

קו כחול כהה רציף
קו כחול מקוטע
קו כחול עבה מקוטע עם נקודה
קו רציף בצבע התשריט
ספרה במסגרת מלבנית כחולה
קו משונן משני צידיו
ספרה במסגרת מלבנית אדומה
חום
ספרה בעיגול ירוק
קו ירוק רציף דק
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרה ברבע הצדדי של העיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול
כתום
ירוק מותחם ירוק כהה
קו צהוב
קו אדום מקוטע
ספרה בעיגול ירוק מקוטע
קו ירוק מקוטע
כתום

1.10 טבלת שטחים:

שימושים		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור מגורים א'		0.964	84.56	1.140	100
שטח פרטי פתוח		0.176	15.44	---	---
סה"כ		1.140	100	1.140	100

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למגורים, על מנת לאפשר הגדלת מגרש מגורים קיים ולקבוע הוראות בניה אשר יאפשרו אישור מבנה קיים, 2 יחידות אירוח ובריכת שחיה.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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': בשטח המיועד למגורים א' יותר לבניה בנין מגורים ויחידות נופש בהתאם להוראות המפורטות להלן. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, לדיירים ואורחי יח"נ.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

שם האזור (שימושים עקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בניה **			אחוזי בניה מקסימליים (שטח בניה מקסימלי)							גובה בניה מקסימלי		מס' יח"ד	מס' יח"נ
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שמושים עקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ ***	מס' קומות	במטרים	מס' קומות		
מגורים	1140	5	כמוצג בתשריט		41% (467.4)	(*)	32% (364.8)	8% (91.2)	14% (160.0)	41% 467.4	3 קומות: 1 מפלס קומות: 1 קומת גג 1 מתחת למפלס כניסה	עד 12 מ' מקרקע סופית הנמוכה ביותר.	1 קומת	1 יח"ד	2 יח"נ

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

** קוי בנין לחניה בלבד - קו בנין צדדי 0 וקדמי 0, קו בנין לבריכת שחיה כמסומן בתשריט.

*** אחוזי הבניה כוללים את הצימרים ולא יהיו יותר מ- 80 מ"ר לחד לשתי יחידות האירוח (40 מ"ר כל אחת).

א. מפרט הוראות והנחיות חלקי, לתכניות הכוללות בריכות שחיה -

1. תכליות, זכויות ומגבלות בניה: מגורים:
 - א. מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 960 מ"ר.
 - ב. תותר בשטח המגרש 2 יחידות אכסון לקייט כחלק ממבנה המגורים או כיחידה נפרדת.
 - ג. מיועד להקמת מבנים לאכסון קייטנים וכל המבנים והמתקנים הנלווים.
2. תנאים מקדימים למתן היתרי בניה לבריכות שחיה:
 - לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים-
 - 2.1 הגשת תשריט איחוד וחלוקה ותשריט לצרכי רישום ואישורם ע"י הועדה המקומית.
 - 2.2 אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית.
 - 2.3 השלמת כל התשתיות הנדרשות, או לחילופין הצגת הסכם עם הרשות המקומית לגבי פיתוח והסדרת התשתיות הנ"ל.
 - 2.4 השלמת הריסה מבנים שסומנו להריסה בתכניות הבינוי והפיתוח ו/או בבקשה להיתר בניה.
 - 2.6 אישור איגוד ערים (משרד) לאיכות הסביבה.

3. הוראות התכנית:

- 3.1 תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש ובתנאי שטח הפנים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תכנית זו.
 - 3.2 עדיפות בין התנאים:
 - בכל מקרה של סתירה בין התנאים שלעיל, תהיה עדיפות לתנאי המחמיר.
 - 3.3 תכנית בינוי ופיתוח:
 - 3.3.1 לא יינתן היתר בניה ללא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש בקני"מ 1:100, ערוכה בהתאם להנחיות תכנית זו ומאושרת ע"י הרשות המקומית, כחלק מהבקשה להיתר.
 - 3.3.2 תכנית הבינוי והפיתוח תשקף את מיצוי כל הזכויות במגרש, העמדת מבנים קיימים ומתוכננים, העמדת הבריכה המותרת והמתוכננת, מפלסי פיתוח וחומרי גימור, ריצופים, מצעים ומשטחי גינון, מתקנים נדרשים ומוצעים, קירות/קירות תומכים ומסלעות, גדרות נדרשות ומוצעות וכד'. התכנית במלואה תוגש ע"ג מפה מצבית מעודכנת, חתומה ע"י מודד מוסמך.
 - 3.3.3 תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות בתחומים הבאים, כולם או חלקם, בהתאם ליעודי הקרקע ובתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית. בסמכות מהנדס/ת הרשות המקומית ומהנדס/ת הועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים לפי הענין:
 - תכנית חפירה ומילוי; תכנית שיקום ותמיכת מדרונות, לרבות פרטי קירות תומכים, מסלעות וגינון; תכנית התאמה עם התנוחה והמפלסים של הכבישים הקיימים והחצרות הגובלות; תכנית מערכות תשתית וקווי תקשורת; סימון והתייחסות למבנים קיימים ולמבנים קיימים להריסה; מיקום מכלי דלק וגז עיליים ו/או תת-קרקעיים והמערכות הקשורות אליהם; פתרונות לאשפה, ארונות לפילרים ולתשתיות אחרות; גינון, ריצופים ותאורה; גדרות ופתרונות לבטיחות.
 - 3.4 פיתוח תשתיות ותכנון השבת מים:
 - 3.4.1 לא יינתן היתר בניה ללא השלמת כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל ותאורה, תקשורת כבלים וטלפון, דרכי גישה/כבישים ומדרכות - באישור מהנדס/ת הרשות המקומית. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.
 - 3.4.2 לא יינתן היתר בניה לבריכת שחיה ללא הצגת פתרון להשבת המים והשפכים, ואפשרויות השימוש בהם לצרכי השקיה, או לצורך חילופי אחר, בתאום עם מהנדס/ת הרשות, מהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - 3.5 הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות:
 - 3.5.1 שטח הפנים של הבריכה לא ייחשבו במנין השטחים המותרים לבנייה במגרש.
 - 3.5.2 שטחי המבנים המוקמים לצורך תפעול הבריכה, כגון: ביתן מערכות עילי או תת-קרקעי, סככות, פרגולות וכיו"ב, ייחשבו במנין השטחים המותרים לבנייה בהתאם לחוק ולתקנות.

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - תכנית הניקוז תכלול פתרון לאיסוף המים והצגת הפתרונות המוצעים למיחזורם, לצורך שימוש להשקיה או שימוש חילופי אחר, בתאום עם מהנדס/ת המועצה המקומית ומהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכ"ס.
 3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור 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 מחב' 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 יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.
6. חניה - א. למגורים: ע"פ תקנות התכנון תשמ"ג (1983).
ב. ליח"י: ע"פ הוראות תכנית יחידות נופש מס' 8600/ג.

ג. 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.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל המסומן להריסה בתשריט המצורף לתכנית זו.
6. מבנים להריסה - תנאי להתר בניה, הריסת כל המסומן להריסה בתכנית זו.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע -

יום התכנית -

מגיש התכנית -

עורך התכנית -

אמן 1111
אמן 1111

א. סגן אדריכל וכו' ערים
טכניק ראש פנה
טל 052-480414 06-534607

30.8.06