

תקן זיקת 8.1.07-1

02.08.2001

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : אצבע הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ראש פינה  
שם ישוב : ראש פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:** התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' ג/14249 ראש פינה מגרש 198, המהווה שינוי לתכניות ג/11446 ו-ג/9399 ראש פינה שכונה דרומית.

**1.2 מקום התוכנית:** ראש פינה, שכונת הזיתים, מגרש 198.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	763375	צפון:	251100
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות	
גוש 13943			120, 81, 55, 54, 48, 47	

**1.3 שטח התוכנית:** 1.518 דונם במדידה אנליטית בתחום הקו הכחול.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 14249  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 20.10.06 לאשר את התכנית  
 תרצל גדזי  
 סמנכ"ל לתכנון  
 לוי' הועדה המחוזית

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל, ת"ד 580 נצרת עילית 17105 טל: 04/6558211

**יום התוכנית:** רבי צופיה הזיתים 18, ראש פינה, 12000. טל: 04/6800723

**מגיש התוכנית:** רבי צופיה הזיתים 18, ראש פינה, 12000. טל: 04/680072

**עורך התוכנית:** גלעדי גליה, אדריכלית. מ.ר 26763 ת"ד 85 ראש פינה, 12100 טל/פקסי: 04/6802444

הועדה על אישור תכנית מס' 14249  
 פורסמה בלוקט המסומים מס' 5633  
 מיום 26.2.07

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות ראש פינה שכונה דרומית, מס' ג/9399 ו-ג/11446 בתוקף. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
02.08.2001	הכנה
02.12.2001	עדכון 1
27.05.2003	עדכון 2
13.10.2004	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- קו כחול עבה	גבול התכנית
- קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת (תרשים סביבה)
- צבוע כתום בהיר בתשריט	אזור מגורים א'
- צבוע ירוק בתכנית	שטח ציבורי פתוח
- פסים אלכסוניים בירוק וצהוב	שביל הולכי רגל
- צבוע חום בתשריט	דרך קיימת או מאושרת (בתרשים סביבה)
- קו שחור עם משולשים	גבול גוש
- קו שחור רציף	גבול מגרש
- מספר בצבע שחור	מספר מגרש
- קו ירוק מקווקו	גבול חלקה רשומה
- מספר בתוך עיגול בקו ירוק מקווקו	מס' חלקה רשומה
- קו נקודה בצבע שחור	קו בנין מצב קיים
- קו נקודה בצבע אדום	קו בנין מצב מוצע
- ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
- ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנין מינימלי
- ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	
92.8	1.409	91.5	1.390	אזור מגורים א' כתום בהיר
7.2	0.109	7.2	0.109	שביל הולכי רגל פסים אלכסוניים בירוק וצהוב
		1.3	0.019	שטח ציבורי פתוח ירוק
100	1.518	100	1.518	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

חלוקה לשני מגרשים ותוספת זכויות בנייה למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- איחוד וחלוקה בהסכמה.
- העברת זכויות בנייה משטחי שרות לשטח עיקרי למגורים לצורך לגיטימציה.
- שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
- שינוי בגודל מגרש מינימלי
- הוספת תכליות לאזור המיועד לשביל הולכי רגל.
- קביעת הוראות מפורטות לתכנית ע"מ לאפשר מתן היתרי בנייה.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יח"ן	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
4	3	512	מגורים

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

**3.1.1 כללי:**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

3.1.2 אזור מגורים א': עפ"י ג/11446. יח' אירוח עפ"י ג/8600.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח: עפ"י ג/11446

3.1.4 שביל הולכי רגל: עפ"י ג/11446. בנוסף יותר מעבר ברכב למגרש 198/1 בלבד.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון (הבניה  
(תישופי שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד/סדר/כ' לזונום	צפיפות / מס' יחיד/כ' למג'ש מינימלי	גובה בניה / מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קני בניה			גודל מג'ש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטר	מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה * A	קדמי **	אחורי **	צדדי **			
2	2	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	41%	30%	5%	36%	-	41%	עפ"י תשריט מצורף	עפ"י תשריט מצורף	עפ"י תשריט מצורף	900 מ"ר	אזור מגורים / מג'ש 198/1	
2	1	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י /ג' 11446	עפ"י תשריט מצורף	עפ"י תשריט מצורף	עפ"י תשריט מצורף	500 מ"ר	אזור מגורים / מג'ש 198/2	

\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
\*\* בניה בקו בנין 0 למבני עזר (כולל סכמת מפורטת) בלבד, בתנאי של הסכמת השכן וכלא פתחים על הגובל (פרט למקרה של סככה מפורטת).

### 3.3 תוראות נוספות:

#### א. - תוראות והנחיות לפיתוח:

עפ"י המפורט בהוראות תכנית ג/ 11446 ולנספח הפיתוח לג/ 9399 על כל פרטיו. פיתוח ליחידות נופש יהיה בהתאם להוראות ג/ 8600.

#### 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 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 קווי חשמל:

1. לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.  
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

1. 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.

**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 היום 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 הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**2. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**3. היטל השבחה:**

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

**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 הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית.

**5. 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.

תותר חניה בקו צידי אפס. ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

**6. הוראות הג"א:**

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

**פרק 4 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

**יזם התוכנית:**

**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

גלעדי גליה - אדריכלות  
ת.ד. 85 ראש פינה 12100  
טל/פקס: 06-6802444