

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון
נפת צפת

מועצה מקומית ראש פינה
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

- | | |
|---|---------------------------|
| ראש פינה | 1. <u>המקום</u> |
| התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' אג/מק/092/5626 ותחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף. התכנית בסמכות וועדה מקומית. | 2. <u>שם וחלות התכנית</u> |
| א. הוראות התכנית (עמודים 1 עד 7).
ב. תשריט בקני"מ 1:250 מצורף לתכנית זו. | 3. <u>מסמכי התכנית</u> |
| 1.759 דונם בתחום הקו הכחול. | 4. <u>שטח התכנית</u> |
| אביהוד וזהבה רסקי
הרחבת ב' 15 – ראש פינה
טל. 04-6937557 | 5. <u>יוזם התכנית</u> |
| ליבשיץ סופיה
נוף כנרת 44/4, צפת
טל/פקסי : 04-6922403 | 6. <u>עורך התכנית</u> |
| גוש 13946, חלקות (79) חלק | 7. <u>גושים וחלקות</u> |
| מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עלית
טל. 04-6558503 | 8. <u>בעלי הקרקע</u> |
| א. חלוקת מגרש קיים בשטח 1759 מ"ר לשני מגרשים נפרדים לפי סעיף 62א(א)1 לחלק.
ב. שינוי בגודל מגרש מינימאלי (900,859 מ"ר במקום 1500 מ"ר לפי סעיף 62א(א)7 לחוק.
ג. שינוי בהוראות קווי בנין לפי סעיף 62א(א)4 לחוק.
ד. שינוי במספר קומות לפי סעיף 62א(א)9 לחוק. | 9. <u>מטרת התכנית</u> |

10. כפיפות ויחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5626 ראש פינה בתוקף ובכל מקרה של סתירה ביניהן הוראות תכנית זו עדיפות.
- ב. תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' ג/8600 החלה על השטח והקמת יחידות נופש בתחום תכנית זו תעשה בהתאם להוראות תכנית ג/8600.
- ג. הוראות תכנית זו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח ובכל מקרה של סתירה ביניהן הוראות תכנית זו עדיפות.

11. באור סימני הקרקע

גבול תכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים מיוחד	צבוע כתום בהיר בתרשים עם מסגרת כתום כהה
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול מגרש קיים	קו שחור רציף
קו מגרש מצב קיים	קו מקוטע בצבע אדום
קו בניין מצב מוצע	קו מקוטע בצבע אדום
מבנה להריסה	קו מקוטע בצבע צהוב
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מקווקו
מס' חלקה רשומה	מספר בתוך עיגול בקו ירוק מקווקו
מספר הדרך	מס' ברבע העליון של העיגול
קו בניין מינימאלי	מספר ברבעים הדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
דרך קיימת	צבע חום בתשריט
מס' גוש ומספרו	מס' שחור מסגרת בקו אדום

12. טבלת אזורים ואחוזים:

האזור	צבע תכנית	מס' מגרש	מצב קיים		מצב מוצע	
			שטח בדונם	אחוז משטח התכנית	שטח בדונם	אחוז משטח התכנית
אזור מגורים מיוחד	כתום בהיר עם כתום כהה מסגרת	15/1	1.759	100	51.17	900
		15/2			48.83	859
סה"כ		15	1.759	100	100	1.759

13. לא יינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

14. אזור מגורים מיוחד:

בשטח המיועד למגורים יותרו לבנייה בנייני מגורים ומבני עזר ע"פ המותר בהוראות

תכנית מתאר ראש פינה מס ג/5626. כמו כן תותר הקמת יחידות אירוח ע"פ המותר בהוראות תכנית ג/8600 כל זאת בכפוף לאמור תכנית זו.

15. זכויות הבנייה באזור המגורים:

מגרש 15

- 15.1 סה"כ השטח ברוטו המותר לבנייה באזור המגורים לא יעלה על 45% משטח מגרש, 10% בקומת קרקע (תכסית) או 280 מ"ר סה"כ ליחידת מגורים (לא כולל נספחים).
- 15.2 במגרש 15/1 תותר הקמת עד 1 יחידות דיור + 2 יחידות נופש לפי תכנית מפורטת מס' ג/8600.
- 15.3 במגרש 15/2 שינוי להוראות ג/8600 בדבר גודל מגרש מינימאלי ליח"נ. שאר ההוראות ליח"נ יהיו לפי ג/8600. (מס' יח"ד מקס' 1-).
- 15.4 מספר קומות מקסימאלי 3 קומות. גובה מקסימאלי מותר למבנה מגורים 10.0 מ' גובה וקומת מרתף לא יעלה על 2.50 מ'. גובה מקסימאלי יימדד מפני מפלס קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה במגרש על הקרקע.

16. זכויות הבנייה ליחידות נופש באזור המגורים:

אחוזי הבנייה ליחידות נופש ומספר יחידות מותר למגרש ע"פ הוראות תכנית ג/8600.

17. הנחיות לבנוי לאזור מגורים:

ע"פ המותר בתכנית מפורטת ראש פינה ג/5626

18. טבלה זכויות בנייה וקווי בניין:

מצב קיים

מס' מגרש	שם האזור ושימושים מותרים	גודל מגרש מינימאלי	קווי בניין			גובה בניין מקס'	
			צדדי	קדמי	אחורי	מס' קומות	גובה במ'
15	אזור מגורים מיוחד	1500 מ"ר	3 מ'	5 מ'	6 מ'	2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף, או קומת עמודים בגובה 2.20 מ'	גובה הבניין עד 10 מ' מפני מפלס הקרקע הנמוך בשטח

מס' יחיד ויח"נ	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימאלי									שם ואזור
	סה"כ אחוזי בנייה	כיסוי קרקע מכס'	נספחים	סה"כ	שטחי שירות		שטחים עיקריים			
					מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
1 יחיד										
2 יח"נ ע"פ הוראות 8600/ג	45%	--	--	45%	-	-	45%	-	45%	אזור מגורים מיוחד

מצב מוצע:

גובה בניין מקס'		קווי בניין			גודל מגרש מינימאלי	שם האזור ושימושים מותרים	מס' מגרש
גובה במ'	מס' קומות	אחורי	קדמי	צדדי			
גובה הבניין עד 10 מ' מפני מפלס הקרקע הנמוך בשטח	3 קומות	4 מ'	4 מ'	2.5 מ'	900 מ"ר	אזור מגורים מיוחד	15/1
גובה הבניין עד 10 מ' מפני מפלס הקרקע הנמוך בשטח	3 קומות	4 מ'	5 מ'	3 מ' 0 מ' למחסן ראה תשריט	859 מ"ר	אזור מגורים מיוחד	15/2

מס' יחיד ויח"נ	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימאלי									שם ואזור
	סה"כ אחוזי בנייה	כיסוי קרקע מכס'	נספחים	סה"כ	שטחי שירות		שטחים עיקריים			
					מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
1 יחיד										
2 יח"נ ע"פ הוראות 8600/ג	45%	--	--	45%	-	-	45%	-	45%	אזור מגורים מיוחד

*תותר הקמת סככה לחניה בקו בניין קדמי בקו "0":
(1) הקמת יחידות אירוח ע"פ המותר בהוראות תכנית 8600/ג

19. חנייה:

19.1 החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983 ועדכונהן מעת לעת.

19.2 חניה במידה ויבנו 2 יחידות נופש החניה לא תפתח ממקום חניה אחד ליחידת נופש.

20. הנחיות לפיתוח:

ע"פ המפורט בהוראות תכנית מתאר ראש פינה ג/5626 ובתכנית ג/8600.

21. הוראות כלליות:

21.1 אספקת מים: האספקה תהיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית ראש פינה.

21.2 ניקוז מי גשם: יעשה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

21.3 ביוב: רשת הביוב תתחבר לרשת הביב של המועצה המקומית ראש פינה.

21.4 תקנים לאיסוף אשפה:

סידור סילוק יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, לא ינתן היתר בנייה בשטח הת"כ, אלא לאחר שיבטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בנייה, אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

21.5 חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מקו מתח גבוה 22 ק"ו
מקו מתח עליון 110-150 ק"ו

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מקבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

הסעיף כולו לא יחול על בניינים, מבנים אחרים ומתקנים המהווים חלק ממערכת הייצור והספקה של חברת החשמל.

22.0 הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים

על תחום התכנית חלות הגבולות בניה בגין שדה התעופה מחניים. הגובה המירבי המותר לבניה על תחום התכנית, לרבות חדרי מכונות למעליות, חדר יציאה לגג, מתקנים טכניים, תרניים, אנטנות, עמודי תאורה וחשמל וכדומה, הינו עד גובה 15 מ' מגובה פני הקרקע ואין לחרוג ממנו.

23.0 מקלטים: מיקום ובניית מקלטים ומרחבים מוגנים יהיה ע"פ דרישות הג"א.

23. **פיצוי ושיפוי**: כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ואז כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי למתן תוקף.

24. **היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

25. **חתימות ואישורים**:

לנב/יו"ר סוכיה
החברה צ"מ מ.ר. 9329
נוף כמ"ת 44/4
צפת, טל. 06-922403

1/5/06 האג"ל

מנעצה מקומית
ראש פנה
1.5.06