

אשרף 21/4/07

מחוז הצפון

נפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ראש פינה

שם ישוב : ראש פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' ג/11445 שינוי למתאר מספר ג/5626
ראש פינה

1.2 **מקום התכנית:**

נ.צ. מרכזי	מזרח: 250775	צפון: 763750
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13940		43, 42, 41, 40
13941		33, 26

4 **יח"ד:** 1.3
2.83 דונם **שטח התכנית:** 1.4
בעלי עניין: 1.5

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, מחוז הצפון, נצרת עילית,
טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521
מו"מ ראש פינה גליל עליון 12000
טל 04-6935713 פקס 04-6935570

זום התכנית: מו"מ ראש פינה גליל עליון 12000
טל 04-6935713 פקס 04-6935570
עורך התכנית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
אדריכל נעמן בלקינד מושב יעד, ד.ג. משגב
20155 טל: 04-9902215, פקס: 04-9909990

תמ"א 31 - תכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: רגישות למשאבי מים. התכנית תואמת

תכנית מתאר ארציות אחרות: ת.מ.מ. 2 - תכנית אב: תכנית מתאר מקומית: תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5626 מאושרת. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/5626 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 11445
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 24.1.07 לאשר את התכנית
יצל גרזי
סמנכ"ל לתכנון

1.6 **יחס לתכניות אחרות:**

הודעה על אישור תכנית מס' 11445
פרוטמיה בילקוט הפרסומים מס' 5686
מיום 28.06.07

- 1.7 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
1. הוראות התכנית המכילים 7 עמודים.
 2. תשריט צבוע ובו:
 - מפת מצב קיים בק.מ. 1: 500
 - מפת מצב מוצע בק.מ. 1: 500
 - רקע הסביבה מתוך תכנית מתאר ראש פינה (ג/5626) בק.מ. 1: 2500.
 - תרשים סביבה בק.מ. 1: 20,000

1.8 **תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
24.03.2002	הכנה
03/07/2002	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

- 1.9 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.10 **באור סימני התשריט:**
- | | |
|--------------------|---|
| 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 תכנית קיימת | - מסומן בקו כחול עבה מרוסק. |
| גבול מגרש ומספרו | - קו רציף שחור ומס' המגרש מצויין בתוך אלפיסה. |
| בתכנית המוצעת | |

1.11 **טבלת שטחים:**

הסימון בתשריט	תכנית מצב קיים		תכנית מוצעת		יעוד השטח
	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
כתום	48.09	1.36	64.70	1.83	מגורים א'
חום	51.91	1.47	35.30	1.00	דרך קיימת/מאושרת
	100.00	2.83	100.00	2.83	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:
התאמת גבולות ורוחב דרך עפ"י המצב בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:
שנוי יעוד משטח דרך למגורים א' ולהיפך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
4	640	מגורים א'

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש 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.

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

3.1.1 האזור: מגורים א'

- א. בתי מגורים ובתי דירות על מגרש מינימלי של 0.9 דונם.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חפשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות, מועדונים חברתיים שכונתיים.
- ג. יחידות נופש בהתאם לתכנית ג/8600.
- ד. גנים ומגרשי משחקים וכו' באישור הועדה המחוזית. מבנים על אותם גנים ומגרשים הנדרשים לנוחיות המשתמשים בהם.
- ה. מוסכים לחנית רכב בחצר, ציוד ורכב חקלאי בלבד, משולבים בבית המגורים או לידו.
- ו. יש להקצות, בתחום, שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישת תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3.1.2 האזור: דרכים קיימות/מוצעות – עפ"י הגדרת "דרכי ציבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות ציבוריות ונטיעות לאורך דרכים, כמו כן בתחום הדרך תעבור התשתית הציבורית העילית והתת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החניה תקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

3.2 **טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תכנית מתאר ג/5626:

צפיפות נטו מס' למגרש יח"ד	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מ' מעל לקרקע	מס' קומות	סך הכל	לכסוף קרקע	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי **			כדדי
2 יח"ד במגרש במבנה דו-משפחתי או 1 יח"ד במבנה חד-משפחתי	גובה הבנין לא יעלה על 10 מ' מעל המפלס הנמוך ביותר בשטח	2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף או קומת עמודים מפולשת, שגובהן לא יעלה על 2.20 מ'	35%	20%	5%	*	35%	15% בקומה מקסימום 250 מ"ר ליהודת מגורים. לפי הקטן מביניהם.	5 מ'	5 מ'	3 מ'	900	מגורים א'
									0 מ' לחניה ולקירות תומכים וגדרות בלבד	0 מ' עבור נספחים בלבד	0 מ' לחניה ולקירות תומכים וגדרות בלבד		

* הועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.

** כיוון שהמגרש צר (19 מ') צומצם קו בניה אחורי ל 5 מ' במקום 8 מ' בתכנית ג/5626 מה שמותר בניין בעומק 9 מ'.

3.3 הוראות נוספות:**א. 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.
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:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. 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.

- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו 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 התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1. **חלוקה:**
חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות:**
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי חיבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

- 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.
- רישום:** .3
תוך חודשיים 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.
- מבנים קיימים:** .4
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- מבנים להריסה:** .5
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- היטל השבחה:** .6
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- חניה:** .7
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. החניה תעוצב בשילוב עם נטיעת עצים ושיחים, פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית ראש פינה.
- הוראות הג"א:** .8
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- כיבוי אש:** .9
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - חתימות

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

ועדה מקומית:

מועצה מקומית:

עורך התכנית:


יעד אדריכלים
ביתכנני ערים ונוף
בע"מ