

19/8/07

חלק חתום

1

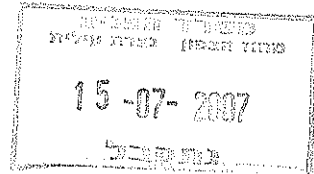
מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

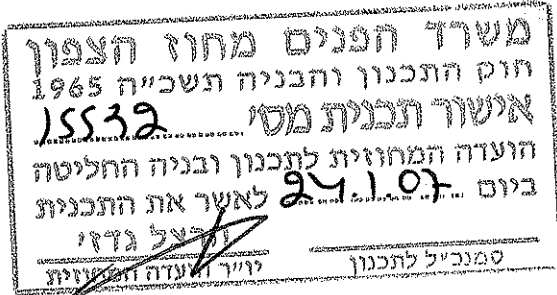
תחום שיפוט מוניציפאלי מ.מ. ראש פינה

שינוי תקנון



מס' גנ/ 15532 .

הרחבה ד'  
מגרש - 40



שינוי לתכנית ג/ 7447 בתוקף, ושינוי לתכנית ג/מז/7447/102 בתוקף.  
ושינוי לתכנית ג/ 8600 חדרי נופש



תאריך	הכנת התכנית
2/12/04	הכנה
30/05/05 למחוזית	עדכון 1
15/02/06 להפקדה	עדכון 2
13/05/07 למתן תוקף	עדכון 3

**פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :**

1.1. **שם התכנית :** שינוי תקנון מספר גנ/ 15532 הרחבה ד' מגרש - 40.

1.2. **מיקום התכנית:** נ.צ. מרכזי ( 250500,763275 )

ראש פינה , הרחבה ד'.

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13700		2

1.3. **שטח התכנית :**

שטח התכנית 919 מ"ר מגרש 40 בשלמות.

1.4. **בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית 17000  
טלפון - 04-6558211 פקס - 04-6554188

**זם התוכנית:** חנה ומשה עטיה - שיכון ד' ראש פינה. טל- 054 4510697

**עורך התוכנית:** אדר' גדי רובינשטיין רחוב הירדן 11 ת.ד. 673  
מיקוד 10200 קרית שמונה  
טל- 04-6950858 פקס - 04-6951170

1.5. **יחס לתכניות אחרות :**

א. שינוי לתכנית ג/7447 בתוקף ולתכנית ג/מז/102/7447 ותכנית ג/ 8600 חדרי נופש.

1.6. **מסמכי התכנית :**

א. **תקנון** - בן 8 עמודים.

ב. **נספח ב'** - על פי תשריט (לפי תכנית ג/מז/ 102/ 7447 הכולל תרשים סביבה בק"מ 1:500 ו - 1:2,500) - מסמך מנחה.

ג. **נספח בינוי** - בק"מ של 1:250 - מסמך מנחה.

**1.7. הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.  
ועל פי תכניות ג/ 7447 וג/מז/7447/102.

**1.9. טבלת שטחים :**

מצב קיים		מצב מוצע		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
100%	919 מ"ר	100%	919 מ"ר	מגורים
100%	919 מ"ר	100%	919 מ"ר	סה"כ שטח התכנית

**פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :****2.1. מטרות התכנית :**

- א. הגדלת אחוזי הבניה של השטחים העיקריים על חשבון שטחי השרות הקיימים.
- ב. תוספת שטחי שרות עבור חניות ומחסנים.

**2.2. עיקרי הוראות התכנית :**

- א. הגדלת אחוזי הבניה של שטחים עיקריים ושל שטחי השירות.

**2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע/ מ"ר
מגורים	292 מ"ר

**פרק 3. הוראות התכנית :**

על פי הוראות תכנית ג/ 7447 ותכנית ג/מז/7447/102 על תיקוניה

## 3.2 טבלת זכריות והמפלות בנית:

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

## מצב קיים

יחיד/ד"י	יחיד למגורש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש / מינימלי / מ"ר	שם האזור (שימוש) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה במ"ר	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1 יח"א . כחלק ממבנה המגורים	8.5 ורעפים 7.5 וטוח	2 קומות + קי מסד	330 מ"ר	330 מ"ר	50 מ"ר - 30 + מ"ר חניה	250 מ"ר	*	330	5	4	4	919	מגורים

\* בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה תוך שמירת סה"כ של השטח המותר.

## מצב מוצע

יחיד/ד"י	יחיד/ יח"א למגורש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש / מינימלי / מ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות במ"ר	שימושים עיקריים במ"ר	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה במ"ר	קדמי	אחורי	צדדי		
1 יח"ד	1 יח"ד 3 יח"א . כחלק ממבנה המגורים	8.5 ורעפים 7.5 וטוח	2 קומות + קי מסד	357.5 מ"ר	330 מ"ר	50 מ"ר - 7.5 תניה + 7.5 מפלס	300 מ"ר	*	357.5	5	4	4	919	מגורים

\* בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה תוך שמירת סה"כ של השטח המותר.

\*\* עבור מחסנים - בהסכמת וחתימת השכנים ניתן לקבוע קווי בנין צדדים ואחוריים 0 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 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 ואו 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 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 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ב. - הוראות כלליות****1. חלוקה:**

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**2. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהל מינהל מקרקעי ישראל.

**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 הבניה.

**4. 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, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

**6. תנאים לביצוע התוכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**7. היטל השבחה:**

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

**8. 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.

**9. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**10. הוראות הג"א:**

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

**11. כיבוי אש:**

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

**12. שיפוי:**

יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ("להלן התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה.


**פרק 4 - מימוש התוכנית****תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

**בעל הקרקע: \*\***

 **יזם התוכנית:**

**מגיש התוכנית:****עורך התוכנית:**

 **\*\* במקרה שבעל הקרקע הוא היוזם ו/או בתוכניות איחוד וחלוקה הנעשות בהסכמת כל בעלי הקרקע.**