

משרד הפנים
מחוז הצפון ומחוז הצפון ועדה מחוזית
13-04-2003
נפה : צפת
נתקבל
מרחב תכנון מקומי אצבע הנגב
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ראש פינה

מקומות לבנייה
אצבע הנגב
14.11.2007

שם ישוב : ראש פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 **שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר אג/מק/084/5626, תכנית הרחבה ועדכון כבישים בראש פינה המהווה שינוי לתכנית ג/5626, ג/9399.
1.2 **מקום התכנית:** ראש פינה.

מספר גוש	חלקות	צפון : 763696	מזרח : 250806
13940	73, 74	חלקי חלקות	
13941	10, 11, 50, 53, 54	72, 75, 77	
13942	-	12, 25, 26, 27, 33, 51, 52, 55, 57	
		12	

- 1.3 **יח"ד:** 14
1.4 **שטח התכנית:** 14.85 דונם
1.5 **בעלי עניין:** בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים מחוז הצפון, נצרת עלית
טל : 04-6558211, פקס : 04-6560521
יוזם התכנית : מו"מ ראש פינה ת.ד. 4, ראש פינה
גליל עליון 12000
טל : 04-6935713, פקס : 04-6935570
מגיש התכנית : מו"מ ראש פינה ת.ד. 4, 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.נ. משגב 20155
טל : 04-9902215, פקס : 04-9909990

הודעה על אישור תכנית מס' אג/מק/084/5626
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5763
מיום 15.11.07 (1413)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"אצבע הנגב"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' אג/מק/084/5626
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
כשיובה מס' 5763 ביום 5.11.07
אשר עליו
מנהל ועדה מקומית
אצבע הנגב

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

תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: ישוב כפרי.

תכנית אב: אין.

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/9399, ג/5626 מאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/9399, ג/5626 מאושרת.

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

7. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

1. הוראות התכנית המכילים 9 עמודים.

2. תשריט צבוע ובו:

- מפת מצב קיים בק.מ. 1:1250

- מפת מצב מוצע בק.מ. 1:1250

- תשריט גבול על רקע גושים חלקות בק.מ. 1:1250

- רקע הסביבה מתוך תכנית מס' ג/9399 בק.מ. 1:10,000

- תרשים סביבה בק.מ. 1:20,000

8. תאריך

תאריך	
21/07/04	הכנה
20/10/04	עדכון 1
18/01/05	עדכון 2
23/11/05	עדכון 3
17/01/06	עדכון 4
28/05/06	עדכון 5

9. הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

מגורים א'	כתום עז
דרך מוצעת	אדום
דרך קיימת/מאושרת	חום כהה
דרך לביטול	פסים אלכסוניים אדומים
מספר הדרך	מספר ברבע העליון של עיגול
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של עיגול
קו בנין משמאל לדרך	מספר ברבע שמאלי של עיגול
קו בנין מימין לדרך	מספר ברבע ימני של עיגול
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק ומס' החלקה מצויין בתוך החלקה בספרות ירוקות.
גבול גוש	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידי 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 אליפסה.

1.11 טבלת שטחים:

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
55.56	8.15	65.25	9.69	אזור מגורים א'
30.10	4.47	34.75	5.16	דרך קיימת מאושרת
14.34	2.13	0	0	דרך מוצעת
100	<u>14.85</u>	100	<u>14.85</u>	

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 עדכון ככר בכבישים דוד שוב כביש 42, עדכון כביש 19 וכביש 20 במפגש איתו עפ"י תכנון המתחשב במזב קיים פיזית.

2.1.2 הגדלת זכויות במגורים א' ב-6% נוספים לזכויות שבתכנית הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

הרחבת דרך מס' 42 עפ"י סעיף 62א'.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע	מספר התכנית
4	659	מגורים א'	5626/ג
10	1,972	מגורים א'	9399 /ג

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/9399, ג/5626, ג/11446, ג/8600).

3.1.1 האזור: מגורים א'

- א. בתי מגורים ובתי דירות על מגרש מינימלי של 900 מ"ר. ניתן לבנות שתי יח"ד במבנה דו-משפחתי עפ"י תכנון מוקדם, שאחת מהן יכולה לשמש כיתידת נופש לפי הוראות תכנית ג/8600 (תקנון צימרים).
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה גר אדם באותו מקצוע או באותה אומנות.
- ג. כל בנוי בשטח זה כפוף להוראות טבלת זכויות והגבלות בניה להלן.
- ד. מגרשים מעל 1,500 מ"ר – יהיה ניתן לחלק למינימום 750 מ"ר ליח"ד אחת, למעט גודל מגרש קיים עפ"י כל דין.

3.1.2 האזור: דרכים ודרכים להולכי רגל – עפ"י הגדרת "דרכי חיבור" בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

- א. בשטח דרך להולכי רגל לא תותר תנועת כל רכב פרט לרכב חירום.
- ב. שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית ראש פינה אשר תהיה אחראית לאחזקתם.
- ג. קו בניה מדרך להולכי רגל 3 מ' או כפי שקיים.
- ד. לא יבנה בנין על חלקה כלשהי בשטח התכנית, אלא אם כן יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)
(זכויות והגבלות בניה לפי תכנית מתאר ג/9399, ג/5626).

צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מס' במטרים מעל לקרקע טבעית	מס' קומות	סך הכל	לכסוי קרקע **	שטחי שרות	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שימושים עיקריים	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי			צדדי
2 יח"ד במגרש במבנה דו-משפחתי	10 מ'	2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף או מעל קומת עמודים שגובהן לא עולה על 2.20 מ'	41%	26% ***	10% מתוכם 60 מ"ר שמורים עבור חניה מקורה ל-4 מכוניות, סה"כ מכסימום 90 מ"ר. ****	*	31%	31% אולם גודל יחיד לא יעלה על 250 מ"ר	5 מ' 0 מ' לחניה עפ"י נספח בינוי	6 מ' 0 מ' למבני עזר בלבד	3 מ' 0 מ' לחניה בלבד	900 עבר 2 יח"ד או 640 עבר 1 יח"ד או שלוב ביניהם	מגורים א' ע"פ ג/9399, ג/11446
א. 1 יח"ד מגורים. ב. אפשר להקים יח"ד מגורים משפחתיים.	גובה הבנין לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הקרקע הנמוך ביותר בשטח	2 קומות מעל קומת מסד, קומת מרתף או מעל קומת עמודים מפולשת של יעלה על 2.20 ס"מ גובה	41%	26%	5% 20 מ"ר + 30 מ"ר לחניה לכל יח"ד	*	36%	36% אולם גודל יחיד לא יעלה על 250 מ"ר	5 מ' 8 מ' מותר לנספחים בלבד.	3 מ' 0 מ' מותר לנספחים בלבד.	900-1000	מגורים א' ע"פ ג/5626	

וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ובתנאי שסה"כ אחוז הבנייה נשמר.

הערות כלליות:

- * הועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בניית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- ** אחוז כסוי הקרקע לא יעלה על המצויין בטור זה, אך בכל מקרה, לא יאפשר בניה בשטח העולה על השטח המצויין במ"ר בטורים האחרים.

שטחי חניה:

- *** שטח חניה מקורה בגבול המגרש בתחום קוי הבנין יחושב במסגרת השטחים המקסימליים המותרים לכסוי קרקע, ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לשימוש עיקרי.
- **** שטח חניה מקורה בגבול המגרש מחוץ לקוי הבנין יכלול במסגרת שטחי הבניה המותרים לשטחי שרות, ורק עבורו נתון תוספת באחוזי כסוי הקרקע.

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 התחייבות המבקש 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 ציבור 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.
3. **רישום:**
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.
4. **מבנים קיימים:**
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.
5. **מבנים להריסה:**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
6. **היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. **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.
החניה תעוצב בשילוב עם נטיעת עצים ושיחים. פתרונות החניה יתואמו עם מחלקת ההנדסה של המועצה המקומית.
8. **הוראות הג"א:**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. תנאים לביצוע התכנית:
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

במסגרת היתר הבניה לסלילת כביש, יינתן פתרון לנגישות מגרש המתנגדים ולמניעת סינוור.

11. שיפוי
כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים על יוזם התכנית.
יזמי התכנית ימציאו לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/ או כל דין אחר בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית למתן תוקף לתכנית זאת.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע

_____ :

ועדה מקומית

_____ :

מועצה מקומית

_____ :

עורך התכנית

_____ :

13/11/07



יעד אדריכלים
מורכבני ערים ונוף
בע"מ