

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16757 מהחוק הצפון

20-02-2003

הגדלת זכויות ושינוי בקווי בנין במגרש מס' 12 הרחבת ד' ראש פינה.

הצפון

מחוז

אצבע הגליל

מרחב תכנון מקומי

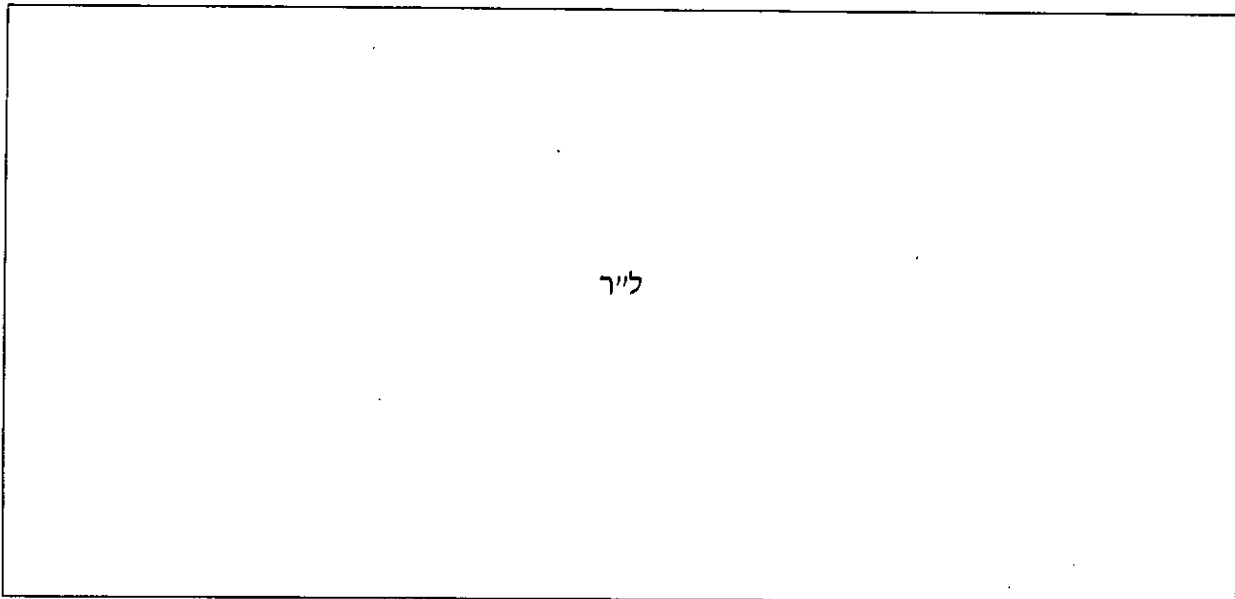
תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' גנ/16757
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.12.07 אישר את התכנית
 חו"ל נד"ר
 סמוכיל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

16757
 הודעה על אישור תכנית מס' 16757
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5815
 מיום 5.6.08

דברי הסבר לתכנית



מחוז הצפון

תכנית מס' גנ/16757

1. זיהוי וסיווג התכנית	
<p>הגדלת זכויות ושינוי בקווי בנין במגרש מס' 12 הרחבת ד' ראש פינה.</p> <p style="text-align: right;">1044 מ"ר</p> <p style="text-align: right;">אישור</p> <p style="text-align: right;">4</p> <p style="text-align: right;">9.01.2008</p> <p style="text-align: right;">תכנית מפורטת</p> <p style="text-align: right;">ללא איחוד וחלוקה.</p> <p style="text-align: right;">כן</p> <p style="text-align: right;">לא</p> <p style="text-align: right;">ועדה מחוזית</p> <p style="text-align: right;">תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p style="text-align: right;">1.1 שם התכנית</p> <p style="text-align: right;">1.2 שטח התכנית</p> <p style="text-align: right;">1.3 מהדורות</p> <p style="text-align: right;">שלב</p> <p style="text-align: right;">מספר מהדורה</p> <p style="text-align: right;">תאריך עדכון</p> <p style="text-align: right;">סוג התכנית</p> <p style="text-align: right;">1.4 סיווג התכנית</p> <p style="text-align: right;">סוג איחוד וחלוקה</p> <p style="text-align: right;">האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p style="text-align: right;">האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</p> <p style="text-align: right;">מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p> <p style="text-align: right;">אופי התכנית</p> <p style="text-align: right;">1.5 מקום התכנית</p> <p style="text-align: right;">1.5.1 נתונים כלליים</p> <p style="text-align: right;">מרחב תכנון מקומי</p> <p style="text-align: right;">קואורדינטה מערב מזרח – Y</p> <p style="text-align: right;">קואורדינטה דרום צפון – X</p> <p style="text-align: right;">1.5.2 תאור מקום</p> <p style="text-align: right;">1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p> <p style="text-align: right;">רשות מקומית</p> <p style="text-align: right;">התייחסות לתחום הרשות</p> <p style="text-align: right;">1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p> <p style="text-align: right;">ישוב</p> <p style="text-align: right;">שכונה</p> <p style="text-align: right;">רחוב</p> <p style="text-align: right;">מספר בית</p> <p style="text-align: right;">1.5.5 גושים וחלקות בתכנית</p>
<p style="text-align: right;">763440</p> <p style="text-align: right;">250550</p> <p style="text-align: right;">ראש פינה</p> <p style="text-align: right;">חלק מתחום הרשות</p> <p style="text-align: right;">ראש פינה</p> <p style="text-align: right;">הרחבה חקלאית ד'</p> <p style="text-align: right;">הורד</p> <p style="text-align: right;">18 ד'</p>	<p style="text-align: right;">מספר מקומי</p> <p style="text-align: right;">מערב מזרח – Y</p> <p style="text-align: right;">דרום צפון – X</p> <p style="text-align: right;">רשות מקומית</p> <p style="text-align: right;">התייחסות לתחום הרשות</p> <p style="text-align: right;">ישוב</p> <p style="text-align: right;">שכונה</p> <p style="text-align: right;">רחוב</p> <p style="text-align: right;">מספר בית</p>

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13942	מוסדר	חלק מהגוש	--	10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
18	7447/ג
18	102/7447/ג/מז

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/07/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים	26.10.2004
7447/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	4420	20.06.1996
8600/ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	4430	21.07.1996
102/7447/ג/מז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	4433	8.08.1996

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קניימ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	9.01.2008	דני קפלן	ועדה מתוזזת	
תשריטת התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	9.01.2008	דני קפלן	ועדה מתוזזת	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה של המסמכים המהויינים לבין המנהלים יגברו המסמכים המהויינים. במקרה של שתירה בין המסמכים המהויינים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התפנית

מגיש התפנית	תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר		שושנה ויעקב ורקא	06360859 067760058	ל"ר	ל"ר	הרחבה הקלאית ד' 18 ראש פינה 12000	6801249-04	7691522-054	6801249-04	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר				ל"ר	ל"ר			ל"ר	ל"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

13/01/2008

עמוד 5 מתוך 12

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	6451358-04		6558231-04	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל לקרקעי ישראל	לי"ר	בעלים
	6801249-04	7691522-054	6801249-04	הרחבת הקלאית ד' 18 ראש פינה 12000	לי"ר	לי"ר	063606859 067760058	שושנה ויעקב זרקא	לי"ר	חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
danikap@barak.net.il	6934984-04	6868975-054	6938767-04	כורזים ד.ג. דרום הגולן 12391	מ.ת.ל-מרכז לתכנון הגליל בע"מ ת.פ. 510668536	9839	007965502	דני קפלן	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
sabag@sabageng.co.il	046902818		046959844	שד' תל חי 93 ת.ד. 255 קרית שמונה	סבא מהנדסים בע"מ הנדסה אזרחית מדידות ואדריכלות	מחידס 111128 מודד מוסמך 1091	025912486	מועתז סבאג	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד
										שמאי

1.9 הגדרות בתכנית
 בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל
הועדה מחוזית	הועדה המחוזית צפון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית
 הגדלת זכויות ושינוי בקווי בנין במגרש מס' 12 הרחבת ד' ראש פינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת זכויות בניה.
- 2.2.2 שינוי בקווי בנין.
- 2.2.3 הוספת בריכת שחיה, ספא ושירותים נלווים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			1044	שטח התכנית - מ"ר
1 יח'	1044	0	1044	מגורים - מ"ר
2 יח'	כלול בנייל		כלול בנייל	יחידות נופש

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
	לייר	12	מגורים

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים
 מיועד למגורים במגרשים ששטחם לפחות 960 מ"ר. תותר הקמת יחידות אכסון לקייט כחלק ממבנה מגורים או כיחידה נפרדת וכן כל המבנים הנלווים למבני הקייט כגון ברכת שחיה, ספא, פרגולות ומתקני משחק, הכל כפוף להוראות תכנית ג/8600.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

מס' קיים	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)			
5.1	מס' תא שטח	1044	שטח לבנייה	שטח בנייה	1044	12	מגורים
			מותרת לבנייה	שטח בנייה			
4.0	מס' תא שטח	1044	מותרת לבנייה	שטח בנייה	1044	12	מגורים
			תקופעת	שטח בנייה			
			עיקרי	שטח בנייה			
			עיקרי	שטח בנייה			
			שטח בנייה	שטח בנייה			
			שטח בנייה	שטח בנייה			

מס' קיים	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			שטח בנייה (מ"ר)	שטח בנייה (מ"ר)			
5.2	מס' תא שטח	1044	שטח לבנייה	שטח בנייה	1044	12	מגורים
			מותרת לבנייה	שטח בנייה			
3.0	מס' תא שטח	1044	מותרת לבנייה	שטח בנייה	1044	12	מגורים
			תקופעת	שטח בנייה			
			עיקרי	שטח בנייה			
			עיקרי	שטח בנייה			
			שטח בנייה	שטח בנייה			
			שטח בנייה	שטח בנייה			

* שטח יחידת הנפש אחת לא יעלה על 48 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ שטחי המגורים

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- א. לא יינתן היתרי בניה ללא הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש בקני"מ 1:100, ערוכה בהתאם להנחיות תכנית זו ומאושרת ע"י הרשות המקומית, כחלק מהבקשה להיתר.
- 6.2 בינוי ופיתוח**
- 6.2.1** תכנית הבינוי והפיתוח תשקף את מיצוי כל הזכויות במגרש, העמדת מבנים קיימים ומתוכננים, העמדת ברכת שחיה המתוכננת, מפלסי פיתוח וחומרי גימור, ריצופים, מצעים ומשטחי גינון, מתקנים נדרשים ומוצעים, קירות/ קירות תומכים ומסלעות, גדרות נדרשות ומוצעות וכד'. התכנית תוגש ע"ג מפה מצבית מעודכנת, חתומה עפ"י מודד מוסמך.
- 6.2.2** תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות בתחומים הבאים, כולל או חלקם, בהתאם לייעודי הקרקע ובתאום עם מהנדס/ת הועדה המקומית. בסמכות מהנדס/ת הרשות המקומית ומהנדס/ת הועדה המקומית לדרוש פרטים נוספים לפי הענין:
- תכנית חפירה ומילוי; תכנית שיקום ותמיכת מדרונות, לרבות פרטי קירות תומכים, מסלעות וגינון; תכנית התאמה עם התנוחה והמפלסים של הכבישים הקיימים והחצרות הגובלות, תכנית מערכות תשתית וקווי תקשורת; סימון והתייחסות למבנים קיימים ולמבנים קיימים להריסה; מיקום מכלי דלק וגז עיליים ו/או תת-קרקעיים והמערכות הקשורות אליהם; פתרונות לאשפה, ארונות לפילרים ולתשתיות אחרות; גינון, ריצופים ותאורה; גדרות ופתרונות לבטיחות.
- 6.3 תשתיות**
- 6.3.1 מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.3.2 ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תכנית ניקוז תכלול פתרון לאיסוף המים והצגת הפתרונות המוצעים למיחזורם, לצורך שימוש להשקיה או שימוש חילופי אחר, בתאום עם מהנדס/ המועצה המקומית ומהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכ"ס.
- 6.3.3 ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- 6.3.4 חשמל:** אספקת חשמל:
- קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
- קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.
- א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, 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 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 המינמליים המותרים
- ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- 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 אשור והסכמה מחברת חשמל.

ג- המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3.5 **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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.4 **חניה**

- א. למגורים: עפ"י תקנות התכנון תשמ"ג (1983).
- ב. ליחידות נופש: עפ"י הוראות תכנית יחידות נופש מס' ג/8600, 1 רכב לכל יחידת נופש.

6.5 **ביצוע תכנית**

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

6.6 **היטל השבחה**

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

6.7 **הוראות הג"א**

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

6.8 **פיצוי ושיפוי**

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו עפ"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התכנית.

7. **ביצוע התכנית**

7.1 **שלבי ביצוע**



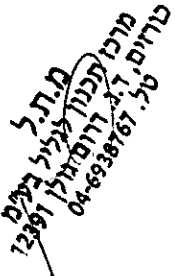
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 **מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
27.1.08			067760058	יעקב זרקא	מגיש התכנית
27.1.08			063606859	שושנה זרקא	
		מנהל לקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
27.1.08		מ.ת.ל-מרכז לתכנון הגליל בע"מ ח.פ. 510668536	007965502	דני קפלן	עורך התכנית

אין לנהוג בהתבוננות יזרמונית לתכנית. בתנאי שני תרומה ניתוחית עם רשויות התכנון הנוכחיות.

התינתנו דיוק ייצרכו ונכנון בלטה. אין בה כוונת העיית כל זכות ליהום התכנית או יחיל בעל עניין אחר בשטח ויחזיקתו כי עוד לא הוקצה רשות ויחזיקתו ענינו הסכם מתאים ביום. אין התינתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות נוספת. לפי כל חוקי וזכויות כל דין.

לניעו הסכמת יזרמונית בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם ביוזמתנו או יזרמונית. אין בהתינתנו על הסכמת או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או יזרמונית על זכויות עליו בזה הפרקטו יזרמונית יזרמונית יזרמונית על פני זכויות ששטח בשטח ו/או על כל זכות אחרת הנוכחת לנו בינה הסכם האמור ועל כל דין שכן התינתנו ניתנת אד וזר ויזרמונית יזרמונית יזרמונית.

תאריך: 11/2/08

מנהל לקרקעי ישראל
מחוז הצפון

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית