

משרד הפנים

מנהל המחוז : צפון
תאריך : כ"א תמוז תשס"ח
24/07/2008

סימוכין : 204733

לכבוד
מזכירות הועדה, מזכיר הועדה המקומית, ועדה מקומית לתכנון ולבניה אצבע הגליל,
חצור הגלילית ת"ד : 9

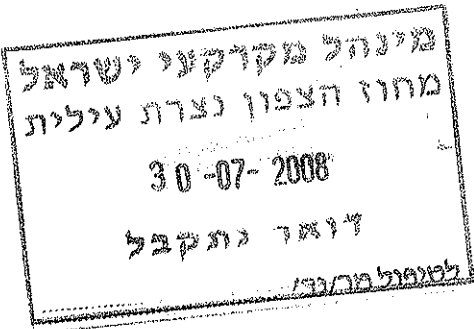
הנדון : תכנית מפורטת מספר גנ/ 15534

שמירת תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה

1. התכנית שבנדון אושרה והודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים 5833, התשסח, עמוד 4014
בתאריך 21/07/2008

2. בהתאם לסעיף 118(2) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית מיתאר מקומית
או תכנית מפורטת שאושרה, תימצא במשרד הועדה המקומית.

3. רצ"ב העתק מסמכי התכנית על תשריטיה המתומים כחוק.



רבקה בן ישראל
מזכיר הועדת משנה להתנגדויות

15.4.08

רשק

31/10/07

מגירת הסלולס
 מחוז הצפון - יו"ר המחוזית
 02-81-233
 נתקבל
 נצרת יאשיף

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית ראש פינה

שם ישוב: ראש פינה

תכנית מס' גנ/15534

ליחידת מגורים אחת ו-2 חדרי אירוח

משרד הפנים מחוז הצפון
 פתח תקווה 1965
 אישור תכנית מס' גנ/15534
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 6.11.07 לאשר את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

בסמכות ועדה

הודעה על אישור תכנית מס' גנ/15534
 מרשמה בילקוט הפרסומים מס' 5833
 מיום 21.2.08

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7447, ג/מז/102/7447 ותרש"צ 1/07/6 וכפופה לתכנית יח"ג 8600..

1.2 מקום התכנית:

הרחבה ד' 13, ראש פינה

מספר גוש	חלק מחלקה	מגרש
13700	2	39

1.3 שטח התכנית:

0.988 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי ענין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה, נצרת עלית
יזם התכנית: שפרון צפריר ואורנה הרחבה ד' 39 ראש פינה, 12000
מגיש התכנית: שפרון צפריר ואורנה הרחבה ד' 39 ראש פינה, 12000
עורך התכנית: א.קנו אדריכל ובונה ערים, ת"ד 247, חצור הגלילית 10300 רשיון 21070.
 פקס: 06-6860073, טל: 04-6800796

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/7447 (ותכנית מס' ג/מז/102/7447 ותרשי"צ 1/07/6 וכפופה לתכנית יח"י ג/8600 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ -
 - 1: 10,000 - תרשים התמצאות כללית.
 - 1: 1250 - תרשים הסביבה הקרובה.
 - 1: 1250 - תרשים סביבה לפי תרשי"צ 1/07/06.
 - 1: 250 - תכנית מצב קיים / מוצע.
 - 1: 200 - נספח בינוי מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
26/11/03	הכנה
5/11/04	עדכון
5/1/05	עדכון
2/5/05	עדכון
8/3/06	עדכון
20/3/06	עדכון
20/6/06	עדכון
31/10/07	עדכון

1.8 באור סימני התשריט:

פרוש הציון

קו כחול כהה רציף
קו כחול מקוטע
קו כחול מקוטע עם נקודה
קו שחור רציף דק
ספרה במסגרת מלבנית כחולה
קו משונץ משני צידיו
ספרה במסגרת מלבנית אדומה
חום
ספרה בעיגול ירוק
קו ירוק רציף דק
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרה ברבע הצדדי של העיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול
כתום בהיר
ירוק תחום במסגרת חומה
ירוק תחום במסגרת ירוקה
ירוק מטויט
קו אדום מקוטע

ספרה בתוך עיגול ירוק מקוטע
קו ירוק מקוטע

קו כחול כהה רצוף
צהוב
ירוק
צבע תשריט
אדום

ציונים בתשריט

גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת
גבול שיפוט עירוני
גבול מגרש
מספר מגרש
גבול גוש
מספר גוש
דרך קיימת
מספר חלקה קיימת
גבול חלקה קיימת
מספר הדרך
מרווח קדמי לדרך
רוחב הדרך
אזור מגורים א'
אזור מבני ציבור משולב
שטח פרטי פתוח
שטח חקלאי
קו בניין

ציונים בתשריט תכנית מצב קיים/מוצע:

מספר חלקה רשומה לביטול
גבול חלקה רשומה לביטול

ציונים בתשריט תרשי"צ

גבול תכנית
אזור מגורים
שטח פרטי פתוח
שטח שאינו שיכון ציבורי
דרך קיימת מוצעת ומקום חניה ציבורית

1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		שימושים
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
100	0.988	100	0.988	אזור מגורים א'
100	0.988	100	0.988	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- תוספת אחוזי בניה
- תוספת קומה
- מתן אפשרות להקמת בריכת שחייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) תוספת אחוזי בניה - תוספת של כ-40 מ"ר לשטח עיקרי.
- ב) תוספת קומה בבניין-3 קומות במקום 2 קומות וקומת מסד.
- ג) מתן אפשרות להקמת בריכת שחייה פרטית.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

- 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.
- אזור מגורים א': בשטח המיועד למגורים א' יותר לבניה בנין מגורים ו-2 יחידות נופש. ע"פ המותר בהוראות המפורטות להלן.
- זכויות הבניה באזור המגורים:
- א) זכויות הבניה לבית המגורים יהיו בהתאם לטבלה שלהלן ויח"נ ע"פ הוראות ג/8600.
 - ב) 1) "בריכת שחיה" - מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצרכי פנאי ונופש, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המיועד למגורים, ומשמש את בעלי המגרש או בעלי הזכויות במגרש.
 - 2) "שטח פנים של הבריכה" - היטל על של הבריכה, כולל פני המים ושולי המבנה ו/או המיכל.
 - 3) "ביתן מערכות" - ביתן מערכות עילי: חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת הבריכה, כגון משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכו'. ממדי החדר הם לפי הנדרש בתקנות ו/או לפי דרישת הרשויות. שטח חדר המכונות ייחשב במנין שטחי השרות המותרים לבניה במגרש.
 - ביתן מערכות תת-קרקעי: כנ"ל אולם בנוי מתחת למפלס הקרקע, כשכל עבריו קבורים בקרקע. הגישה אל חדר זה תהיה מלמעלה, בדלת נפתחת כלפי מעלה. לא תותר כניסה אחרת לחדר זה, ומפלס הגג יתמזג עם הפיתוח בחצר, בכפוף להוראות תכנית זו.
 - 4) תנאי להיתר בניה יהיה אישור של משרד הבריאות ומנהל הכנרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

מס' יח"ן	מס' יח"ד	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה מקסימליים (שטח בניה מקסימלי)						קוי בניה - מ'			שם האזור (שימושים נקריים)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שמושים עקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי **	אחורי	צדדי *		
2 יח"ן	1 יח"ד	3 קומות: 1 מפלס כניסה 1 קומת גג 1 מתחת למפלס כניסה	41% (369.0)	18.15% (163.35)	1.67% (15.00)	39.33% (163.35)	18.15% (163.0)	22.85% (205.65)	5.0	4.0	4.0	900	מגורים

* המדרגות החיצוניות יהיו מעבר לקו הבניין הצדדי הקבוע בטבלה.

** קו בניין קדמי וצדדי אפס לחניה בלבד.

3.3 הוראות נוספות:

א. מפרט הוראות והנחיות חלקי, לתכניות הכוללות בריכות שחיה -

1. תנאים מקדימים למתן היתר בניה :

- לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים-
- 1.1 גבולות המגרשים יהיו בהתאם לתכניות תשריטי הרישום המאושרים ותכנית זו אינה קובעת גבולות מגרשים ואינה משנה אותם.
- 1.2 אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש ע"י הרשות המקומית והועדה המקומית.
- 1.3 השלמת כל התשתיות הנדרשות, או לחילופין הצגת הסכם עם הרשות המקומית לגבי פיתוח והסדרת התשתיות הנ"ל.
- 1.4 אישור איגוד ערים (משרד) לאיכות הסביבה.
- 1.5 היתר בניה ליח"ן יהיה בכפוף לחוברת תקנים פזיים של משרד התיירות ולהוראות תכנית יח"ן ג/8600

2. הוראות התכנית:

- 2.1 תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש ובתנאי ששטח הפנים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר, ובכפוף ליתר תנאי תכנית זו.
- 2.2 עדיפות בין התנאים :
- בכל מקרה של סתירה בין התנאים שלעיל, תהיה עדיפות לתנאי המחמיר.
- 2.3 תכנית בינוי ופיתוח :
- 2.3.1 לא יינתן היתר 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.
- 2.3.2 תכנית הבינוי והפיתוח תשקף את מיצוי כל הזכויות במגרש, העמדת מבנים קיימים ומתוכננים, העמדת הבריכה המותרת והמתוכננת, מפלסי פיתוח וחומרי גימור, ריצופים, מצעים ומשטחי גינון, מתקנים נדרשים ומוצעים, קירות/קירות תומכים ומסלעות, גדרות נדרשות ומוצעות וכד'. התכנית במלואה תוגש ע"ג מפה מצבית מעודכנת, חתומה ע"י מודד מוסמך.

2.3.3 תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראת בתחומים הבאים, כולם 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.

(2.4 פיתוח תשתיות ותכנון השבת מים:

2.4.1 לא יינתן היתר בנייה ללא השלמת כל התשתיות הנדרשות לרבות ניקוז, תיעול, ביוב, מים, חשמל ותאורה, תקשורת כבלים וטלפון, דרכי גישה/כבישים ומדרכות - באישור מהנדס/ת הרשות המקומית. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות.

2.4.2 לא יינתן היתר בנייה לבריכת שחייה ללא הצגת פתרון להשבת המים והשפכים, ואפשרויות השימוש בהם לצרכי השקייה, או לצורך חילופי אחר, בתיאום עם מהנדס/ת הרשות, מהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. 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. תכנית הניקוז תכלול פתרון לאיסוף המים והצגת הפתרונות המוצעים למיחזורם, לצורך שימוש להשקייה או שימוש חילופי אחר, בתאום עם מהנדס/ת המועצה המקומית ומהנדס/ת הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכ"ס.
3. **ביוב** - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל** -

* לא ינתן היתר בניה 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 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 ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

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 ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
* 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 מחבי חשמל.

* המרחקים האנכיים 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 תכנית 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.
6. חניה - החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. כבלים וטלפון - תנאי לקבלת היתר בניה, אישור חברת הטלפון והכבלים הן לגבי חפירות והן לגבי חיבור.
ג. הוראות כלליות -
1. תנאים לביצוע התכנית - תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. היטל השבחה - היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.
3. הוראות הג"א - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. 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 ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
5. כבוי אש - קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות



בעל הקרקע -



יזם התכנית -

מגיש התכנית -

מ.א. קנין אחיזה ובונה ערים
חברת גיש פנה
טל 052-98841408 934807

עורך התכנית -

5.11.07