

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' אג/מק/5626/112**

**חלוקת מגרש קיים לשני מגרשים נפרדים, שינוי קו בניין, הוספת 6% אחוז לאחוזי הבנייה המותרים באזור מגורים בנחלה, ראש פינה של משפחת בלום אייל ורונית**

**שינוי לתכנית ג/5626 ראש פינה**

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"אצבע הגליל"  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס' אג/מק/5626/112

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25/11/07 להפקיד את התכנית

מ.א.ה.מ.

הודעה על הפקדת תוכנית מס' אג/מק/5626/112  
פורסמה בעיתון אל-בית ביום 22/10/08  
ובעיתון ובעיתון סאלאג ביום 21/10/08  
ובעיתון מקומי אל-בית ביום 21/10/08

מחוז

הצפון

מרחב תכנון מקומי

אצבע הגליל

סוג התכנית

מפורטת

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"אצבע הגליל"

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' אג/מק/5626/112  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 22/2/09

שמעון לנקרי  
יו"ר הוועדה לתכנון ובניה  
"אצבע הגליל"

הודעה על הפקדת תכנית מס' אג/מק/5626/112  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5888  
מיום 24/12/08 (מ' 14)

הודעה על אישור תכנית מס' אג/מק/5626/112  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5947  
מיום 7/5/09 (מ' 8598)

## מחוז הצפון

תכנית מס' אג/מק/5626/112**1. זיהוי וסיווג התכנית**

<p>חלוקת מגרש קיים לשני מגרשים, שינוי קו בניין, הוספת 6 אחוז לאחוזי הבנייה המותרים בהרחבה ג' ראש פינה, משפחת בלום אייל ורונית</p>	<p>1.1 שם התכנית</p>
<p>1.587 דונם</p>	<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>08.10.07</p>	<p>1.3 מהדורות שלב</p>
<p>מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה לפי נוהל מבא"ת 2006.</p>	<p>מספר מהדורה</p>
<p>01.11.07</p>	<p>תאריך עדכון</p>
<p>מפורטת</p>	<p>סוג התכנית</p>
<p>ועדה מקומית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית</p>
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.</p>	<p>אופי התכנית</p>
<p>1.4 סיווג התכנית</p>	

<b>1.5 מקום התכנית</b>
------------------------

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ו. מקומית אצבע הגליל

764/450 קואורדינטה מערב  
מזרח – Y  
250/525 קואורדינטה דרום  
צפון – X

1.5.2 תאור מקום ראש פינה, הרחבה ג', 14.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ראש פינה בתכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב ראש פינה

שכונה רחוב מספר בית  
הרחבה ג' 14

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13938	בהסדר	חלק מהגוש		112,116

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13938	13938

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
מגרש נקבע לפי תכנית ג/5279	14

## 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
ג/5626	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו (בסעיף 2). יתר ההוראות בתכנית ג/5626 ממשיכות לחול.	ג/5626 י.פ. 3894	24.6.91
ג/8600	כפיפות	תכנית זו מהווה שינוי בדבר גודל מגרש מינימלי להקמת 2 יח"נ.	ג/8600 י.פ. 4430	21.7.96
ג/5279	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 2379	3736	22.01.90

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר זהות	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ליבשיץ סופיה	04.11.2007	1		53238432 59189829	1:250	מחייב	תשריט
		ליבשיץ סופיה	04.11.2007		17			מחייב	תקנון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1.1 יזם במועל/ מנגיש התכנית:

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	מחנה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
			04-6934628	חרבת ג' ראש פינה			53238432 59189829	בלום אייל ורונית		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		04-694818	מלון פלור, רח' הכרמל, נארד עילית חרתבה ג' ראש פינה 12000				מנדל מקרקעין ישראל		בעלי זכויות ברשום
							אגודת יוגבי ראש פינה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מורדס
sandro@012.net.il	04-6922403	04-6922403	44/4 נרף כנרת אפר		58329	304044035	לבישי סופר	מתרסדס בניין	•

<b>1.9 הגדרות בתכנית</b>
--------------------------

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

הגדרת מונח	מונח
בשטח המיועד למגורים יותרו לבנייה בנייני מגורים ומבני עזר ע"פ המותר בהוראות תכנית מתאר ראש פינה מס' ג/5626. כמו כן תותר הקמת יחידות אירוח ע"פ המותר בהוראות תכנית ג/8600 כל זאת בכפוף לאמור תכנית זו.	אזור מגורים בנחלה

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**

קביעת הוראות בנייה- שינוי קו בנין צידי למגרש מס' 14/1 מ 3מ' ל 2.24 מ', קו בנין אחורי מ 6 מ' ל 3 מ' וקו בנין קדמי מ 4.0 מ' ל 2.02 מ', 2.17 מ', שינוי גודל מגרש מינימלי (884,703 מ"ר במקום 1587 מ"ר) חלוקה לשני מגרשים, שינוי בתכנית קרקע באזור מגורים בנחלה. שינוי בהוראות קווי בנין לפי סעיף 62 א(א) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

חלוקת מגרש קיים בשטח 1587 מ"ר לשני מגרשים נפרדים לפי סעיף 62 א(א) לחלק. שינוי בגודל מגרש מינימלי (703,884 מ"ר במקום 1587 מ"ר) לפי סעיף 62 א(א) לחוק. תוספת 6 אחוז לאחוזי הבנייה המותרים, לפי סעיף 62 א(א) לחוק.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.587	שטח התכנית – דונם
		2 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
		560	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		2	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
		96	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	112,116	מגורים בנחלה



**4. יעוד קרקע ושימושים****4.1 מגורים בנחלה****4.1.1 שימושים**

השימוש ביעוד "מגורים בנחלה" יהיה תואם את השימוש ליעוד "אזור מגורים מיוחד" כפי שמפורט בתכנית ג/5626.

**4.1.2 הוראות**

ההוראות ליעוד "מגורים בנחלה" יהיו תואמים ההוראות ליעוד "אזור מגורים מיוחד" כפי שמפורט בתכנית ג/5626 ובהתאם לשינויים המפורטים בתכנית זו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסי (%) משטח השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת										
				שטחי בניה	עיקרי שרות	עיקרי שרות								
מגורים בנחלה	14/1	884	לפי ג/5626 בתוספת 6% בהתאם לסעיף 9/א/62 לחוק			10	1.13	1 יח"ד 2 יח"ד	30	51	3.0	3.0	2.24	
מגורים בנחלה	14/2	703	לפי ג/5626 בתוספת 6% בהתאם לסעיף 9/א/62 לחוק			10	1.42	1 יח"ד 1 יח"ד	30	51	3.0	3.0	3.0	

- \* עבור בניה קיימת ראה סימון בתשריט
- \*\* למגרש 14/2 תוקצה זכות מעבר דרך מגרש 14/1 בהתאם למסומן בתשריט.
- \*\*\* במגרש 14/1 תותר הקמת 2 יח"ד. שאר ההוראות ע"פ ג/8600.
- \*\*\*\* תותר חנייה מקורה בקו בניין קדמי 0 למגרש 14/1, 14/2 ו קו בניין אחורי 0 למגרש 14/1. תותר חנייה מקורה בקו בניין צדדי 0 בתנאים הסכמת השכן ו בתנאים ניקוז החנייה לתוך מגרש המבקש.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

**אספקת מים :** האספקת תהיה מרשת המים המרכזית של המועצה המקומית ראש פינה.  
**ניקוז מי גשם :** יעשה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

**ביוב :** רשת הביוב תתחבר לרשת הביוב של מועצה המקומית ראש פינה.  
**תקנים לאיסוף אשפה :** המתקנים יהיו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית ומשרד הבריאות המחוזי.

**חשמל :** לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מ'

מקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

מקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעין אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

הסעיף כולל לא יחול על בניינים, מבנים אחרים ומתקנים המהווים חלק ממערכת הייצור והספקת של חברת החשמל.

**מקלטים :** מיקום ובניית מקלטים ומרחבים מוגנים יהיה ע"פ דרישות הג"א.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**6.3 חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמי"ג 1983 ועדכונה מעת לעת.

תותר חנייה בקו בניין קדמי 0 למגרש 14/1, 14/2 ו קו בניין אחורי " 0" למגרש 14/2 . תותר חנייה קו בניין צדדי 0 בתנאים הסכמת השכן ו בתנאים ניקוז החנייה לתוך מגרש המבקש.

**6.4 פיצוי ושיפוי**

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק וואו כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית, כתנאי להפקדת התכנית.

**6.5 חלוקה ורישום**

6.5.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

6.5.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

6.5.3 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם המועצה המקומית ראש פינה ע"פ סעיף 26 לחלק התכנון והבנייה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	בדיקה תכנונית מתקדמת	1
	עידכון מסי 1	2

**8. אישורים וחתימות**



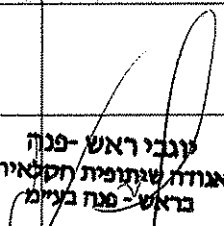
**8.1 אישורים**

שנה אחת מיום אישור התכ"י

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

<b>אי שורים למתן תוקף</b>		
<b>חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד</b>	<b>שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית</b>	
		<b>ועדה מקומית אצבע הגליל</b>

**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.11.07			53238432 59189829	בלום אייל ורונית	מגיש התכנית יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרע
22.10.08	יוגבי ראש-פנה אגודה שותפות חקלאית בראש-פנה בנימ	570024430		אגודה יוגבי ראש פינה	חוכר
	חטיב נבהאן מהנדס ומעיד מוסמך ד. 142		25859752	חטיב נבהאן את בלאל	מודד
01.11.07	ליבשיץ סופיה מהנדסת בנין מ.ר. 29 נוף כנרת 44 צפת טל. 06-92403-9		304044035	ליבשיץ סופיה	עורך התכנית

**תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ע'ר' סופ'ה (שם), מספר זהות 304044035, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 112/5826/ת"מ/08 ששמה העוקת מעגלס ג'ו' קו ג'ו' / הוספת 6' סמ"ד ל'ס' ה'ג'ה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מספר רשיון 58329.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ל**נבשיץ סופ'ה**  
יחידות בכין מ.ר. 0329  
מ/בנות 44/4  
צפח / ז'ה'ג'ה-977-06

חתימת המצהיר

10/11/08

תאריך



החיות לעריכת הזראות התכנית

מבאיית 2006

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית :

(בעת המדידה המקורית)

1. חריגי מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 6/2003 בהתאם לחזרות החוק והתקנות בעניין.

~~חטיב נבהאן  
מהנדס ומודד מוסמך  
1142~~  
חתימה

1142  
מספר רישון

16.11.03  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. חריגי מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 9/2008 והכל בהתאם לחזרות החוק והתקנות בעניין.

~~חטיב נבהאן  
מהנדס ומודד מוסמך  
1142~~  
חתימה

1142  
מספר רישון

16.11.08  
שם המודד המוסמך

(בתוכנית איחוד וחלוקה)

3. חריגי מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת התקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 7/2007 בהתאם לחזרות החוק והתקנות בעניין.

~~חטיב נבהאן  
מהנדס ומודד מוסמך  
1142~~  
חתימה

1142  
מספר רישון

16.11.07  
שם המודד המוסמך

חשוב:

1. סעיף 1 ימלא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימלא ככל ששערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימלא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת תבעלים.

10/11/2008

עמוד 17 מתוך 18