

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**משרד הפנים**  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 19-02-2015  
**נתקבל**  
 תאריך:

**הוראות התוכנית**

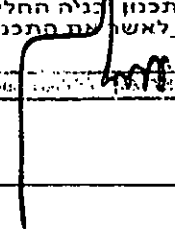
תוכנית מס' ג/20764

שם תוכנית: חלקה 59 הרחבה ד' ראש פינה

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל  
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

**אישורים**

**מתן תוקף הפקדה**

<p> <b>משרד הפנים מחוז צפון</b>  <b>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</b>  <b>אישור תכנית מס'</b>  <b>הועדה המחוזית לתכנון בניה החליטה</b>  <b>ביום 11/10/14 לאשר את התכנית</b>   </p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p> <b>הודעה על אישור תכנית מס' 2013292</b>  <b>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7039</b>  <b>מיום 13.5.15</b> </p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית להגדיל את אחוזי הבניה במגרש, וכן עדכון קווי בנין וגודל מגרש מינימאלי בהתאמה לקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

חלקה 59 הרחבה ד' ראש פינה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יורסם ברשומות
20764/ג	מספר התוכנית		
0.927 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• אישור	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
24/11/2014	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 250500  
קואורדינטה Y 763600

**1.5.2 תיאור מקום הרחבה ד' ראש פינה**

**1.5.3 רשות מקומית השויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית ראש פינה  
התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב ראש פינה  
שכונה הרחבה ד' רחוב החצב מספר בית 24

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13942	מוסדר	חלק מהגוש	59	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בק: הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגהשים/תאלי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו לחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7447/ג	24

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/5626 ✓	• שינוי	שינוי באחוזי בניה בתוכנית זאת, והקצאת אחוזי שירות.	3894	24/06/1991
ג/7447 ✓	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/7447 ממשיכות לחול.	4420	20/06/1996
ג/מז/102/7447 ✓	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/מז/102/7447 ממשיכות לחול.	4433	08/08/1996
ג/16450 ✓	• כפיפות		י.פ. 5824	26/6/2008
ג/8600 ✓	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית ג/8600 ממשיכות לחול.	4430	21/07/1996
תרשי"צ 1/07/6 ✓	• כפיפות	תוכנית זו כפופה לתרשי"צ 1/07/6 בנושאי רישום וקביעת גבולות בלבד.		אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים 26/10/2004
תמ"א/4/ב/34 ✓	• כפיפות	אזור א1	5704	16/08/2007
תמ"א/35 ✓	• כפיפות	לרבות מרקמים- ישוב מיוחד, מכלול כפרי לשימור- והנחיות סביבתיות- שטח שימור משאבי מים.	י.פ. 5474	27/12/2005
תמ"מ/9/2 ✓	• כפיפות	לרבות ייעודי קרקע- שטח כפרי- והנחיות סביבתיות- שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	י.פ. 5696	30/07/2007

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	בני ארליך	14/08/2012	----	16	----	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	בני ארליך	14/08/2012	1	----	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	בני ארליך	06/11/2013	1	---	1:250	• מנחה	נספח עצים בוגרים

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית/ בעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	עופר רון	059057182				החצב 24 ראש פינה		050-6559539		ofer@rafkor.co.il	

**1.8.2 זום בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לא רלוונטי									

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	בעלים	ממ"י				רח' כרמל ת.ד. 580 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521	
•	חוכר	חדס רון	22120240			החצב 24 ראש פינה				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
•	עורך ראשי	אדריכל	055610463	38709		ת.ד. 185 ראש פינה	04-6930550	050-6853095	04-6930855		zivarc@bezeqint.net
•	מודד	מוסמך		772		ת.ד. 255 קריית שמונה	04-6959844	052-3211576	04-6902818		sabag@sabageng.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת אחוזי בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת אחוזי בניה ל- 41%.
2. הקטנת גודל מגרש מינימאלי מ- 960 מ"ר ל- 927 מ"ר.
3. הקטנת חלק מקו בנין צדי ימני מ- 4.00 מ' ל- 3.26 מ' לפי תשריט.
4. הגדלת זכויות בניה בשטחים עיקריים מ- 250 מ"ר ל- 368 מ"ר.
5. הקטנת שטחי שירות מ- 70 מ"ר ל- 14 מ"ר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.927

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח"נ לפי ג/8600 כלולות בשטחי המגורים	368		18	250	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				101	מגורים א'

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	927	מגורים א'		100	927	מגורים א'
100	927	ס"ה		100	927	ס"ה

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'		4.1.1
שימושים		4.1.1
יחידת מגורים אחת.		א.
שתי יחידות נופש לפי הוראות ג/8600 לייעוד מגורים.		ב.
ברכת שחיה פרטית לפי הוראות ג/16450 לייעוד מגורים.		ג.
4.1.2 הוראות		4.1.2
לפי הוראות ג/7447 לייעוד מגורים, ולפי הוראות ג/מז/102/7447 לייעוד מגורים.	כללי	א.
יחידות נופש לפי הוראות ג/8600 לייעוד מגורים.		ב.
בריכות שחיה פרטיות לפי הוראות ג/16450 לייעוד מגורים.		ג.

## טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	מספר יח"נ	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים		960	250	80	-	-	330	1	2	1.04	8.5 מ' כגג משופע 7.5 מ' כגג שטוח	1	2	5	4	4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	מספר יח"נ <sup>3</sup>	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) <sup>2</sup>	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>		
			מתחת לכניסה הקובעת <sup>4</sup>		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידני-שמאלי	צידני-ימני		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	101	927	233	0	135	14	382	1	2	1.073	8.5 מ' כגג משופע 7.5 מ' כגג שטוח	1	2	5	4	4

<sup>1</sup> עבור מבני עזר ניתן לקבוע קווי בנין אפס צדדיים ואחורי בהסכמת שכן.

<sup>2</sup> מידת הגובה תיקבע מעל פני הקרקע הטבעית, בנקודה הגבוהה ביותר בתפר בין חקרקע והכית ועד לקצהו העליון של המבנה.

<sup>3</sup> זכויות הבניה עבור יח"נ יהיו מתוך כלל זכויות הבניה המצוינות בטבלה ולפי תוכנית ג/8600.

<sup>4</sup> הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסי"ה זכויות הבניה לא ישונו.

**6. הוראות נוספות****6:1 תשתיות**

- א. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות ניקוז כינרת.
- ג. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, מנהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך.
- ד. 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- ה. לפי הוראות ג/7447, ולפי הוראות ג/מז/102/7447.

**6:2 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6:3 החניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ובהתאמה להוראות ג/7447.

**6:4 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון המוצעים.

**6:5 נגד עילי**

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה, והעשרת מי תהום.

**6:6 הגבלות בניה פנימי שדה התעופה מחניים**

- א. התכנית ממוקמת בתחום הגבלות הבניה לגובה – חריגה טופוגרפית, הנובעות מקיומו של שדה התעופה מחניים.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים וכו', כפוף להגבלות בניה אלה ואין לחרוג בתחום החריגה הטופוגרפית מגובה מירבי של 15 מ' מפני קרקע קיים.

**6:7 שירותי כפאות**

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכפאות.

**6:8 עתדי חפיה ופסולת בנין**

- א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת בנין ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
- ב. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.