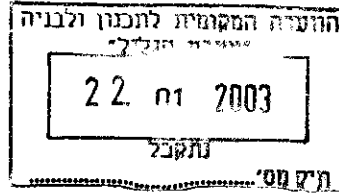


475 6'4.03



### מחוז הצפון

נפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מו"מ ראש פינה

שם ישוב : ראש פינה

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/9294 עדכון תווי דרך מס' 13

1.2 מקום התכנית: ראש פינה

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 201120	צפון: 263720
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13944	1, 6-9, 11, 13-16, 18, 19, 22, 23, 27-28	
13946	52	

1.3 יח"ד:

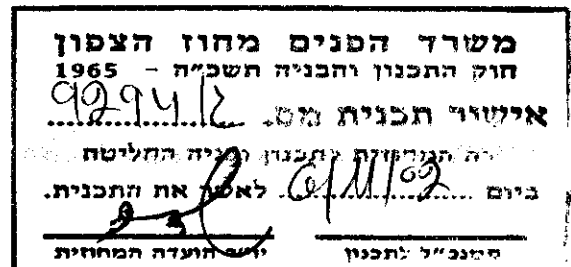
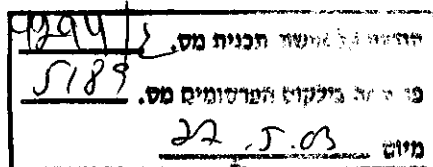
1.4 שטח התכנית: 35.77 דונם

1.5 בעלי ענין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון, נצרת עילית, טל. 04-6558211, פקס. 04-6560121

יזם 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, מתכנני ערים ונוף בע"מ:  
נעמן בלקינד, מושב יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל. 04-9902215, פקס. 04-9909990



1.6 **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:

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

תכנית אב:

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

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

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

1.7 **מסמכי התכנית:** א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

תאריך	תאריך הכנת התכנית:
יוני 1988	הכנה
06/01/2003	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.10 באור סימני התשריט:

שטח למבני ציבור	חום בהיר תחום בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר
דרכים מוצעות	אדום
דרכים קיימות	חום בהיר
מספר דרך	מצויין ברביע עליון של עיגול
קו בניה משמאל לדרך	מצויין ברביע שמאלי של עיגול
קו בניה מימין לדרך	מצויין ברביע ימני של עיגול
רוחב דרך	מצויין ברביע תחתון של עיגול
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מרוסק ומס' החלקה מצויין בספרות ירוקות
גבול גוש	קו אדום ומשולשים אדומים משני צידיו לסרוגין
גבול התכנית המוצעת	קו כחול עבה רציף
גבול תכנית קיימת/מאושרת/מופקדת	קו כחול עבה מרוסק
גבול מגרש ומספרו בתכנית מוצעת	קו שחור רצוף ומספרו מצויין בתוך אליפסה
גבול מגרש ומספרו בתכנית קיימת	קו שחור רצוף ומספרו מצויין בתוך עיגול. מס' המגרש ארעי לצורך סימון בתכנית זאת בלבד.

1.11 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
שטח למבני ציבור	28.39	79.37	28.45	79.37
שטח ציבורי פתוח	5.81	16.24	5.37	16.03
דרכים מוצעות			0.21	0.59
דרכים קיימות	1.57	4.39	1.38	3.86
סה"כ:	35.77	100.00	35.77	100.00

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: עידכון תווי כביש 13 עפ"י המצב בפועל.

2.2 עיקרי הוראת התכנית: תכליות עפ"י הוראות תכנית ג/5626 (מתאר ראש פינה) וזכויות ומגבלות בניה עפ"י תכנית ג/11261

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מבני ציבור	19,978	

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת תכליות 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 התכניות, זכויות ומגבלות בניה בהתאם להוראות ג/5626, ג/8600, ג/11261

#### 3.1.1 האזור: שטח למבני ציבור

- א. בנייני מנהל.
- ב. בית כנסת.
- ג. מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות לאומנות, ספרייה, בתי קולנוע, תאטרון, מועדוני נוער וכו'.
- ד. מגרשי משחקים.
- ה. מחסני המועצה המקומית ראש פינה.
- ו. מרפאות, תחנות עזרה ראשונה, תחנת מכבי אש והג"א.
- ז. מקומות חניה לפי תקן משרד התחבורה.

#### 3.1.2 האזור: שטח ציבורי פתוח

- א. ככרות וגנים לרבים, נטיעות ופרקים.
- ב. מתקני גן, קיוסקים ובתי שמוש צבוריים.
- ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
- ד. מגרשים לשעשועים.
- ה. מקלטים צבוריים ומקלטים דו-תכליתיים.
- ו. תחום שטח נחל ראש פינה.

#### 3.3.4 האזור: דרכים

- א. לא יבנה בנין על חלקה כל שהיא בשטח התכנית, אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים הרשומה בתשריט. כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. דרך גישה לכל חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- ב. בסמכות הועדה המקומית לקבוע הרחבת דרך לתרכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)  
זכויות ומגבלות הבניה הנקובות בטבלה שכאן הן על פי הנקוב בטבלה שבהוראות  
תכנית ג/11261 המאושרת.

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
		במטרים מעל לקרקע מתוכנת	E	D	C	B	A							
		9 מ' לגגות שטוחים 10 מ' לגגות משופעים	2	80%	50%	10%	70%	*	80%	5 מ'	5 מ'	3 מ'	600	מבני ציבור

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

**3.3 תשתיות:**

- 3.3.1 מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 3.3.2 ניקוז:**  
התכנית, באישור מהנדס תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 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.
- 3.3.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

- 3.3.4.1** 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.

- 3.3.4.2 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.
- 3.3.4.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.5 **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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 3.4 **הוראות כלליות**
- 3.4.1 **חלוקה:**
- 3.4.1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 3.4.1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 3.4.1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 3.4.3 **רישום:**  
תוך תודשיים 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.
- 3.4.4 **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:
- 3.4.4.1 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.
- 3.4.4.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 **מבנים להריסה:**  
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

- 3.4.6 **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.
- 3.4.7 **היטל השבחה:**  
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.8 **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.
- 3.4.9 **עתיקות:**  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 אי לחוק העתיקות תשל"ח.
- 3.4.10 **הוראות הג"א:**  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.11 **כיבוי אש:**  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.12 **סידורים לנכים:**  
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע

מועצה מקומית ראש פינה  
הגליל העליון

20/1/03

\_\_\_\_\_ : יזם התכנית

\_\_\_\_\_ : מגיש התכנית

יעד אזרחים  
מתכנני ערים ונוף  
בע"מ

\_\_\_\_\_ : עורך התכנית