

תאריך עדכון 25.07.2003

8.01.2004

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי: ראש פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס" 10692 המהווה שינוי לתכנית מפורטת גו 6564 – בנה ביתך ראש פינה.

מטרת התכנית: שינוי הוראות קימות להקמת בית מגורים קיים.

1.2 מקום התוכנית:

ראש פינה

מספר גוש	מגרש	חלקי חלקות
13938	33	68.66

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל. קריית הממשלה נצרת עלית ת.ד 580 ט"ל – 04-6558211

יזם התוכנית: מיכאל אבשלום ת.ז 23081318 הרחבה חקלאית 35 ראש פינה ט"ל 052-846000

עורך התוכנית: שנהב רענן ת.ז : 05774332 ת.ד 100 מגדל העמק ט"ל – 04-6545824

הודעה על אישור תכנית מס. 10692
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 10692
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
כיום 24.12.03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל תכנון _____
יו"ר הועדה המחוזית _____

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' \ בנה ביתך ראש פינה 6564 (תכנית מאושרת).

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

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשתית הגשה בקני"מ 1:100 מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
3.12.2002	הכנת התוכנית
25.02.2003	עדכון 1
25.07.2003	עדכון 2
8.01.2004	עדכון 3

פרק 2 – מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי הוראות קימות להקמת מבנה מגורים במיבנה קיים.
תוספת שטח בניה מעל המותר
תוספת קומה למותר – תוספת גובה.
קביעת הוראות בינוי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניינים.

תכליות: בית מגורים בן 3 קומות. הוראות הבינוי בכפוף למופיע בנספח הבינוי המהווה חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.

תותר בניית 2 יחידות צימר כחלק מהמבנה.
יותר שימוש במבנה לבעלי מקצועות חופשיים. סדנאות. קליניקות. משרדים (כחלק מאחוזי הבניה המותרים).
תותר הקמת בריכת שחיה מקורה בקירוי קל בקו בניין קידמי. קדמי אפס כמו בחניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							גובה מקסימלי		צפיפות מס' יחיד למגרש מינימלי
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ	מס' קומות	במטרים	
מגורים A	748 מ"ר	5	3	4	67%			45%	22%	50%	67%	3	19.00	2

בסמכות ועדה מקומית לחוריד אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
תותר בניה של גג שטוח + קירוי מרפסות בפרגולות + תותר חניה מקורה בקו ביניים קידמי 0.0.

תותר הקמת בריכת שחיה מקורה בקו בניה קדמי אפס כמו בחניה.

3.3 הוראות נוספות:

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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה 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 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.

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. המרחקים האנכים 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 תוכנית 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.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית 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.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

עורך התוכנית:



מודד מוסמך :