

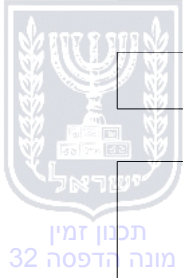
הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0926436

גוש: 13940 חלקה: 42 - ראש פינה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת הוראות חלוקה בחלקה 43,42 כמו כן, התכנית מגדילה זכויות בניה, יחידות דיור ומסדירה קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גוש: 13940 חלקה: 42 - ראש פינה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

259-0926436

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

3.207 דונם

שטח התכנית

1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

אצבע הגליל 250729 קואורדינאטה X

763738 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ראש פינה חלקה 42

רחוב ברנשטיין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ברנשטיין	ראש פינה

ברנשטיין

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13940	מוסדר	חלק		42-43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/1996		4199	4430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8600. הוראות תכנית ג/ 8600 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8600
26/06/2008		3643	5824	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16450. הוראות תכנית ג/ 16450 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16450
15/12/2014		1830	6942	מחליף תשריט והוראות וכפופה לנספח התנועה ונספח עצים.	שינוי	ג/ 20443



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 57 01/02/2022	ראתב סבאג	03/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		וועדה מקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל	חצור הגלילית			04-6808600		
	פרטי	אורה בוכריס (2)			ראש פינה	שוב דוד		04-6934969		
	פרטי	בינימין בוכריס (2)			ראש פינה	שוב דוד		04-6934969		
	פרטי	אסתר סילוק (2)			ראש פינה	שוב דוד		04-6934969		
	פרטי	מרק סילוק (2)			ראש פינה	שוב דוד		04-6934969		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 4.

(2) כתובת: רחוב שוב דוד 26.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

1. שינוי וקביעת קווי בניין.
2. תוספת זכויות בניה, תוספת 7%.
3. שינוי גודל מגרש מזערי.
4. תוספת יחידות דיור.
5. הגדלת תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
2. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים לפי סעיף 62א(א)16(א)2.
3. שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א(א)7.
4. תוספת יחידות דיור ותוספת שטחי שרות ליחידות הנוספות לפי סעיף 62א(א)8.
5. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	43, 42	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	42

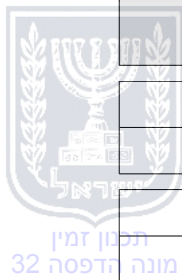
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,207	100
סה"כ	3,207	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,203.6	100
סה"כ	3,203.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים ובתי דירה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אחרים הנמצאים בדירה שבה יושב בעל המקצוע. מועדונים חברתיים שכונתיים, גנים ומגרשי משחקים, מוסכי חניה לרכב ביתי וציוד ורכב חקלאי, משתלות, חממות ומבנים חקלאיים לבעלי חיים להספקה עצמית בלבד בחלקו האחורי של המגרש.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	42	42	(2)	(2)	5	37	900 (1)	42	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	2	47	47	(2)	(2)	10	37	500 (6)	43	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לחלק לשני מגרשים של גודל מיגרש מינימלי 900 מ"ר על ידי תשריט חלוקה, קו הבניין המשותף בין שני המגרשים יותר 0 בהתאם לבינוי הקיים.
- (2) יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית בתנאי שסה"כ הזכויות ישמר..
- (3) סה"כ לכל תא השטח 4 יחידות (2 יחידות לכל מגרש בגודל מינימלי 900 מ"ר).
- (4) הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..
- (5) לפי תשריט.
- (6) ניתן לחלק לשני מגרשים של גודל מיגרש מינימלי 500 מ"ר על ידי תשריט חלוקה, קו הבניין המשותף בין שני המגרשים יותר 2.5 בהתאם לבינוי הקיים.
- (7) סה"כ לכל תא השטח 4 יחידות (2 יחיד בכל מגרש עתידי שיעמוד בגודל מגרש מינימלי הקבוע).



6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>1. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית, כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.</p>
6.3	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'ישנאי על עמוד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יוכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה : 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.</p>	
<p>6.5</p> <p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגדרת הטיפול המוצע בכל העצים הבוגרים בתחום ההיתר</p>	

	שמירה על עצים בוגרים	6.6
המבוקשף ולכל הפחות יתייחס לכל העצים הבוגרים הכלולים בנספח העצים בתחום זה.		
	פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.		
	פיתוח סביבתי	6.8
א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הדסיים, מצללות, מערכת השקייה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת המהנדס הוועדה המקומית.		
	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.9
הגבלות בניה בגיןשדה תעופה מחניים : 1. הגבלות בניה לגובה : א. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות מתקנים טכניים על הגג, עמודי תאורה וכו', היינו עד לגובה 15 מטר מגובה פני הקרקע, ואין לחרוג ממנו. האמור בסעיף זה אינו גורע ממגבלת הגובה הקבוע בטבלה 5 של הוראות התכנית. ב. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון. תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה בכל תחום התכנית, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.		
	שרותי כבאות	6.10
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.		
	תנאים למתן היתרי בניה	6.11
תנאי להיתר בניה קבלת התייחסות פקיד היערות לטיפול המוצע בעצים הבוגרים.		
	כתב שיפוי	6.12
יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעה מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.		
	חומרי חפירה ומילוי	6.13
תנאי להיתר בניה- אישור מהנדס הוועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.		
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.14
א. מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריטת התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה		

6.14	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	הריסתו. ב. תנאי להיתר במגרש: הריסה בפועל של המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התוכנית הינו מיד עם אישורה
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32