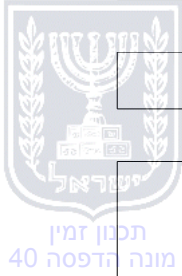


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0894048

פיצול נחלה 36 הרחבה ב' - ראש פינה ג/26511



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 259-0894048
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 17/05/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה פיצול מגרש מנחלה לטובת בן ממשיך, בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל. התכנית מחלקת ומשנה יעוד של נחלה 36 בהרחבה ב' ראש פינה, שביעוד אזור מגורים מיוחד לפי תכנית ג/5626, לשני מגרשים, אחד בגודל של כ- 500 מ"ר ביעוד מגורים א' והשני בגודל של כ- 1,428 יעוד מגורים ב' בשוב כפרי אשר סה"כ שטחם תואם לשטח שהוגדר לאזור מגורים לנחלה 36 בתכנית ג/5626.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

פיצול נחלה 36 הרחבה ב' - ראש פינה ג/26511

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

259-0894048

מספר התכנית

2.527 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	251193
קואורדינאטה Y	764230

1.5.2 תיאור מקום

ראש פינה - הרחבה ב', מגרש 36

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש פינה - חלק מתחום הרשות: ראש פינה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש פינה			

שכונה הרחבה ב' נחלה 36

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13946	מוסדר	חלק		88, 90

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 / 1. הוראות תכנית תמא/35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
09/08/2001		3531	5009	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12074 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 12074
24/06/1991		2909	3894	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5626 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 5626
21/07/1996		4199	4430	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/8600 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 8600
26/06/2008		3643	5824	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 16450 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 16450



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		08: 22 17/07/2022	ראתב סבאג	11/07/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח תשתית
לא		08: 27 17/07/2022	ראתב סבאג	06/09/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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
	אחר			אגש"ח איכרי ראש - פינה	ראש פינה	הברוש		04-6935420		muni@rosh- pinna.muni. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייל ארייה			ראש פינה	האפרסק)				arieeyal1@gmail.com
פרטי	אייל צילה			ראש פינה	האפרסק)				arieeyal1@gmail.com

(1) כתובת : נחלה 36.

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	772	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 40

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

פיצול מגרש מגורים מנחלה 36 בהרחבה ב', ראש פינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש המגורים לשני מגרשים.
2. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים א'.
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי.
4. קביעת זכויות והוראות בניה לכל מגרש.
5. הסדרת גישה למגרש המפוצל.
6. שינוי קווי בניין.
7. תוספת יחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	36B
מגורים בישוב כפרי	36A
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מוצעת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	36B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	36A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	1,928	76.27
דרך להולכי רגל או דרך חקלאית	600	23.73
סה"כ	2,528	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	414.23	16.39
מגורים א'	498.94	19.74
מגורים בישוב כפרי	1,428.24	56.51
שטח ציבורי פתוח	186.1	7.36
סה"כ	2,527.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. בריכת שחיה. 3. מבני עזר ושירות, מחסנים. 4. משרד בעלי מקצועות חופשיים. 5. חניות מקורות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. משרד בעלי מקצועות חופשיים יהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בנייה למשרד בעלי מקצועות חופשיים יהיה פתרון חניה בתחום המגרש. א. בריכת שחיה פרטית. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ורשות המים- תחום כינרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. מבני עזר ושירות, מחסנים וחניות מקורות. ג. יחידות אירוח. ד. משרד לבעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים לחניית רכב ביתי, ציוד ורכב חקלאי בלבד, משולב בבית המגורים או לידו. ו. משתלות, חממות ומבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים. ז. בריכת שחיה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גודל מקסימאלי ליחידת דיור: א. לא יוגבל גודל יחידת דיור, בתנאי שתשמר ככל הניתן (עקב מצב קיים) האפשרות למיצוי הזכויות. ב. תנאי לדיון בבקשה להיתר- הגשת תכנית בינוי למגרש, כולל פירוט חניות ואופן ניצול זכויות הבניה המבוקשות. 2. חניה מקורה: א. ניתן להקים חניה מקורה בגבול מגרש קדמי ו/או בגבול מגרש צידי. ג. גובה חניה החורגת מקו בנין כאמור לעיל לא יעלה על 2.60 מ'. 3. המבנים הקיימים בצד המערבי - ישמשו אך ורק עבור שימוש אחסנה/מבני עזר בתחום החקלאות. לא יותרו במבנים אלו שימושים אחרים כגון, חדרי אירוח. 4. יותר להקים יחידות דיור במבנים נפרדים או במבנה משותף.</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח הנחיות ליחידות אירוח: יח"א תותרנה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.</p> <p>1. כל יחידה בין שהיא חלק מבית המגורים ובין שהיא מבנה נוסף- תחויב בהגשת בקשה להיתר ע"פ חוק, לאישור הוועדה המקומית. כל בקשה תכלול פתרון לחנייה תלויה בתכנית פיתוח שטח+ סכמת גינון. בקנה מידה של 1: 100 (או 1: 250 באישור מהנדס המועצה).</p> <p>במסגרת היח"א יכללו חדרי שינה, חדרי מגורים, שירותים, פינות בישול, ומרפסות. לא יותרו פונקציות מסחריות.</p> <p>2. לכל יח"א תוצמד חנייה בפועל.</p> <p>3. בכל מגרש עם יח"א ימוקם מיכל אשפה בפועל, בנוסף למערכת פינוי אשפה השכונתית הקיימת ובהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר שתוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית מדידה של כל מגרש, ערוכה ע"י מודד מוסמך.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. משרד לבעלי מקצועות חופשיים יהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בנייה למשרד לבעלי מקצועות חופשיים יהיה פתרון חניה בתחום המגרש.</p> <p>א.2. תותר הקמת משתלות וחממות ומבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים להספקה עצמית בלבד בחלקו האחורי של המגרש ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>א.3. תותר בריכת שחיה פרטית, בהתאם להוראות ג/16450.</p> <p>א.4. יח"א תותרנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים.</p> <p>א.5. יחידת הדיור הקטנה (יח"ד הורים) תהיה צמודה למגורי בעלי הנחלה.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. שבילי הולכי רגל, אופניים.</p> <p>2. שטחי גינון, חורשות וטיפול נופי.</p> <p>3. דרכי גישה, דרכי ביטחון, גידור ותאורה.</p> <p>4. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות ודרכים לשרות התשתיות הנ"ל.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תחנות הסעה, נטיעות, קווי תשתית.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועד לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. יותר להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					מזערי	מגדל	עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	10	1	50	250	סה"כ שטחי בניה	200 (1)	500	36B	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10	2 (3)	50	500		460 (1)	1300	36A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	10	2 (5)		98		98	1300	36A	מגורים בישוב כפרי

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- שטח חנייה מקורה/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- יתאפשר שימוש למשרד בשטח של עד 40 מ"ר מתוך זכויות הבניה למגורים.
- לפי תשריט.
- בנוסף תותר יחידה קטנה שלישית ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, מתוך זכויות הבניה של המגורים..
- לפי תשריט..
- יח"א.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
2. תנאי למתן היתר בניה ליח"א יהיה הימצאות מבנה המגורים בתא השטח.
3. תנאי למתן היתר בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובהיוועצות עם רשות הניקוז האזורית.
תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות תשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של הארכה למובל הניקוז עד קצה תחום המגרש.

6.3

ניהול מי נגר

מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

6.4

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.6

שרותי כבאות

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

6.7

תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה המקומית.

ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס המועצה המקומית.

6.8

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

6.9

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

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 הריסתו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.