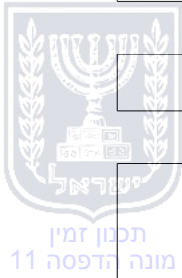


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1039106

ג/27168- חלקה 8 דרך הבוסתנים ראש פינה- תוספת שטחי בניה



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2024

לאשר את התוכנית

16/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31/01/2023

להפקיד את התוכנית

31/10/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תא השטח המוצג בתוכנית הוא מגרש 8/7 מתשריט חלוקה מספר ח/10/062/5626, שנמצא בדרך הבוסתנים בראש פינה. מטרת התוכנית להוסיף שטחי בניה עבור שטח מקורה מתחת לבריכת שחיה פרטית מוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27168- חלקה 8 דרך הבוסתנים ראש פינה- תוספת
שטחי בניה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

259-1039106

מספר התכנית

0.922 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

250570

קואורדינאטה Y

764025

1.5.2 תיאור מקום

דרך הבוסתנים, מגרש 8/7 מתשריט חלוקה ח/5626/10/062.

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	דרך הבוסתנים		

שכונה

דרך הבוסתנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13940	מוסדר	חלק		8

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1 / 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2 / 1. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 5626	החלפה	תוכנית זאת מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 5626 בתחום תוכנית זו.	3894	2909		24/06/1991
ג/ 8600	כפיפות		4430	4199		21/07/1996
ג/ 16450	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16450. הוראות תכנית ג/ 16450 תחולנה על תכנית זו.	5824	3643		26/06/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין ארליך			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין ארליך		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/07/2023	בנימין ארליך	16: 50 13/07/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/03/2023	בנימין ארליך	16: 25 28/03/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	גיל אנטלר (1)			ראש פינה	דרך הבוסתנים	8	050-6284768		talial66@bezeqint.net
	פרטי	סיגל אנטלר (1)			ראש פינה	דרך הבוסתנים	8	052-5408540		talial66@bezeqint.net
	פרטי	אבי קדוש (1)			ראש פינה	דרך הבוסתנים	8	052-4473002		kadosh10@gmail.com
	פרטי	יעל קדוש (1)			ראש פינה	דרך הבוסתנים	8	052-2667222		yaelbubbles@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך הבוסתנים 8 ראש פינה.

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	בנימין ארליך	38709	בני ארליך אדריכל.	ראש פינה	ראש פינה (1)		04-6930550		benny@erlich-arch.com
אינג'	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 185 ראש פינה.

(2) כתובת: ת.ד. 255 קריית שמונה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת זכויות בנייה עבור בריכת שחיה ושטח מקורה תחתיה ברח' הבוסתנים, ראש פינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה
2. שינוי בקו בניין צדי מזרחי.
3. התאמת תכנית למצב הקיים והמוצע.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	101	בלוק עץ/עצים לשימור
תאי שטח כפופים	101	מגורים א'
	101	מגורים א'
	101	מגורים א'
	101	מבנה להריסה 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	922	100
סה"כ	922	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	927.11	100
סה"כ	927.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- מגורים. - יחידות נופש לפי ג/8600. - בריכות שחייה פרטיות לפי ג/16450. - משרדים/קליניקה לבעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה העוסק באותו מקצוע או אומנות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - יחידות הנופש יהיו לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. - לכל יח"נ תתווסף חניה בפועל. - בכל מגרש עם יח"נ ימוקם מיכל אשפה בפועל בנוסף למערכת שכונתית קיימת, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. - יחידות הנופש יכולות להיות צמודות למבנה המגורים או בנפרד. - תותר הקמת יח"נ רק במגרש שיש בו מגורי קבע. - היחידות יבנו בחלק המגרש שאינו בחזית הפונה לכביש. - הבניה ליח"נ תהיה בניה קשיחה או קלה באיכות גבוהה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש חישובים טרמיים עבור מבנים אלה. - שתי היחידות יכול שיבנו כמבנה אחד או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בניה. - בכל יח"נ יהיו לא יותר משני חדרים (לא כולל שירותים ואמבטיה), בקומה אחת. - כל בקשה להיתר בניה ליח"נ תכלול תוכנית פיתוח השטח וסכמת גינון למגרש כולו שתפרט מקומות חניה, שבילים ורחבות, כולל מפלסים, פירוט קירות תומכים, מסלעות, ועקות וגדרות. כמו כן, מיקום מתקני אשפה, מים, ביוב וגז. סכמת הגינון תכלול תוכנית נטיעות ורשימת עצים ושיחים לשתילה. - תותר הקמת שתי יחידות דיור במגרש שלא במתכונת דו משפחתית אלא נפרדים זה מזה כפי שבנוי בשטח בפועל, בהתאם להקלות שניתנו בהיתרי הבניה לשני המבנים.
ב	חניה חניות ליחידות נופש יותקנו לפי האמור: - לכל יחידת נופש תוצמד חניה בפועל. - החניות ליחידות הנופש לא יקורו ע"י מבנים נפרדים. - חניות אלה יוקצו בנוסף לחניות הנדרשות ע"י התוכניות המאושרות והחלות על השטח. - כל החניות ליחידות הדיור יוקצו בתחום מגרש. - לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד מהכביש לחניות לנופש, כשהחניה עצמה מופרדת ומוסתרת מהכביש ע"י פס ירק ברוחב מינימלי של 1.40 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות										
מגורים א'	101	900	364 (1)	47	0	0	411	40	2	10 (2)	2	(3)	(3)	(4)	5

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:

- הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחים מעל לקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה ללא שינוי בסך שטחי הבניה המותרים.
- 22 מ"ר מהשטחים העיקריים יהיו עבור קירוי מתחת לבריכת שחיה ע"פ נספח הבינוי עבור המבנה הדרומי בתא השטח.
- מתוך זכויות בניה ניתן לבנות שתי יחידות אירוח בשטח עיקרי של 96 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטחים ליחידות נופש יהיו מתוך השטחים העיקריים עד 48 מ"ר לכל יחידת דיור..
- עבור יחידות אירוח, גובה רכס גג לא יעלה על 4.5 מ'..
- לפי תשריט.
- לפי תשריט. יותר קו בנין אפס לקירוי חניה הקיים בלבד. תותר חניה מקו בנין אחורי לפרגולה קיימת בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן

3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף

או מצופה

2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' י. ארון רשת

3 מ' יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

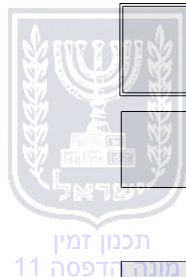
להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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



6.1	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון המוצעים.
6.3	רישום זיקת הנאה
	תנאי למתן היתרי בניה בתחום התוכנית יהיה רישום זיקת ההנאה למעבר בפנקסי המקרקעין.
6.4	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	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.
6.5	תשתיות
	1. תוכנית זו כפופה להוראות תוכניות מאושרות קודמות בנושא ניקוז, ביוב, תנאים למתן היתרי בניה, וכל נושא אחר, אלא אם נאמר אחרת בתוכנית זו. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית בדבר פתרונות פינוי אשפה, נישות לחצרות משק עבור אשפה, מים, תקשורת וחשמל בהתאמה לפרטים המאושרים ע"י המועצה המקומית.
6.6	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ולא ניתן להכשירו בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בנייה בחלק המגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	למימוש מייד.