

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1163229

תוספת אחוזי בניה ושינוי בקווי בניין למגרש 412 ראש פינה



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005270604/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית בסמכות וועדה מקומית בגוש 13961 : חלקה 75 : שכונה דרומית ראש פינה.
מטרת התכנית הגדלת אחוזי בניה + הגדלת תכסית קרקע + שינוי קווי בניין (מגרש 412).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אחוזי בניה ושינוי בקווי בניין למגרש 412 ראש פינה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

259-1163229

מספר התכנית

0.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13)ב

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 | 250745 |
| קואורדינאטה Y | 762548 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית ראש פינה

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

שכונה (רחוב האלה) שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13961 | מוסדר | חלק | 75 | |

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 22/05/1998 | | 3783 | 4647 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9399 בתחומה של תוכנית זו. נספחי התכנית מס' ג/9399 ממשיכים עדיין לחול. | החלפה | <u>ג/9399</u> |
| 26/06/2008 | | 3643 | 5824 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16450. הוראות תכנית ג/16450 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>ג/16450</u> |



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------------|----------|-------------------|-------------|----------------|-------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | | סמאהר אבו סאלח | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע | 1: 250 | 1 | | סמאהר אבו סאלח | | לא |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|-------------|----------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|---------------------|
| מצב מאושר | רקע | | 1: 250 | 1 | 26/11/2022 | סמאהר אבו סאלח | 23: 27 26/11/2022 | לא |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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 | דליה עמיר (1) | | | ראש פינה | | | | | |
| | פרטי | ויקטור עמיר (1) | | | ראש פינה | | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 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 | סמאהר אבו סאלח | | סימאהר | מסעדה | מסעדה | 1 | 050-2710182 | | samaher3777@gmail.com |
| | מהנדס | היתם חאטר | 673 | | מסעדה | מסעדה | 1 | | | samaher3777@gmail.com |
| | מודד | נופל מוגרבי | 886 | | עין קיניה | (1) | 1 | | | nofel100@gmail.com |

(1) כתובת : עין קיניה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

מטרת התכנית היא שינוי בקווי בנין ע"פ מצב הקיים + תוספת זכויות בניה 50 מ"ר) + ושינוי בתכנית קרקע מ- 22% ל- 38% למגרש 142 ראש פינה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א(א)(13ב).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).
3. שינוי תכנית קרקע בהתאם לסעיף 62 א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

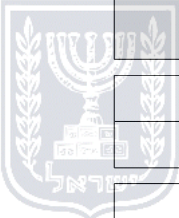
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 1 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| קו בנין עילי | מגורים א' | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|--------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א 2 | 500.19 | 100 |
| סה"כ | 500.19 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 500.19 | 100 |
| סה"כ | 500.19 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. בתי מגורים</p> <p>2. ניתן לבנות על מגרש יח' דיור אחת בלבד.</p> <p>3. ניתן לכלול ביח' הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה שבה גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>4. כל בינוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית בהתאם למפורט בתכ' ג/ 16450.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבניינים.</p> <p>2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>3. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לת"וב.</p> <p>4. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכ' הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לת"וב.</p> <p>5. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>6. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים</p> <p>7. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>8. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראווה על בנייני מגורים</p> <p>9. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות המבנים, המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.</p> <p>10. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסת וחלונות הבניינים, לכל הבניינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרת ומוצנעים.</p> <p>11. בקשות להיתר בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.</p> <p>בריכות שחייה פרטיות:</p> <p>יחולו כל הוראות בהתאם לקיים בתכנית ג/16450.</p> |



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 | יעוד | | | | |
|------------------|------------|------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|---------------------|---|-----------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי (7) | אחורי 5 | צידי-ימני 3 (6) | צידי-שמאלי (7) | מעל הכניסה הקובעת (5) 2 | 8.5 (4) | 1 | 38 (3) | 270 | מתחת לכניסה הקובעת שרות (2) | עיקרי (2) | מעל הכניסה הקובעת שרות (1) 50 | עיקרי 220 | גודל מגרש מזערי 500 | 1 | 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

הוראות טבלה 5:

- שטח חניה מקורה בגבול המגרש מחוץ לקווי הבנין יכלל במסגרת שטחי הבניה המותרים לשטחי שרות ורק עבורו יינתן תוספת באחוזי כיסוי הקרקע.
- שטח חניה מקורה בגבול המגש בתחום קווי הבנין יחושב במסגרת השטחים המקסימליים המותרים לכיסוי קרקע ובמסגרת שטחי הבניה המותרים.
- הגובה ימדד מגובה הכביש, היחידה האחורית תמדד מגובה הקרקע הטבעית.
- מחסן מבניה קלה עד 8 מ"ר יותר בקו בנין 0 צידי או אחורי בהסכמת שכן גובל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 20 מ"ר + 30 מ"ר לחניה.
- (2) הוועדה המקומית רשאית, עפ"י צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעמו הוא גובל, להתיר בניית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- (3) לא כולל חניה בתחום המגרש.
- (4) 7 מ' גג שטוח 8.5 מ' גג רעפים.
- (5) לא תתאפשר קומה מתחת לקומת הכניסה הקובעת.
- (6) קווי בנין לבריכת לא מקורה, בהתאם למסומן בתשריט.
- (7) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****6.1.1****סביבה ונוף**

- א. העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח במגרש יעשו במגמה להשתלב באופן מקסימלי במצב הקיים ובמרקם השכונה הדרומית כולה.
- ב. העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח יעשו במגמה למנוע הסתרה לנוף בין יחידות הדיור וכן לאפשר מקסימום שטח פתוח שימושי לטובת הדיירים.
- ג. לבקשת היתר בניה יש להגיש תוכנית פיתוח לרשות המקומית כתנאי למתן היתר בניה בק. מ: 1:250 (או 1:100 אם יידרש ע"י הרשות המקומית). זאת הכפוף לתב"ע ולנספח הנופי.
- ד. תוכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות וגובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות חניה, פתרונות ניקוז, תוואי קירות תומכים ופריסת קירות, מעקות, גדרות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה, חישובים סטטיים לקירות.
- בנוסף תוגש תוכנית פיתוח גנני עקרוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשא, מסלעות, שבילים ושטחי ריצוף.
- ה. פרטי פיתוח יותאמו לפרטי הפיתוח של השכונה הדרומית וכן למפורט בפרטים המצורפים ויובאו לאישור הרשות המקומית.
- ו. יצורף מפרט חומרי גמר לאישור הרשות המקומית. על כל החומרים המופיעים בתוכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.
- ז. הגומחות המיועדות לנטיעת עצים בקיר חזית המגרש בצמוד לחדר התשתיות יכללו בתוכנית הפיתוח. הנטיעה בגומחות באחריות מבצעי הפיתוח הציבורי בשכונה (כולל הטמנת מגביל
- ט. יתר הוראות הנוף לפי הנספח הנופי המצורף בתכנית אג/מק 166/9399/ שורשים).
- ח. התכנון ישאף לאמץ עקרונות פיתוח בר קיימא תוך שימור מי נגר, טיהור מים וחיסכון באנרגיה.

6.1.2**מיגון אקוסטי**

בשל הקרבה לכביש - 90 חובה על הבקשה להיתר בנייה להתייחס לפתרון אקוסטי, להנמכת עוצמת הרעש שתורגש בדירות כתוצאה מהרעש הנובע מכביש 90.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי אחרי אישור תכנית.