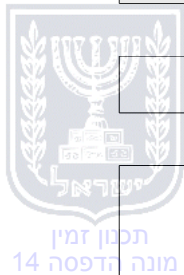


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-1257385

ראש פינה מגרש 443 שכונה דרומית



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/SV4/1/2005331042/310>

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הוספת זכויות בניה ושינוי תכנית למגרש 443 שכונה דרומית ראש פינה.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ראש פינה מגרש 443 שכונה דרומית

שם התכנית

259-1257385

מספר התכנית

0.503 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 מקומית

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

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	250800
קואורדינאטה Y	762724

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 443 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש פינה			

שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13961	לא מוסדר	חלק	157	

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9399 ממשיכות לחול.	שינוי	<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					ראתב סבאג		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		ראתב סבאג		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: 500	1	28/08/2023	ראתב סבאג	15:08 28/08/2023	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	מיכל אסתר כהן (1)			ראש פינה	האפרסק				michal.gitel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב האפרסק 33.

**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@sabageng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il

## 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

הוספת זכויות בניה למגרש 443 שכונה דרומית ראש פינה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(ב13).
2. שינוי תכנית קרקע בהתאם לסעיף 62א(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'	443

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'-2	503	100
סה"כ	503	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	503.12	100
סה"כ	503.12	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>השימושים לפי יעוד מגורים א-2 מתכנית מאושרת ג-9399:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יחידת מגורים אחת בלבד</li> <li>2. חניה.</li> <li>3. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצוע חופשי או אחר הנמצא בדירה שבא גר אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</li> <li>4. בריכת שחיה פרטית בהתאם למפורט בתכנית ג/16450.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית פיתוח:</li> </ol> <p>העמדת המבנים בשטח, תכנית הפיתוח במגרשים, תכנון השצפיים ותכנון הרחובות יעשו במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי הטבע הקיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. קירות מסלעות וגדרות:</li> </ol> <p>הקירות יהיו בנויים מאבן מקומית טבעית בעיבוד טובה או אבן בבניה משנית. הבנייה בנדבכים. ניתן לבנות קיר אבן לקט מאבן מקומית, בניה יבשה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. גינון:</li> </ol> <p>לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחיה.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>יש להקצות בגבולות המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או כפי שיהיו בתוקף ביום אור התכנית, אך לא פחות משני מקומות חניה ליח"ד.</p> <p>מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי.</p> <p>פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>מיקום הכניסות לחניות מחייב עפ"י הסימון המופיע בנספח הבינוי המצורף לתכנית מאושרת ג/9399.</p>
ג	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבינינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.</li> <li>2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבינינים.</li> <li>3. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</li> <li>4. לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הביניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</li> <li>5. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של בינינים.</li> </ol>



## 4.1

## מגורים א'

6. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הביניינים.
7. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.
8. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
9. לא תותר התקנת שלטי פרסומת על בנייני מגורים.
10. בקשות להיתר בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
11. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות המבנים, המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.
12. חובה על הבקשה להיתר בניה להיתייחס לפתרון אקוסטי להנמכת עוצמת הרעש שתורגש בדירות כתוצאה מהרעש הנובע מכביש 90.
13. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הביניינים. לכל הביניינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ובניה.



## 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									
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2 (4)	(3)	1	40	270	(2)	(2)	(1) 50	220	500	443	מגורים אי'
5	5	3	3	2 (4)	(3)	1	40	270	(2)	(2)	(1) 50	220	500	443	מגורים אי'	

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 לשימוש העיקרי.

### 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 בנית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- (3) 7 מ' לגגות שטוחים. 8.5 מ' לגגות משופעים.
- (4) ככל ותותר קומה מתחת לכניסה הקובעת, סה"כ הקומות המקסימליים במבנה ישאר 2 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
<b>6.1.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>יש להקצות בגבולות המגרשים שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה- התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, או כפי שיהיו בתוקף ביום אישור התכנית, אך לא פחות משני מקומות חניה ליח"ד. מגרשי החניה יעוצבו בשלוב עם נטיעות עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם מח' מהנדס המועצה המקומית. מיקום הכניסות לחניות מחייב עפ"י הסימון המופיע בנספח בינוי לתכנית ג/9399.</p>
<b>6.1.2</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפי הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשל-</p>

## 6.2 הוראות אחרות

### 6.2.1 הנחיות מיוחדות

	<p>- כתב שיפוי</p> <p>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 והבניה תשכ"ה -1965(להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגו 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.</p>
--	--

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה