



## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הוספת שטחי בניה לטובת יח"ד קיימת ובריכת שחיה ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

259-1222777

מספר התכנית

0.468 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) (4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)

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	250915
קואורדינאטה Y	762807

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה דרומית ראש פינה  
רחוב האלון 8

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	האלון	ראש פינה

שכונה רחוב האלון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13961	מוסדר	חלק		257

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>5626 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5626, בתחומה של תכנית זו.	3894	2909		24/06/1991
<u>9399 ג/</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9399, בתחומה של תכנית זו.	4647	3783		22/05/1998
<u>אג/ מק/ 9399 / 166</u>	החלפה	נספח נופי בתוכנית אג/מק/ 166/9399 ימשיך לחול בתכנית זו.	6516	1642		20/12/2012
<u>16450 ג/</u>	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**

**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: 250	1	18/05/2023	ראתב סבאג	09:05 30/05/2023	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	יגאל ביטון (1)			ראש פינה	האלון				bega11718@gmail.com
	פרטי	רויטל ביטון (1)			ראש פינה	האלון				bega11718@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב האלון 8.

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

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
משרד לבעל מקצועות חופשיים	עו"ד, רופאים, רוא"ח, יועצים, שרותי משרד, מתכננים וכיו"ב (משרד כזה יכול לכלול עד מקסימום 3 עובדים, או אחרת בהסכמת ועד הישוב).

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 שטחי בניה לטובת יח"ד קיימת ובריכת שחיה ושינוי קווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1. תוספת של 50 מ"ר לשטח הבניה המותר עפ"י סעיף בחוק 62א(א)(ב13).
2. שינוי קווי בנין עבור הברכה ועבור בית המגורים (בהתאם לקיים) עפ"י סעיף בחוק 62א(א)4.
3. שינוי תכנית קרקע (הוראות בדבר בינוי) עפ"י סעיף בחוק 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 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
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	468	100
סה"כ	468	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	467.71	100
סה"כ	467.71	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. חניות מקורות.</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (בעלי הבית בלבד) שאינם מהווים מטריד לסביבה, ובתנאי שהתכלית העיקרית של המבנה תשאר למגורים ובתנאי שיוצג פתרונות חניה נוספים עפ"י התקן.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. לא תותר כל פעולה שיש בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיווד המרפסות וחלקים מהחזית.</p> <p>2. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>3. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות, ופתחים אחרים ללא היתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>4. לא תותר התקנת דוודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5. לא יותקנו חוטי טלפון גלויים ע"ג קירות חיצוניים של הבנינים.</p> <p>6. לא יתקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים.</p> <p>7. מיכלי דלק יותקנו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>8. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים. לכל הבינינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>9. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן או כל יצוב אחר ללא אשור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>10. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוהו על בניני מגורים.</p> <p>11. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.</p> <p>12. לא תותר התקנת מזגנים ע"ג חזיתות המבנים, המזגנים צריכים להיות משולבים בתכנון המבנה באופן שלא יהיו גלויים לעין.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5) 5	(4) 3	(3)	(3)	2	(2) 8.5	1	55	55	260			(1) 50	210	468	1	מגורים א'	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) 20 מ"ר שטחי שרות + 30 מ"ר שטחי שרות המיועדים לחנייה ע"פ נספח בינוי מתכנית אג/מק/166/9399.
- (2) גובה המבנים ימדד מעלפני קרקע טבעית או עפ"י תכנית הבינוי, בכל נקודה ונקודה בתפר בין הקרקע לבית. 8.5 מגובה תותר למבנהעם גג משופע/רעפים. בגג שטוח הגובה המותר הוא 7 מ'.
- (3) לפי תשריט.
- (4) קו ביניין לבריכת שחייה יהיה לפי תכנון קונטור הבריכה בלבד. ולא פחות מקו ביניין 1.3 מ' מגבול מגרש.
- (5) תותר בנית מעלון נגיש בקו ביניין 0 עם הכביש בגובה עד 1.5 מטר.

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	<p><b>תשתיות</b></p> <p>לא יוצא היתר בנייה לבניינים ללא המצאת תוכנית תשתית וחיבור בתים למערכת הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומחלקת מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>א. מים: מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב: כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטאריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה האזורית. קווים ציבוריים למגרשים פרטיים יותקנו עד 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת קווי הביוב בשטח המגרשים ובחיבורים למערכת הביוב העירונית.</p> <p>הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחום כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.</p> <p>ד. לא תותר הקמת כל מבנה או אלמנט פיתוח מעל קווי מים, ניקוז או ביוב.</p> <p>ו. תקשורת: כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעים. (הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים) לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים, למעט "צלחות" לקליטה לווינית.</p>
6.1.2	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>א. העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח במגרש יעשו במגמה להשתלב באופן מקסימלי במצב הקיים ובמרחק השכונה הדרומית כולה.</p> <p>ב. העמדת המבנים בשטח ותוכנית הפיתוח יעשו במגמה למנוע הסתרה לנוף בין יחידות הדירור וכן לאפשר מקסימום שטח פתוח שימושי לטובת הדיירים.</p> <p>ג. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה יש להגיש תוכנית פיתוח לרשות המקומית כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:250 או 1:100 אם יידרש ע"י הרשות המקומית) זאת בכפוף לתבי"ע ולנספח נופי.</p> <p>ד. תוכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, סימון כניסות וגובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות חניה, פתרונו ניקוז, תוואי קירות תומכים ופריסת קירות, מעקות, גדרות, מסלעות, מיקום מתקני אשפה ופרטים הכרחיים לאישור הרשות המקומית: קירות, גדרות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה, חישובים סטטיים לקירות.</p> <p>בנוסף, תוגש תוכנית פיתוח גנני עקרוני אשר תראה שטחי נטיעות, דשאים, מסלעות, שבילים ושטחי ריצוף.</p> <p>ה. פרטי הפיתוח יותאמו לפרטי הפיתוח של השכונה הדרומית וכן למפורט בפרטים המצורפים ויובאו לאישור הרשות המקומית.</p> <p>ו. יצורף מפרט חומרי גמר לאישור הרשות המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>6.1</b>	<b>הוראות תכנוניות</b>
	<p>הפיתוח להיות באיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.</p> <p>ז. הגומחות המיועדות לנטיעת עצים בקיר חזית המגרש בצמוד לחדר התשתיות יכללו בתכנית הפיתוח. הנטיעה בגומחות באחריות מבצעי הפיתוח הציבורי בשכונה, (כולל הטמנת מגביל שורשים).</p> <p>ח. התכנון ישאף לאמץ עקרונות פיתוח בר קיימא תוך שימור מי נגר, טיהור מים וחיסכון באנרגיה.</p> <p>ט. יתר הוראות הנוף עפ"י הנספח הנופי מתוכנית אג/מק/166/9399.</p>
<b>6.1.3</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישורמהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכת השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישות 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 עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי עם אישורה.