

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0730069

שינוי בהוראות וזכויות בנייה לגוש 19204 חלקה 9 מגרש 63 - פקיעין

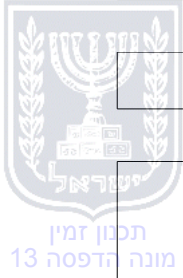
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה קווי בניין להסדרת המצב הקיים בשטח הכולל חניה מקורה בטון בחזית הקדמית לפי סעיף חוק א62 (א) סעיף קטן 4 והגדלת תכסית בניה מ 30% ל- 45% לפי סעיפים א62(א) 5 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות וזכויות בנייה לגוש 19204 חלקה 9 מגרש
63 - פקיעין

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

258-0730069

מספר התכנית

0.502 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 מעלה נפתלי

קואורדינאטה X 229239

קואורדינאטה Y 766017

1.5.2 תיאור מקום

כפר פקיעין - שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקיעה) - חלק מתחום הרשות: פקיעין (בוקיעה)

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פקיעין שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19204	מוסדר	חלק		9

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 2770	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2770. הוראות תכנית ג/ 2770 תחולנה על תכנית זו.	2558	2020	09/08/1979
ג/ 3232	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3232 ממשיכות לחול.	3843	1242	07/02/1991
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009



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				וופי סלאמה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		וופי סלאמה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/02/2019	וופי סלאמה	07: 24 03/07/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	בסאם חאג'			פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9976861		rana.haj1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד 756 - שכונה מערבית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בסאם חאג'			פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9976861		rana.haj1@gmail.com

(1) כתובת: תד 756 - שכונה מערבית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וופי סלאמה		וופי סלאמה - ארכיטקטורה הנדסת	חורפיש	חורפיש		04-9572282		arcwafi@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

שינוי קווי בניין להסדרת מצב בנייה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק א62 (א) סעיף קטן 4

הגדלת תכסית בניה מ 30% ל- 45% לפי סעיפים א62(א) 5 לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים	1	מבנה להריסה 2
מגורים	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים	1	מגורים
מגורים	1	מגורים

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	502.9	100
סה"כ	502.9	100

מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	502.99	100
סה"כ	502.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש להקמת מבני מגורים, בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, טיפת חלב, מרפאות, חנויות לממכר קמעונאי.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי
(1)	4	(1)	(1)	4	45	120	400	1	1	מגורים	מגורים

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) לפי תשריט מוצע, כל בנייה חדשה ע"פ קווי בניין לתכנית מאושרת ג/3232.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

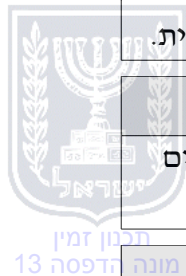
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	- הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לגבי בניינים קיימים כדין, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו, ובלבד שלא תהיה חדישה לתוך שטח של דרך או שטחי ציבור. - גישה לבניינים: לא ינתן היתר בניה למגרש כטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או בשביל או בשדרה, הכל בהתאם לתכנית המפורטת.
6.2	עתיקות
	לא תותר כל עבודת בנייה, או חפירה או הריסה או שינוי, או שיפוץ או סלילה בשטח זה בטרם שהבקשה להיתר נבדקה ע"י אגף העתיקות והאגף הודיע לוועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. - חניה באזורי מגורים: ככוחה של הוועדה המקומית לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה וטעינה לכל בניין המיועד, כולו או בחלקו למסחר או בית מלאכה או כל שימוש אחר שאינו מגורים בהתאם לראות עיניה.
6.4	חשמל
	- שטחים למעבר קו חשמל, לא תותר בנייה בשטח למעבר קו חשמל פרט לביתנים מוכים ולשירותים שגבהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התייעצות עם החברה, בשאחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים ומעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל כדרכם לאחר התייעצות עם חברת החשמל. - איסור כניסה מתחת ובקרבת קווי חשמל: 1- לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מרחק רלוונטי משטח מבונה: ברשת מתח נמוך 2 מ', מקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ', בקו מתח עליון אופקי 8 מ'. 2- אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 3- סעיפים 1 ו- 2 לא יחולו על בניינים ומתקנים המהווים חלק ממערכת היצור וההספק של חברת החשמל והמשתיכים לה. - חציבה או חפירה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל: 1- היתר לחפירה או חציבה בעבודות המבוצעות במרחקים קטנים מהנקובים לעיל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל: 1.1: כבל חשמל תת קרקעי 2.5 מ'



6.4	חשמל
	1.2 : עמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ' 1.3 : עמודי חשמל ממתח על 30 ק"ו - 5 מ' 1.4 : עמודי חשמל ממתח עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10 מ' 2- היתר לחפירה או חציבה באמצעות כלים מיכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהניקובים לעיל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל . 2.1 : כבל חשמל תת קרקעי 10 מ' 2.2 : עמוד חשמל מתח נמוך 5 מ' 2.3 : עמוד חשמל במתח עד 33 ק"ו 5 מ' 2.4 : עמודי חשמל עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10 מ'



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב - בעל בניין במרחק עד 100 מטר דרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית חייב לחבר רשת הביוב של בניינו לרשת הביוב הכללית, כל בקשה להיתר בנייה תכלול תוכנית ביוב התתקשרת לתוכנית הביוב בכללית של הכפר ובאישור משרד הבריאות ניקוז - ניקוז של קרקע לעתידים לנצלה לפעולות בניה וטיפולו בה עד התחלת הבנייה כפי שתאשר הוועדה המקומית, היתה הוועדה המקומית סבורה, ומקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד, יהיה בסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה לקרקע כזאת את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה, כל בניין שנבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו ינוקז כפי שתאשר רשות הבריאות ובהתאם לתכנית הניקוז של השטח כולו . מים - אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובכתרילוגית. שום באר פתוחה, באר ציבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תעודות היתר מאת הוועדה המקומית תברואה/אמצעים סניטרים : לפי פיתוחם של קרקע בתחומי התוכנית הזאת, רשאית הוועדה המקומית לדרוש מאת הבעלים למלא אחר דרישות סניטריות כפי שנקבעו ע"י רשות הבריאות



6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.7	תשתיות
	התקנת קווי טלפון : בתחומי תוכנית זו יותקנו כל קווי ומתקני טלפון והחיבורים אל הבניינים מתחת לפני הקרקע.
6.8	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13