

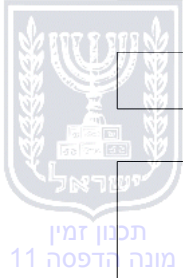
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0841288

שינוי קווי בניין גוש 19103 ח"ח 1

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

מדובר בחלקה בעלת צורה רגולרית המונעת מימוש יתרת זכויות הבניה.  
לצורך שיפור התכנון וניצול הזכויות המוקנות עפ"י תכנית תקפה מוצע הקטנת לקווי בניין ע"פ סעיף חוק 62א  
(א) 4  
שינוי גודל מגרש מזערי ע"פ סעיף חוק 62א (א) 7



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

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין גוש 19103 ח"ח 1

ומספר התכנית

מספר התכנית 258-0841288

1.2 שטח התכנית 1,356.120 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (7)

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  
 מעלה נפתלי  
 קואורדינאטה X 231997  
 קואורדינאטה Y 763974

**1.5.2 תיאור מקום**

פקיעין (בוקייעה) חלק ממתחם הרשות פקיעין

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

בוקייעה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19086	מוסדר	חלק		1, 33
19102	מוסדר	חלק		14
19103	מוסדר	חלק		1

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 11



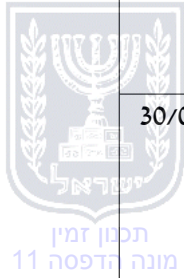
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
31/08/2005	4010	5432	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11900 ושאר הוראותיה ימשיכו לחול	החלפה	ג/ 11900
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וסאם פרג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וסאם פרג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		20: 44 21/08/2020	וסאם פרג	20/08/2020			רקע	תשריט התכנית
לא		17: 17 20/02/2021	וסאם פרג	21/02/2021		1: 250	מחייב	בינוי

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	סלים אבו גינב			פקיעין (בוקייעה)	פקיעין ) (בוקייעה)	1			

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלים אבו גינב			פקיעין (בוקייעה)	פקיעין ) (בוקייעה)				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סלים אבו גינב			פקיעין (בוקייעה)	פקיעין ) (בוקייעה)				
בעלים		ודאד חיר			פקיעין (בוקייעה)	פקיעין ) (בוקייעה)				
בעלים		מסעודה חיר			פקיעין (בוקייעה)	פקיעין ) (בוקייעה)				

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	וסאם פרג		משרד להנדסה	ינוח-גית	יאנוח	642	04-9575659		etgar02@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

קביעת קו בניין או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- שינוי קווי בניין קדמי ואחורי עפ"י סעיף 62א (א) 4
- ב- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש כאמור הקבועות בתכנית עפ"י סעיף 62 (א) 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	201
קרקע חקלאית	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	קרקע חקלאית	200

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	436.1	32.18
קרקע חקלאית	919.09	67.82
סה"כ	1,355.19	100

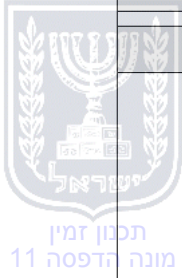
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	436.11	32.18
קרקע חקלאית	919.09	67.82
סה"כ	1,355.19	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
ישמש עבור מגורים בבתים בודדים לבנייה עצמית סה"כ יחידת דיור על מגרש לא יעלה על 2 ח"ד במצב הרחבה סופי. הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיקף הבית לא יעלה על 1 מ'. המרווח הזה יהיה סגור תותר הקמת עמודים מפולשים ניתן יהיה לבנות מוסך. חנייה לרכב פרטי כחלק מהבית או על קו אפס קדמי וצידי בהסכמת שכן בעיצוב אחיד במסגרת שטחי השירות כך שהגובה לא יעלה על 2.20 מ'	
הוראות	4.1.2
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.2</b>
שימושים	4.2.1
חקלאי על פי סעיף 4.16 מהוראות תכנית תמ"מ 2/9 ייעוד חקלאי/נוף כפרי פתוח.	
הוראות	4.2.2



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות						
קדמי												
1		3	3	15	50	140	20	120	436	1	201	מגורים
אחורי												
0												
צידדי-שמאלי												
3												
צידדי-ימני												
3												
מעל הכניסה הקובעת												
(1) 4												
גודל מגרש כללי												

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

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת אחוזי בנייה מעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + קומת עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

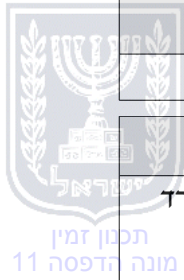
**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות .</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
	<p>התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות . חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143 , תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן ההיתר רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של המבנה ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ' קו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ' קו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדרות עד 300 מ' ) - 11 מ'. קו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדרות עד 500 מ' ) - 25 מ'</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>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.</p>





<b>6.6</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>ביוב :</p> <p>היתר בנייה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות .</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית והחיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית</p> <p>לא ינתן היתר בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה</p> <p>לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר .</p> <p>טלפון :</p> <p>לפי תקנות משרד התקשורת / בזק</p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה ביצוע של מובל הניקוז

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה
--	--