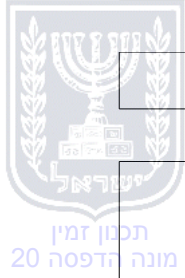


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0803494

החלפת שטחים בין מבנה מוסדות ציבור ומגורים בפקעין



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה נפתלי
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 על החלפת שטחים בין מגורים ומבנים מוסדות ציבור, ההחלפה בשתי מקומות, אחת בצפון פקעין והשניה דרום ישוב פקעין, וגם התכנית משנה קווי בניין לפי קונטור מבנים הקיים ומסדירה את הדרך המאושרת לפי מצב קיים בשטח, ומארכיה את הדרך על חשבון המגורים, בלי לשנות בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים בין מבנה מוסדות ציבור ומגורים בפקעין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 258-0803494

1.2 שטח התכנית 17.061 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	231332
קואורדינאטה Y	764393

1.5.2 תיאור מקום

אחת מצפון פקיעין והשנייה דרום 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19080	מוסדר	חלק		59-61
19094	מוסדר	חלק		82

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/02/1991	1242	3843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3232. הוראות תכנית ג/ 3232 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 3232
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			גלאל מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		גלאל מולה		1	1: 2250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		גלאל מולה			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 08 11/01/2021	גלאל מולה	11/01/2021	3		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חלק - 1	11: 16 08/06/2021	עביר סעיד	08/06/2021	1		מחייב	תנועה
לא	חלק - 2	11: 16 08/06/2021	עביר סעיד	08/06/2021	1		מחייב	תנועה
לא		09: 49 13/09/2020	גלאל מולה	13/09/2020	2	1: 500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	09: 49 13/09/2020	גלאל מולה	13/09/2020	1	1: 1500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(1)				raed174@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 484.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(1)				raed174@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 484.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלאל מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
מודד	מודד	מתבוב סויד	787		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9560377	04-9996972	samaher3777@gmail.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד			ירכא	(2)		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

(1) כתובת: ת"ד 114.

(2) כתובת: ירכא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

החלפת שטחים בין מגורים ומבנה מוסדות ציבור, והסדרת דרך מאושרת עפ"י מצב הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- החלפת שטחים בין מגורים ומבנה מוסדות ציבור, ובין דרך ומגורים לפי סעיף 62(א)א.1.
- 2- הקטנת קווי הבניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62(א)א.4.
- 3- הארכת דרך עפ"י סעיף 62(א)א.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	10 - 16
מבנים ומוסדות ציבור	17, 20
דרך מאושרת	3, 4
דרך מוצעת	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	3, 4
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים	10, 13, 15
מבנה להריסה	דרך מאושרת	3, 4
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1, 2
מבנה להריסה	מגורים	12, 14 - 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,711	10.03
מבנים מוסדות ציבור	2,098.82	12.30
מגורים	13,251.19	77.67
סה"כ	17,061.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	567.11	3.32
דרך מוצעת	1,342.63	7.87
מבנים ומוסדות ציבור	2,099.74	12.31
מגורים	13,050.62	76.50
סה"כ	17,060.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת בנייני מגורים, בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, מרפאות, טיפת חלב, חניות לממכר קמעונאי...
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית המתאר המחוזית ביעד שטח לבנייני ציבור. להקמת מבנים ומוסדות לציבור.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת בהתאם להגדה כחוק אם אין כוונה אחרת המשתמשת מגופו של עינין, מקומות הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט בתנאי שהתוואי המדויק הסופי יקבע בתכנית מפורטת וניתן יהיה לסמן בתכנית. המפורטת מקומות נוספים לדרכים, אם לרעת הועדה המחוזית לא תשתנה ע"י כך הזו מינוי עקרוני
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי
							עיקרי			
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	17,20	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	120	120	400	,13,12,11,10,16,15,14	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 תכנית בינוי.

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לפי תכנית בינוי.

(3) ולפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן תעודת גמר**

היתר בניה לבנין בשטח תכנית זו ינתן לפי התנאים כדלקמן,
 - אישור מועצה מקומית על השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מתוך החלקה או החלקות עליהם מבקשים לשנות.
 - סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב.
 - בשטח שעליו חלה תכנית ת.ב.ע, מפורטת לעיצוב ארכיטקטורה, תובטח התאמת התכנית לדרישות של התכנית הארכיטקטורה מבחינת גודל צורה, גובה, חומרי גמר וכד'.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), 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.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

- כל תכנית חלוקה מחדש (פרצלציה) יש להקצות לצורכי ציבור כלל דרכי גישה ושבילים, לפחות 25% מהשטח חלקות ששטחן היה עד 3 ד' לפני החלוקה ו 40% בחלוקת ששטחן מעולה על 3 דונם
 - בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב
 - בכל חלוקה בדרך או בשביל, רוחב המעבר לא יפחת מ-6 מ
 על מהנדס הועדה להבטיח שכל חלוקה מחדש תעמוד בכל התנאים הנדרשים.

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:



6.4	חשמל
	<p>1- היתר לחפירה או חציבה בעבודות המבוצעות במרחקים קטנים מהנקובים לעיל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל :</p> <p>1.1: כבל חשמל תת קרקעי 2.5 מ'</p> <p>1.2: עמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'</p> <p>1.3: עמודי חשמל ממתח על 30 ק"ו - 5 מ'</p> <p>1.4: עמודי חשמל ממתח עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10 מ'</p> <p>2- היתר לחפירה או חציבה באמצעות כלים מיכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהניקובים לעיל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל .</p> <p>2.1: כבל חשמל תת קרקעי 10 מ'</p> <p>2.2: עמוד חשמל מתח נמוך 5 מ'</p> <p>2.3: עמוד חשמל במתח עד 33 ק"ו 5 מ'</p> <p>2.4: עמודי חשמל עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10 מ'</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.6	פיקוד העורף
	<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>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- תנאי למתן היתר בניה אישור תצ"ר עפ"י סעיף 11 לתקנות.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי .</p>
6.8	תשתיות
	<p>אמצעים סניטריים</p> <p>לפי פיתוח של קרקע בתחום התכנית הזאת, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת הבעלים למלא אחר דרישות סניטריות כפי שיקבעו ע"י רשות הבריאות.</p> <p>תאורה ציבורית</p> <p>הועדה המקומית רשאית לכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.</p> <p>התקנת קווי טלפון</p>

6.8	תשתיות
	בתחומי תכנית זו יותקנו כל קוי ומתקני טלפון והחיבורים אל בנינים מתחת לפני הקרע. פסולת מוצקת הפתרון לבעיית הפסולת המוצקת יהיה במסגרת אזוריה.
6.9	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .
6.10	מבנים קיימים
	ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים: א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	שטחים שיעודם בתכנית זומ לבניני ציור דרכים, שאנם בבעלות המדינה או המועצה המקומית פקעין מסמכותה של הועדה המקומית להפקיעם בעלים באשור הועדה המחוזית לאחר אישור התכנית תאם לקביעת החוק, ולרישומם על שם המו"מ

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית 10 שנים מזמן אישורה

