

מחח הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

נפה:עכו

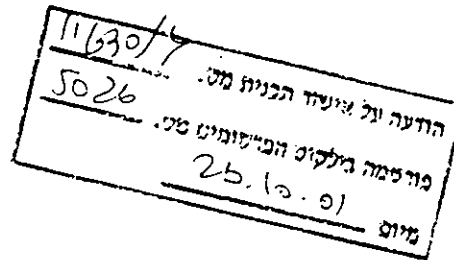
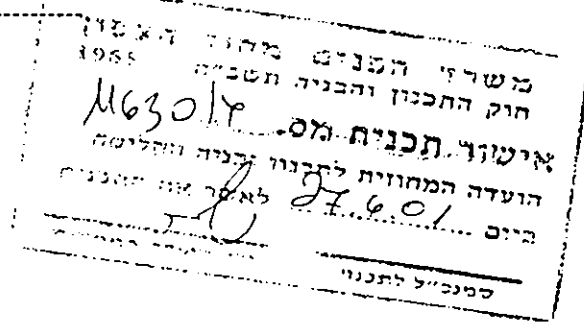
תחום שיפוט מוניציפלי:מעלה יוסף

תכנית מס' ג/ 11630

שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים ושפ"פ

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4751 המופקדת

פקיעין החדשה



נובמבר 1999
 מרץ 2000
 אוקטובר 2000
 יולי 2001

מחח הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

פרק א' - התכנית

1. המקום: פקיעין. נ.צ. 265.700/180.450.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/11630, שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים ועפ"פ-פקיעין החדשה, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/4751 המופקדת ואשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא בהשריט.
3. השטח הכלול בתכנית: גוש 19077 ח"ח 101,102,103,104,107.
4. מסמכי התכנית: תשריט בקני"מ 1:500 (מחייב) ותקנון בן 6 עמודים (מחייב).
5. שטח התכנית: כ-5.485 דונם, מדוד גרפית.
6. יוזם התכנית: מושב פקיעין החדשה, עבור שמעון אסרף. ד.נ. מעלה הגליל. 25150. טלפון: 04/9979991.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. ק.הממשלה, נצדת עילית. טל': 06/6558211.
8. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
9. מסרות התכנית: א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למגורים ושפ"פ. ב. קביעת הוראות בניה.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/4751 המופקדת וגובלת עם תכניות מס' ג/2574 ו-ג/8934 המאושרות.
11. מס' יחידות דיור מוצע: 2.

פרק ב' - הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

פרק ג' - רשימת תכליות ושימושים והגבלות בניה

1. כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, כרשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. אזור מגורים: אזור זה נועד להקמת שני מבני מגורים, מחסנים וחניות רכב מקורות. שטחם של ממ"דים או מקלטים, מחסנים וחניות רכב מקורות ייחשבו כשטחי שירות.
3. שטח פרטי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים ומעבר תשתיות. אסורה בו כל בניה.
4. דרך: אזור זה נועד לדרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים נסיעות ציבוריות, וכן להנחת קוי תשתית.

פרק ד-חלוקת השטחים הכלולים בגבולות התכנית וסיומנם בתשריט

שם האזור	סיומו בתשריט	שטח קיים ב-ד'	שטח קיים ב-%	שטח מוצע ב-ד'	שטח מוצע ב-%
אזור מגורים	בתים	-	-	1.208	22.02
שטח הקלאי	פסים ירוקים נאלכסון	4.747	86.55	-	-
שטח פרטי פתוח	ירוק מוחתם ירוק	-	-	3.539	64.53
דרך מאושרת	חום	0.738	13.45	0.738	13.45
סה"כ	-	5.485	100.00	5.485	100.00

גבול התכנית - קו כחול מלא
 גבול תכנית קיימת - קו כחול מקווקו
 גבול גוש - קו שחור עם משולשים הפוכים
 גבול חלקה - קו ירוק מלא
 מספר חלקה - מספר ירוק

גבול חגור ש - קו שחור מלא
 מספר חגור ש - מספר כחול עיגול
 מספר הדרך - ברבע העליון של החוטה
 קו הבנין - ברבעים האמצעיים של החוטה
 רוחב הדרך - ברבע התחתון של החוטה

פרק ה'- סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישבי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים משנ"ב-1992.

שם שטח האזור	קווי בנין	קווי בנין במ' במ' בד'	גודל מגרש מיני בד'	שם האזור- שטחים מקומיים	קווי בנין במ' במ' בד'	גודל מגרש מיני בד'	שם האזור- שטחים מקומיים
מגורים	צדדי	צדדי	צדדי	מגורים	צדדי	צדדי	מגורים
מגורים	קדמי	קדמי	קדמי	מגורים	קדמי	קדמי	מגורים
מגורים	מבנים	מבנים	מבנים	מגורים	מבנים	מבנים	מגורים
מגורים	מעל למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	מגורים	מעל למפלס בניסה	מעל למפלס בניסה	מגורים
מגורים	שימושים מקומיים	שימושים מקומיים	שימושים מקומיים	מגורים	שימושים מקומיים	שימושים מקומיים	מגורים
מגורים	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	מגורים	שטחי שירות	שטחי שירות	מגורים
מגורים	תכנית קרקע	תכנית קרקע	תכנית קרקע	מגורים	תכנית קרקע	תכנית קרקע	מגורים
מגורים	סה"כ	סה"כ	סה"כ	מגורים	סה"כ	סה"כ	מגורים
מגורים	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מגורים	מס' קומות	מס' קומות	מגורים
מגורים	בתי	בתי	בתי	מגורים	בתי	בתי	מגורים
מגורים	צפי' נט' מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפי' נט' מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפי' נט' מס' יח"ד במגרש סה"כ	מגורים	צפי' נט' מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפי' נט' מס' יח"ד במגרש סה"כ	מגורים
מגורים	2	2	2	מגורים	2	2	מגורים
מגורים	8.5	8.5	8.5	מגורים	8.5	8.5	מגורים
מגורים	40%	40%	40%	מגורים	40%	40%	מגורים
מגורים	30%	30%	30%	מגורים	30%	30%	מגורים
מגורים	8%	8%	8%	מגורים	8%	8%	מגורים
מגורים	32%	32%	32%	מגורים	32%	32%	מגורים
מגורים	*	*	*	מגורים	*	*	מגורים
מגורים	40%	40%	40%	מגורים	40%	40%	מגורים
מגורים	1.0	1.0	1.0	מגורים	1.0	1.0	מגורים
מגורים	5.0	5.0	5.0	מגורים	5.0	5.0	מגורים
מגורים	0.75	0.75	0.75	מגורים	0.75	0.75	מגורים
מגורים	1.5	1.5	1.5	מגורים	1.5	1.5	מגורים
מגורים	1.0	1.0	1.0	מגורים	1.0	1.0	מגורים
מגורים	0.5	0.5	0.5	מגורים	0.5	0.5	מגורים
מגורים	9	9	9	מגורים	9	9	מגורים
מגורים	דרר	דרר	דרר	מגורים	דרר	דרר	מגורים

*כסתוכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מחתית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו אסורה כל בניה.

כסתוכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מחתית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו אסורה כל בניה.

כסתוכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מחתית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו אסורה כל בניה.

כסתוכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מחתית, בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו אסורה כל בניה.

1. מערכות תשתית: הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוח, הביוב והתיעול.
2. ניקוח: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוח כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוח האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
5. סילוק אשפה: 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.
6. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה כשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, וכמוכן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה כאמור אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
8. נסיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנסוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.
9. הפקעות: כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

10. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/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'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'.
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
11. היטל השבחה: היטל השבחה יוסל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

12. חלוקה:

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשרים.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשרים חלוקה לצרכי רישום.

13. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשרים חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

14. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

15. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

16. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

17. עתיקות: היתרי בניה יוצאו באישור רשות העתיקות.

18. הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש ייסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. לא יתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

19. חתימות:

דיאמנט ברוג
אדריכלות ומיזני ערים

(Handwritten signature)

חתימת עורכי התכנית

חתימת היוזם

לנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי שזו חתה מהמאסה על
 הסייג המבנה המוסכמת.
 חתהנו חנה ונחמי המון בלבד, אין הם היו למחית זה זכור וזיום
 והמבנה איה ל...
 ונחתם עמנו דברים מהאדם...
 הפכת כל...
 ה...
 כיום המסס כמאור ו...
 פ...
 א...
 נחת אר ורק מנקודת מבט תכנונית.

מחוז הצפון

23.7.01