

934  
25.8.2002

2-4559



עמוד מס' 1 מתוך 6

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. פקיעין

#### פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

##### 1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 12230.  
מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א.

##### 1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר פקיעין בגבולה המזרחי הדרומי של הכפר.

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי-חלקות
19093	95	96,84,83,82,93,94,80
19094		72,71

הודעה על אישור תכנית מס. א/ 12230  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5/2  
מיום 15.10.02

##### 1.3 שטח התוכנית : 3.630 ד' מטר

##### 1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע: פדול יוסף ת.ז. 20851085 פקיעין ת.ד. 151:  
מיקוד : 24914 פל : 052-819915

יזם התוכנית : פדול יוסף ת.ז. 20851085 פקיעין ת.ד. 151:  
מיקוד : 24914 פל : 052-819915

##### מגיש התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586 משרד הפנים מחוז הצפון  
טל : 9996163-04 פקס : 9561194-04 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
אישור תכנית מס. א/ 12230

##### עורך התוכנית: אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586 משרד הפנים מחוז הצפון  
טל : 9996163-04 פקס : 9561194-04 חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
אישור תכנית מס. א/ 12230

##### 1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/ 12230 , המהווה הרחבה לתכנית המתאר ג/ 3232  
המאושרת ושינוי לתכנית המפורטת ג/ 7995.  
בכל מקרה של סטירה בין הוראות התכנית הזו וכל תכנית אחרת החלה על השטח  
תהיה זו הקובעת.

##### 1.6 מסמכי התוכנית:

א- תקנון בן 6 עמודים.  
ב תרשים סביבה בקני"מ 1:5000 מחייב ותרשהתשריט בקני"מ 1:1250.  
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

**1.7 תאריך הכנת התוכנית :**

תאריך	
05.10.2000	הכנה
24.11.2001	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

**1.9 באור סימני התשריט :**

פירוש וסימן	סימן בתשריט
דרך קיימת מאושרת	חום
דרך מוצעת/הרחבה	אדום
גבול תכנית ג/3232 ו-ג/7995	קו כחול מרוסק
גבול תכנית	קו כחול
גבול גוש	
גבול חלקה	קו ירוק
מגורים א	כתום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
בניין קיים	נקודות שחורות
שטח למוסדות	תפוז
שטח למבנה ציבור	סגול

**1.10 טבלת שטחים :**

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א			1.265	35.06%
שטח חקלאי	3.340	92.01%		
הרחבת דרך			0.170	4.48%
דרכים	0.290	7.99%	2.195	60.46%
סה"כ	3.630	100.00%	3.630	100.00%

**פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרת התוכנית :**

- א- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים .
- ב - קביעת הוראות בניה וזכויות לתכנון .

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית :**

- \* שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים .
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות .

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים א	1.265	1518 מ"ר	10

**פרק 3 - הוראות התוכנית :**  
**3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

כללי : לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .  
3.1.1 מגורים :

- מרפאה פרטית /או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים *ד"ר*
  - תשמש למעבר כלי רכב מעבר הולכי רגל מעבר תשתיות מזדככות גינות וחניה
  - דרך אסורה כל בניה בתחום הדף פרט למתקני דרך
- 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :**

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות נטר מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה /שטח בניה מקסימלי							קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי				
8	4	במ"ר	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	450	מגורים ב	
		12	4	144	36	24	120	0.0	144	5	3	3			

\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .  
**3.3 הוראות נוספות :**

- א - הוראות ארכיטקטוניות : חזית כניסה תהיה מאבן טבעית וטיח צבעוני .
- ב - תשתיות :
- 1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

## 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

## 3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

## 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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'.

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') 25 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 המינמלים 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 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 5. אשפה :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג - הוראות כלליות :

### 1 - חלוקה :

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

## 2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

## 3 - רישום :

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

## 4 - תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

## 5 - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6 - הוראות הג"א

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 7 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

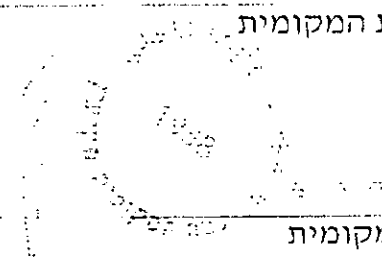
## 8 - כיבוי אש :

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

## פרק 4 מימוש התכנית :

**4.2 תקופת התכנית :** תהיה בתוקף עד 5 שנים מיום אישורה במידה ולא יבנו מבנים התכנית לא תהיה בתוקף.

### חותמות

 <p>הרשות המקומית</p> <p>ועדה מקומית</p>	<p>העורך</p> <p>היוזם</p>	
	<p>ועדה מחוזית</p> <p>בעל הקרקע</p>	
<p>חתימה</p>	<p>ת.ז.</p>	<p>שם</p>