

מרכוס כרזומות		אישור סתרוית		המלצה מקומית		חכנון ושינויים
סתן חוקף	הפקדה	סתן חוקף	הפקדה	סתן חוקף	הפקדה	
						י"ז חסון חס"ם - 7.11.79
						27 אוקט' 1981
						2 - ספט' 1982
						דצמבר 1986

חוק התכנון והבנייה השכיח 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי

חכנית מס' 3232
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 27/77
 סיום מס' 29.8.77 החליטה להסמיך

על הפקדת החכנית הנקובה לעיל.
 מנכ"ס הועדה
 יו"ר הועדה

סמוך הצגון
 מרחב חכנון מקומי - גליל מרכזי
 חכנית ב.ע. מס' 3232
 חכנית מהאר פקיצין.

1. ה. ע. ד. פ. ה.
- 1.1 הירוש - הועדה לתכנון ובניה גליל מרכזי
 - 1.2 המחכנון - רח' לוחמי הגיסאות 10, עכו. - ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
 - 1.3 החכנית - ברקאי חכנון בע"מ - רח' אינשטיין 78, חיפה
 - 1.3.1 החשרים - החכנית מורכבת משני חלקים: החשרים והחקנון.
 - 1.3.2 חקנון - יהיה חלק בלתי נפרד של חכנית זו בכל העניינים הכלולים בחכנית.
 - 1.4 קנה סיווג לחשרים - 1:1250
 - 1.5 הקרטה - יהיה חלק בלתי נפרד של חכנית זו

דיוק התכנון
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי

חכנית מס' 3232
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 27/77
 סיום מס' 29.8.77 החליטה להסמיך

על סתן חוקף לחכנית הנקובה לעיל.
 מנכ"ס הועדה
 יו"ר הועדה

כ ל ל י .2

323 2/ג
התכנית הזאת הקראת התכנית כ.ע. מס' 2/ג-323
תכנית מתאר פקיעין "

שט 2.1

תכנית זו החול על השטחים המוחתמים נקו כחול בתנאים המצורף.

תחולה 2.2

במקרה על סחירה כלשהי בין קביעות תכנית זאת ובין חוקי עזר התכנית כלשהם יראו אם קביעות התכנית הזאת כמכריעות, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית.

סחירה בין התכנית והוקי עזר 2.3

מטרת התכנית היא להסדיר את הפיהוק והתכנית בשטח החשויים ע"י:

מטרת התכנית 2.4

- (1) החוויחן של דרכים חדשה וכן הנייתן, הרחבתן, שנויין ורכיכולן של דרכים קיימות.
- (2) קביעת אזורי כגורים.
- (3) קביעת שטחים למרכזים עירוניים ולפעילות מסחרית.
- (4) קביעת שטחים פתוחים בין ברשות הרבים ובין ברשות היחיד וקבעות הפועלות להשחקר בפועל.
- (5) קביעת שטחים לכינוי ציבורי.

תכנית זו כפופה לת.מ.מ 2 ושנוי לת.מ.א. 8
ל-ג/400 ו-ג/97.

2,5

3. הגדרות

בחכניה זו - תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה חש"ה, להלן "החוק" ובתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים והגדרות) חש"ל, להלן "התקנות". ובתכניץ והתקנון של "חכניה מתאר אזורית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל מרכזי", להלן "חכניה נתאר אזורית", ולמונחים הבאים המשמעות בצידם אלא אם יחייב הכחוב הגדרה אחרת.

3.1 אחוז בניה פותר - היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר כפי שמוגדר להלן לבין שטח מגרש הבניה.

3.2 שטח הבניה - הוא סה"כ השטח הריצפה המקורה בכל הקומות, אינו כולל שטח קומת עמודים בגובה 2.20 מ' ושטח מרפסות בלתי מקורות ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הבניה.

5. מבלה הסימונים בחשרים

סימוני בחשרים	כינוי הסימן	
קו נקודותיים בצבע העחק.	גבולות שיפוט המו"ם פקיעין	5.1
קו כחול עבה .	גבולות חכנית המתאר	5.2
מסגרת מקוטעת בצבע העחק.	שטח עתיקות	5.3
מסגרת מקוטעת בצבע העחק עם עיגול שחור בפנים.	מבנים בעתיקות	5.4
מסגרת בצבע אדום.	שטח חובת הבשף חכנית ארכיטקטונית	5.5
קו - נקודה - קו בצבע אדום.	קו מתח גבוה 22 ק"ו	5.6
קו בצבע העחק.	גבול אזור מתוך לתחום השיפוט	5.7
מספר ברבע העליון של העיגול.	מספר סידורי של הדרך	5.8
מספר אדום ברבע הצדדי של העיגול.	קו בנין - מרווח קידמי מכסימלי	5.9
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול.	רוחב הדרך	5.10
סגוף משוכן קוים שחורים	שורה נוף כפרי	5.11
פסים חומים על רקע כתום	מרכו אורחי	5.12

6. חקנות בלליות

6.1 שימוש בקרקע וכבידונים

לא יישן שום קרקע או בידון הנמצאים באזור הסגור בתשריט לשום הכליה, אלא לחלית הספורטת ברשות התכליות הסותרות באזור סכו נמצאים הקרקע או הבידון אלא אם כן הרשתה הועדה בהסכמתה של הועדה המחוזית שימוש אחר,

6.1.1 שימוש חורג

מקום למסחמסים בקרקע או בבידון לחלית שאינה תואמת את הוראות חכונת זו וסימו להשתמש בקרקע או בבידון לאותה חלית עד שיחול שינוי בהחזקה או בעלות של אותה הקרקע או בידון או עד שיאושר היתר לשינוי בסוג השימוש אם יבקשו הבעלים שינוי כאמור, הוראות סעיף זה חלות במידה ולא אושרה חכונת מסודרת המתיחסת לקרקע או לבידון כאמור והקובעת מועד מסוים להפקת השימושים החורגים.

6.1.2 היתר כניה קיום

מקום שבשעה כניסתה של התכנית הזאת לחקפה אומדן בחוקקה מעודת היתר כניה בת חוקף המרשה את הקמתו של הבידון לחלית חורגת שאינה תכלית הספורטת ברשות התכליות לגבי אזור בו עומדים להקים את הבידון וחול עליו כל הנאמר בסעיף 6.1.1.

6.1.3

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תוספת לגבי בידנים קיימים כדין, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו, ובלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטח של דרך או שטחי צבור.

הועדה המקומית רשאית לסרב לתת תעודת

6.2 מתן תעודת היתר

היתר בניה לגבי מגרש שאושר בחלוקה לפני

הכנסת חכנית זו לד^{לתיקנה}ע, אם צורת המיגרש עלולה

לדעתה להפריע לביצוע חכנית זו או ליהיות

במסיתהניכרת מהחכנית.

לא ינחן היתר בינין למגרש כטרם ירובטח

6.3 גישה לכנינים

מעבר גישה אליו אם בדרך אכפלט או כשכיל

או בשורה, הכל בהחאם לחכנית המפורטת.

ככל חכנית חלוקה מחדש ^{ההסדר עליה} (המפורטת) יש

6.4 חכנית חלוקה מחדש

להקצות לצרכי ציבור (כלל דוכי גישה

ושכילים) לפחות 25% מהשטח בחלקות שסחן

היה עד 3 ד' לפני החלוקה ו-40% בחלקות

שסחן עולה על 3 ד'.

בכל חלוקה מחדש יש להבטיח גישה לרכב

לכל חלקה בדרך או בשורה או כשכיל ובהנאי

שרוחב המעבר לא יהיה קטן מ-6 מ'.

על מהנדס הועדה להכטיח שכל חלוקה מחדש

תעמוד בכל התנאים הנדרשים.

6.5 המקעות שחיי ציבור

שסחים שיעודם בחכנית זו לביניני ציבור,

דרכים, שטח ציבורי פתוח ושאינם בבעלות

המדינה או המועצה המקומית פקיעין מטכוחה

של הועדה המקומית להפקיעם מבעליהם כאישור

הועדה המחוזית ולאחר אישור החכנית בהחאם

לקביעת החוק, ולרישומם על שם המ"מ פקיעין.

פתוחים - שטח דרכים

לקרקע המיועדים

לביניני ציבור

לא הותר כל עבודה בניה, או ספירה, או הריסה, או שינוי, או שיפוץ או סלילה בשטח זה בסרס שהבקשה להיתר נבדקה ע"י אגף העתיקות והאגף הודיע לוועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר.

6.6 שטח עתיקות -
מבנים כעתיקות

הכניה מפורסת לעיצוב ארכיטקטוני תוכן לשטחים אשר נקבעו בתכנית זו כשטחים עליהם חלה חובת הגשה של תכנית עיצוב ארכיטקטונית או לכל שטח אשר יקבע ע"י הוועדה המקומית. תכנית עיצוב ארכיטקטוני חספל בנושאים הכאים או בחלק מהם: באיתור; בגודל, בגובה, בצורה החיצונית ובחומר של הכניינים; בשטחים ובחללים שבין הכניינים; בחנוון ועיצוב פני הקרקע, בגינון ועיצוב הנוף, כשילוט, בפירסומת ובתאורה חיצונית.

6.7 תכנית מפורסת
לעיצוב ארכיטקטוני

הכניה חססור על אופי ארכיטקטוני, ציורי המיוחד, בהתאם לעיפיים 6.7, על החזיתות הקדמיות להיות כצופי אבן בנדבכיה.

6.7.1 אטירת נוף הכפרי

6.8 ת.נ.כ.ל.מ.כ.ג.ה

6.8.1 תנאים להיתר בניה

היתר בניה לכינון בשטח הבניה זן ונתון לפי התנאים כדלקמן :

- הועבר על שם מועצה מקומית פקיעון השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מחוץ החלקה או החלקות עליהם מבקשים לבנות.

- הובטחה סלילת הדרך או הורכוב המספרות את מגדש הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב בהתאם למס' 6.3 .

- בשטח עתוקה צורף אישור אגף העתיקות להיתר הבניה.

- בשטח שלוו חלה תכנית ג.ע. מפורטת לעיצוב ארכיטקטוני חדשה התאמה התכנית

לורישות של התכנית הארכיטקטונית מבחינת גודל, צורה, גובה, חומרי גמר וכד'.

- כל הכבישים שלגביהם קיים קו בנין קדמי אפס יש לחייב בעיצוב ארכיטקטוני לשקול דעת הוועדה המקומית.

6.9 מ.ח.ק.נ.י.ח.ש.מ.ל

6.9.1 שטחים למבני קו חשמל

לא תותר בניה בשטח למבני קו חשמל פרט לביתנים נמוכים לשירותים שגבהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התיעצות עם החברה, בשטחים הנ"ל סותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכטיפות לכללי הבטיחות המקובלים

לשימושים מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים
ומעל ובקרבת כבלים תת - קרקעיים. מותרת
חציית השכחים הנ"ל כדרכים לאחר התייעצות
עם חברת החשמל.

(1) לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת
לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים
ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה,
קרו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני
דהקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק
הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק רלוונטיים בשטח מבונה :
ברשת מתח נמוך 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח עליון אופקי 8 מ'.

(2) אין לכנות בינינים 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 מוכרת חשמל.

(3) סעיף 6.9.2 כולו לא יחול על בינינים

ומיחלקנים המהורים חלק ממערכת היצור וההספק

של חברת החשמל והמשתייכים לה.

6.9.2 איסור בניה מתחת ובקרבת
קווי חשמל

- (1) היתר להפירה או חציבה או כריה כעבודת יויים הסכוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל יותנה בחיאום סוקדם עם חכרה החשמל :
- 1.1 כבל חשמל חח - קרקעי 2.5 מ'
 1.2 עמודי חשמל במחח נמוך 2.5 מ'
 1.3 עמודי חשמל במחח על 30 ק"ו 5.0 מ'
 1.4 עמודי חשמל במחח עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10.0 מ'
- (2) היתר להפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים הסכוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל יותנה בחאום סוקדם עם חכרה החשמל.
- 2.1 כבל חשמל חח - קרקעי 10.0 מ'
 2.2 עמוד חשמל מחח נמוך 5.0 מ'
 2.3 עמוד חשמל במחח עד 33 ק"ו 5.0 מ'
 2.4 עמודי חשמל במחח עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10.0 מ'

8.9.3 חציבה, הפירה או כריה בקרבת ככלי חשמל חח - קרקעיים ועמודי חשמל

7. רשימת החברות

7.1 שימושים מותרים

כל קרקע או כינון הנמצא באיזור ישמש רק לחכליות המפורטות כרשימת קבוצות השימושים וכסבלאות האיזוריים וקבוצות השימוש המותרות הנתונות להלן.

7.1.1 חכליות אחרות

סקום שקיימת או מוצעת חכלית או יעוד שלא נזכרה כרשימת החכליות יוחלט לגביה באמצעות תכנית מפורטת או על פי גזירה שווה בהמלצת הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית.

7.2.1 מגורים

ישמש להקמת בנייני מגורים. בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, מרפאות, טיפת חלב, חגנינת לממכר קמעוני, קמ"כ

מסי קומות שה"כ 4.

7.2.2 שטח לבנייני ציבור

יותרנו כל השימושים המפורטים בתכנית המתאר המחוזית ביעד שטח לבנייני ציבור.

7.2.3 אזור מגורים מיוחד

יותרנו כל השימושים המפורטים בסעיף 7.2.1 מלבד השטחים שנכללים במסגרת תכנית מפורטת לעיצוב ארכיטקטוני. שה"כ קומות 2.

7.2.4 בית עלמין

יותרנו כל השימושים המפורטים בתכנית המתאר המחוזית.

7.2.5 שטח ציבורי פתוח

יותרנו השימושים המפורטים בתכנית המתאר המחוזית.

7.2.6 מרכז אזרחי

ישמש להקמת בתי מסחר (חנויות) משרדים, מוסדות ציבור. כל זה לאחר הגשת תכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

8. חנאים שונים

8.1 דרך

דרך פירושה גם דרך שמקומה מסומן בחשרים או
 דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת בהתאם להגדרה
 כחוק אם אין כוונה אחרת המשמעה מגופו של
 עינין. מקומות הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן
 בחשרים בתנאי שהחוקאי המדויק הסופי יקבע
 בתכנית מפורטת וניתן יהיה לסמן בתכנית
 המפורטת מקומות נוספים לדרכים, אם לרעה הועדה
 המחוזית לא תשתנה ע"י כך התכנית הזו שינוי
 עקרוני.

בהתאם לתקנות מקנמנת חנייה תשמ"ג - 1983
 ובתוך המגרש.
 ישמש להולכי רגל.

8.2 חניה

8.2.1 דרך להולכי רגל

8.2.1 חניה באיזורי מגורים

כנראה של הועדה המקומית לדרוש הסדרת החניה
 ושטח לפריקה וסעינה לכלכנין המיועד, כולו או
 בחלקו למסחר או בית מלאכה או כל שימוש אחר
 שאינו מגורים בהתאם לראות עיניה.

8.3 ניקוז

ניקוז של קרקע, שעתידיים לנצלה לפעולות בניה
 וטיפול בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה
 המקומית. היחה הועדה המקומית סבורה, שסיבה
 ומקומה של קרקע כלשהי בחחומי התכנית מחייב
 סיפול מיוחד, יהיה מסמכוחה של הועדה המקומית
 לכלול בהיחר הבניה לקרקע כזאת את חנאי הטיפול
 הנאותים לרעהה. כל כינין שנכנה לאתר מתן חוקף
 לתכנית הזאת ינקוז כפי שתאשר רשות הכריאות,
 ובהתאם לתכנית הניקוז כל הצטח כולו.

בעל בניין כמרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה
הוחקנה רשת כירוב כללית חייב לחבר את רשת
הכירוב של בניינו לרשת הכירוב הכללית,

כל בקשה להיתר בגינת תכלנל תכנית בנינו
המתקשרת לתכנית הבנינו הכללית של הכפר ובאישור
משרד הבריאות.

כירוב 8.4

אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת
מים לכוח כלי העודת היחד מאת הועדה המקומית.
אם שקבל העודת היחד כאסור חייב לכצע אה כל
הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להגטתה איכות
המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריוולוגית.
שום באר פתוחה, כור ציבורי, באר עמוקה,
כריכה או משאבה לא יבנו או יונחו מכלי
העודות היחד מאת הועדה המקומית.

אספקת מים 8.5

לפי פיתוחם של קרקע בחחומי התכנית הזאת,
רשאה הועדה המקומית לדרוש מאת הבעלים למלא
אחר דרישות סניטריות כפי שיקבעו ע"י רשות
הבריאות.

אמצעים סניטריים 8.6

הועדה המקומית רשאה להכין או לאשר חכנית
תאורה עכור הדרכים.

תאורה ציבורית 8.7

בחחומי תכנית זו יוחקנו כל קוי ומחקני
סלפון והחיבורים אל כינינים מחחת לפני הקרקע.

החקנה קוי סלפון 8.8

הפחרון לבעית הפסולה המוצקה יהיה במסגרת אזורית.

פכולה מוצקה § 9

הבחולה של חכנית זו תהיה מחאריך אישורה
בהחאם לחוק.

חחולה § 10

כל חכניות בניין עיר מפורסות שאוכרו בשטה
חכנית זו תשארנה בחוקפן. במידה ויש סחירה כי-
ניהן ובין חכנית זו, חכנית זו עדיפה. לסרות
כל האמור לעיל כל הכבישים הפנימיים, מברשי
החניה, המיגרשים הציבוריים וחזיתות לחנויות
אשר לא סומנו כחכנית הכתאר זאשר אושרו בחכניות
בנין עיר מפורסות קודמות לא יהוו סחירות לגבי
חכנית זו וישארר בחוקפן לפי חכניות בנין עיר
מפורסות שאוכרו.

החאמת חכניות מפורסות § 10.1

משרד המבחנה והמבחנות
משרד המבחנה והמבחנות
משרד המבחנה והמבחנות

הגבלות איזוריות

הערות	מרווחים במ'			מס' קומות מס' לבנין	סה"כ אחרון בניה מותר	שטח מינ' למגרש במ"ר	האזור
	צר.	אח.	קר.				
(1) יותרו יותר קומות רק בהסכמת השכנים הגובלים במגרש בהנאי שחיה אפשרו גישה ברכב עד לבנין. (2) 0 - רק בהסכמת השכנים הגובלים באותו צד וללא פתחים.	3	4	3	4	120	400	שטח מגורים מיוחד (גרעין הכסר)
	0/3(2)	4	1.5(2)	2(1)	150	300	
חזיתות קדמיות מצומות אבן בנדבכים.	4	3	5	3 (כולל קומת עמודים)	100	500	שטח שמורות נוף כפרי
							שטח למסדרות ציבור
					10		שטח ציבורי פתוח
							שטח לכית עלמין
				לפי חכנית			מרכז אורווי

מסדר הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 3232 מחוז
 מרחב תכנון מקומי מחוז
 תכנית מס' 3232
 הועדה המחוזית בשיבותה ה 2/79
 מיום 19.2.79 תואמת לתפקיד אמ
 חתבנית חתכרת לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הוועדה

מסדר הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 3232
 מרחב תכנון מקומי מחוז
 תכנית מס' 3232
 הועדה המחוזית בשיבותה ה 18.12.85
 מיום 18.12.85 החלוקה לתו' תקף
 לתכנית הנכרת לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הוועדה

תכנית מס' 3232
 הפרויקט מס' 2990 מיד 4.12.83 מסד 6.3

הודעה על אישור תכנית מס' 3232
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 342
 מיום 7.2.91 ה' 1942