

4.03.05  
4.03.05

מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

המועצה המקומית פקיעין

תכנית מס' ג/ 11900

מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 3232, תמ"א 8, ר-ג/400 בתוקף.

פקיעין


עורך התכנית:

**אשטון רפאל**

ארכיטקט ומתכנן ערים

טל: 6541829-04. פקס: 6540824-04

ת.ד. 400, מגדל העמק 23103.

Email: ashton\_r@netvision.net.il

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

המועצה המקומית פקיעין

תכנית מס' ג/ 11900

מהוה שינוי לתכנית מס' ג/3232, תמ"מ 8 ו-ג/400 בתוקף.

שינוי יעוד משמורת נוף חקלאי לאזור מגורים

נפה: עכו.

המקום: פקיעין.

גוש: 19103 חלקה: 1, 2, 3, 4, 5. חלקית: 8, 20, 21, 22, 37, 39. נפה: עכו.

19099 77, 78, 79, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 97, 99, 100, 102.

19102 14, 69.

בעל הקרקע: משפחת סוויד ואחרים. פקיעין.

יזום התכנית: המועצה מקומית פקיעין. מיקוד: 24914, טל: 9977693 - 04, 9976105 - 04, פקס: 9572914 - 04.

עורך התכנית: אשטון רפאל, ארכיטקט ומתכנן ערים,

ת.ד. 400, מגדל העמק, 23103, טל: 6541829 - 06, פקס: 6540824 - 06.

שטח התכנית: כ- 28883 מ"ר, גרפית.

מסמכי התכנית: 1. תשריט בק.מ. 1250 : 1, 10,000 : 2. תקנון, "הוראות תשריט" מכיל 4 עמודים. כל

המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. 3. נספח תנועה, מנחה.

1. שם/תכולה: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/ 11900, מהוה שינוי לתכנית מס' ג/3232, תמ"מ 8 ו-ג/400 בתוקף. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבול התכנית: כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף.

3. מטרת התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, דרך להולכי רגל. קביעת הוראות בניה.

4. שימוש בקרקע ובניינים: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנים.

5. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה תכנית ג/ 3232, בתוקף. הוראותיה יהיו עדיפות לתכנית זו לכל תכניות קודמות את התכנית הנ"ל התקבל אישור.

6. רשימת תכליות:

מגורים: ישמש עבור מגורים בבתים בודדים לבניה עצמית. סה"כ יח"ד על מגרש לא יעלה 2 יח"ד במצב הרחבה סופי. הפרש הגובה בין הרצפה התחתונה לבין הקרקע הסופיים במגעם עם הבית בכל נקודה שהיא בהיעקף הבית לא יעלה על 1 מ'. המרווח הזה יהיה סגור. תותר קומת עמודים מפולשת. ניתן יהיה לבנות מוסך, חניה לרכב פרטי כחלק מהבית או על קו "0" (קדמי וצדדי), בהסכמת השכן, בעיצוב אחיד ובמסגרת שטחי שרות, אך הגובה לא יעלה על 2.20 מ'.

ב. מבנה ציבור: ישמש עבור מבנה ציבור, גן ילדים, מרפאה, מוסדות חינוך.

ג. שטח ציבורי פתוח: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקנה משחק לילדים.

ד. דרכים: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינות וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

7. הפקעות לצורכי ציבור: כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון ובניה.

## 8. טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח במ"ר	אחוזים	שטח במ"ר	
65	18,812	6.6	1,898	מגורים
4.2	1,200	-	-	מבנה ציבור
1.9	537	8.4	2,439	שטח ציבורי פתוח
28.9	8,334	3.3	944	דרך
-	-	81.7	23,602	חקלאי
100	28,883	100	28,883	סה"כ

## 9. ציון בתשריט :-

- א. גבול התכנית בקו כחול עבה.  
 ב. גבול תכנית מאושרת בקו כחול מרוסק.  
 ג. אזור מגורים בצבע כתום.  
 ד. שטח למבנה ציבור בצבע חום מותחם חום כהה.  
 ה. שטח ציבורי פתוח בצבע ירוק.  
 ו. אזור שמורת נוף חקלאי בפסים ירוקים אלכסוניים.  
 ז. דרך מוצעת בצבע אדום.  
 ח. דרך קיימת בצבע חום.  
 ט. מספר דרך בגזרה העליון של רוזטה.  
 י. קו בנין בגזרה הצד של הרוזטה.  
 יא. רוחב הדרך בגזרה התחתונה של הרוזטה.  
 יב. מסי גוש במלבן.  
 יג. גבול גוש בקו עם משולשים קטנים משני צדדיו בצבע שחור.  
 יד. גבול חלקה בקו ירוק בהיר.  
 טו. מסי חלקה בעיגול.  
 טז. שטח לביטול הא כרזה בקווים שחורים אלכסוניים.
10. חניה :- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
11. מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
12. ביוב :- היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
13. אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.
14. טלפון :- לפי תקנות משרד התקשורת / בזק.
15. הטל השבחה :- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
16. איסור בניה בקרבת קו חשמל :-
- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן ההיתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מטרים.  
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים .. 1.5 מטרים.  
 קו מתח גבוה עד 33 ק"ו ..... 5.0 מטרים.  
 בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') ..... 11 מטרים.  
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') ..... 25 מטרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא ממרחק 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.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחרת חשמל.  
 ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

17. מקלוט:- לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

18. ניקוז:- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

19. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון ובניה (חישוב שטחים ו - % בניה בתכניות ובהיתר ים תשנ"ב 1992)

מגרש	גובה	מרווחים			לכניסה		% בניה סה"כ				האזור	
		אחורי	צדדי	קדמי	מתחת	מעל	ק.קרק	סה"כ	שרות	עקרי		
מינימ.	מקס.											
500 מ"ר	4 קומ. + ק.עמוד. 15 מ'	3	3	3	20	120	50	140	20	120	מגורים	
1000 מ"ר	2 קומ. 8 מ'	3	3	3	-	50	30	50	10	40	מבנה ציבור	

הערה: תותר העברת אחוזי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

20. חלוקה: התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה 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.

21. הוראות התכנית:

מיגון אקוסטי: עלות ביצוע המגוונים האקוסטיים באם יידרשו, תחול על יזם התכנית ובאחריותו, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

חתימות:

עורך התכנית.

בעלי קרקע.

יזום התכנית.



אשטון לפאל  
 אדרייטקט ומתכנן ערים  
 מגדל העמק ת.ד. 400  
 טל. 065 / 41829

תאריך: הכנה: 25.09.2000 : עדכון 1: 10.06.2001 : עדכון 2: 20.11.2002 : עדכון 3: 03.12.2002

עדכון 4: 11.03.2004 : עדכון 5: 24.06.2004 : עדכון: 04.08.2004

**משרד המסים ומחוז הצפון**  
**חוק התכנון והכנייה תשכ"ה - 1965**  
**אישור תכנית מס. 11900/ז**  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 7.1.02 לאשר את התכנית.  
 \_\_\_\_\_  
 עמנואל גולדמן      הי"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 11900/ז  
 מודטמה מלקוט הפרטומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

**אור - שי**  
**י.ס.כ. בע"מ**



רשת העתקות אור בע"מ  
 צילום מפות  
 ניצוב גרפי  
 דפוס דיגיטלי

סניף מגדל העמק טל: 04-6540243  
 סניף כרמיאל (יעד) טל: 04-9909001  
 סניף צפולה טל: 04-6401102  
 סניף ראש פינה טל: 04-6801130  
 E-mail: itc\_ltd@netvision.net.il