

13.04.06

2006797

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
14846 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.6.06 לאשר את התכנית
חלצל גדי
סמנכ"ל לתכנון

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. פקיעין

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מס' ג/14846

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מאזור חקלאי ו-צ.פ. לאזור מגורים א והתווית דרך .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר פקיעין .

נ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19090		11,12

14846 הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5592
מיום 8.11.06

1.3 שטח התוכנית : 1.273 ד'

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : עבאס ענאן ת.ז. : 026418038 כפר פקיעין ת.ד. 543:
מיקוד: 24914 פל': 0506624903 טל: 04-9570841

יזם התוכנית : עבאס ענאן ת.ז. : 026418038 כפר פקיעין ת.ד. 543:
מיקוד: 24914 פל': 0506624903 טל: 04-9570841

מגיש התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586
טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194

עורך התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד: 24905 ת.ד. 586
טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

תכנית מס' ג/14846

המהווה שינוי ותוספת לתכנית מפורטת מס' ג/4245 המאושרת.
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

א- תקנון בן 6 עמודים .
ב תשריט בקני"מ 1:12500 .1. ותרשים סביבה קני"מ 1:5000 , ו- קני"מ 1:125000 .
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית .

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
04.2004	הכנה
11.2004	עדכון 1
07.2006	עדכון 2
09.2006	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
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו +משולשים בצבע שחור
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	מס' בתוך עיגול תחום בירוק
דרך קיים/מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
בניין קיים	נקודות שחורות
שטח ציבורי פתוח	ירוק
מגורים א	כתום
רוזטה	מספר כביש קו בניין רוחב כביש

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א	0.773	60.72%	0.939	73.76%
שטח חקלאי				
דרכים			0.334	26.24%
ש.צ.פ	0.500	39.28%		
סה"כ	1.273	100.00%	1.273	100.00%

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

א- שינוי מאיזור חקלאי ושצ"פ לאיזור מגורים א ודרך , קביעת הוראות בניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

* שינוי יעוד קרקע חקלאית ושצ"פ לאיזור מגורים א' ודרך.

- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע .
- קביעת הנחיות סביבתיות .

עמוד מס' 3 מתוך 6

מוצע מגורים	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים	0.939	845.1	2

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 א (כתום בתשריט) :

תותר הקמת :

א- בתי מגורים .

ב- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .

ג- מרפאות פרטיות .

ד- חנות מזון וקיוסקים .

3.1.2 דרך :

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי דגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה .

אסורה כל בניה בתחום הדרך 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' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות נטו/ מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אתנזי בניה /שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
2	1	במ"ר	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	500	מגורים
		9	3	108	36	18	90	0.0	108	3	4	4		

* מותר העברה % בניה ממעל מפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות :

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' 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 המינימלים 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 :

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות הבניה .

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

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 לפי סעיף 125 חוק התכנון הבניה .

3 - רישום :

לפי סעיף 125 חוק התכנון הבניה .

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 .

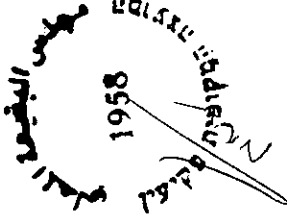


8 - כיבוש אש :

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

פרק 4 מימוש התכנית :

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

חתימות

<p>הרשות המקומית</p> 	<p>העורך</p> <p>חסון מרגוס מנהל עסקאות - מנדסה מ.ד. 80098</p>	
<p>ועדה מקומית</p>	<p>היוזם</p> 	
	<p>ועדה מחוזית</p>	
<p>בעל הקרקע</p>		
<p>חתימה</p> 	<p>ת.ז.</p>	<p>שם</p>
	<p>0264/8078</p>	<p>א.א. אטק</p>