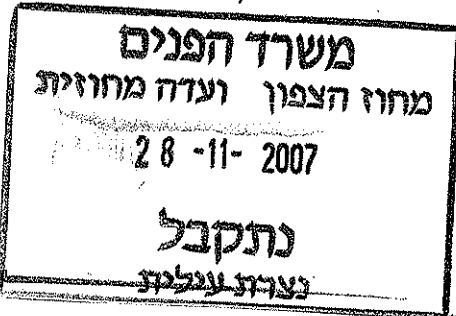
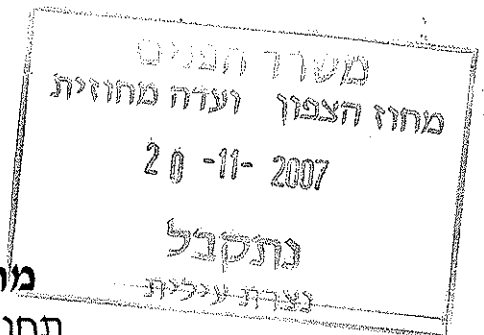


28.11.08

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 מס' ג/14852.

מטרה עיקרית: שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים א + ש.צ.פ. ודרך.

1.2 מוקם התוכנית :

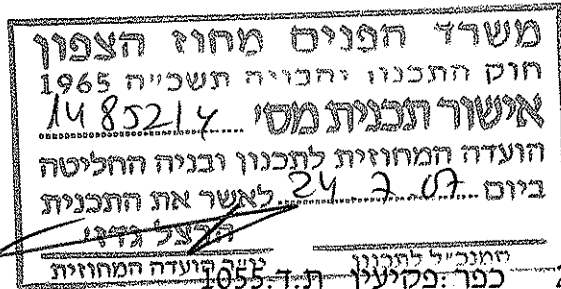
התכנית נמצאת בכפר פקיעין.

מ.צ. מרכזי**	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19076		61,64,60,57,56,53,52,51

1.3 יטח התוכנית : 8.850 ד' מטר.

מס' יחידות דיור : 24 יח'.

1.4 בעלי עניין :



בעל הקרקע : זיאד הרדל ת.ז. 20848404

מיקוד : 24914 פל' : 0546-403014

ואחרים

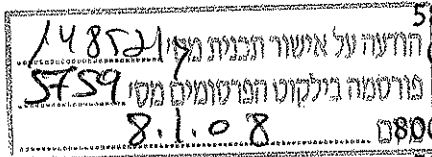
יזם התוכנית : מועצה מקומית פקיעין

מיקוד : 24914 פל' : 04-9976105

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/14852

מהווה שינוי ותוספת לתכנית מתאר פקיעין מס' ג/3232 המאושרת.

1.6 מסמכי התוכנית :

א- תקנון בן 6 עמודים.

ב ושריט בקני"מ 1:2500. ותרשים סביבה קני"מ 1:2500.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
05.2004	הכנה
05.2005	עדכון 1
9/07	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
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש ומספרו	קו +משולשים בצבע שחור
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק
דרך קיימת / מאושרת	חום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
בניין קיים	קו שחור
מגורים א	כתום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
דרך מוצעת / הרחבה	אדום
רוזטה	מספר כביש קו בניין מינימלי רוחב כביש

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א			5.929	66.8%
ש.צ.פ.			0.855	9.2%
שטח חקלאי	8.850	100.00%	1.331	14.6%
דרכים			0.875	9.4%
סה"כ	8.850	100.00%	8.850	100.00%

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- א- שינוי מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ושטח ציבורי פתוח ודרך.
- ב- קביעת הוראות בניה לאזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים ושטח ציבורי פתוח ודרך.
- קביעת הוראות בניה לאזור מגורים.

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים א	5.929	7114 מ"ר	24

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 (כתום בתשריט)

ישמש בתי מגורים , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים , חנויות קמעונאיות למוצרי מזון , כלי בית , גלינטריה , וכל דבר אחר שלא מהווה מטרד למגורים .

3.1.2 שטח ציבורי פתוח (ירוק בתשריט)

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון , מתקנים למנוחה ומתקני משחק לילדים.

3.1.3 דרך :

תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות , גינון וחניה, אסורה הבניה בתחום דרך.

3.1.4 שטח חקלאי

שטח חקלאי הינו שטח מיועד לעיבוד חקלאי

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בניין **			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי	צפיפות נטו/ מס' יחיד למגרש	סה"כ לדונם מס' יחיד
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	עיקריים	שטחי	לכיסוי הקרקע	סה"כ			
מגורים	400	3	3	3	144	0.0 *	120	24	36	144	4	15	4

* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

** קו בניין מצד של השטח הציבורי הפתוח יהיה 0 (אפס) מ' ..

**בתחום קו בנין 40 מ מציר הדרך האזורית תאסר כל בניה כולל בניה המוצעת בשטח ציבורי פתוח

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות : חובה חזית כניסה בשלוב אבן טבעית וטיח צבעוני , לא לבן .

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 ביישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
לא יינתנו היתרי בניה ליותר משתי יחידות מגורים עפ"י תכנית זו , אלא לאחר שישודרג פתרון קצה לסילוק שפכי הישוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות 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 תנאי למן היתר בניה מכוח תכנית זו הוא הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה (סעיף 121, 122)

עמוד מס' 5 מתוך 6

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 :

בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה .

5 - 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 .

6 - היטל השבחה :

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

7 – הוראות הג"א

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

8- 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 .

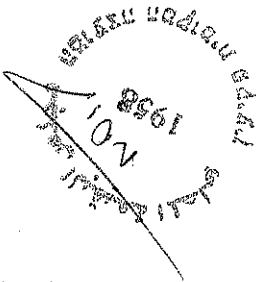
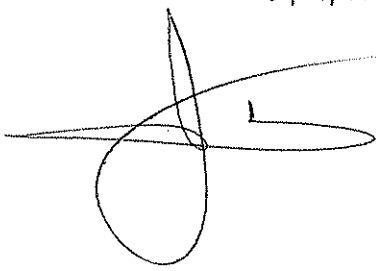
9 - כיבוש אש :

הצורך באישור רשות הכבאות לשכול דעת הועדה המקומית לתכנון ובניה , בתלוי בסוג בקשת הבניה .

פרק 4 מימוש התכנית :

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

חתימות

עורך 	יוזם 
רשות מקומית 	בעל הקרקע 

ועדה מחוזית