

18.08.08

משרד הפנים
מהרז הצפון ועדה מחוזית
18-08-08
נתקבל
ועדת הפנים

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. פקיעין

משרד הפנים מחוז הצפון
החוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15218
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.2.07 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יגיד הועדה המחוזית

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/15218

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

ושינוי לתכנית מס' ג/3232 ו - ג/12230 - פקיעין .

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר פקיעין.

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19093		82,93,111

הודעה על אישור תכנית מס' 15218
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

1.3 שטח התוכנית : 0.910 ד' מטר

מס' יחידות דיור : 2 יח'

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : סאמח יוסף סעידה ת.ז.: 037792934 כפר : פקיעין
ת.ד.: 68 מיקוד : 24914 טל : 9976844-04

יזם התוכנית : סאמח יוסף סעידה ת.ז.: 037792934 כפר : פקיעין
ת.ד.: 68 מיקוד : 24914 טל : 9976844-04

מגיש התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד : 24905 ת.ד. 586
טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194 נייד : 051-302009

עורך התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098
כפר אבו סנאן מיקוד : 24905 ת.ד. 586
טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194 נייד : 051-302009

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו מס' ג/15218
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/3232 ו - ג/12230 - פקיעין , בכל מקרה של סתירה
בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית :

א- תקנון בן 6 עמודים - מחייב
ב תשריט בקניימ 1:1000 ותרשים סביבה בקניימ 1:1250 , 1:125000 - מחייב
מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
06.2004	הכנה
04.2006	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
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו +משולשים בצבע שחור
מספר גוש	מספר שלם מחמש ספרות
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק
מספר חלקה	מס' בתוך עיגול תחום בירוק
דרך קיימת	חום
שטח מוסדות	תפוז
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
שטח ציברי פתוח	ירוק
שטח לבנייני ציבור	חום בהיר
מגורים א	כתום
רוזטה	מספר כביש קו בניין מינמלי רוחב כביש

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים א			0.600	65.93%
שטח חקלאי	0.730	80.21%		
ש.צ.פ			0.130	14.28%
דרכים	0.180	19.79%	0.180	19.79%
סה"כ	0.910	100.00%	0.910	100.00%

פרק 2 : מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים ו-ש.צ.פ .
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .

עמוד מס' 3 מתוך 6

2.2 טבלת נתונים כמותיים עיקריים.

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים	0.600	720 מ"ר	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: (כתום בתשריט)

ישמש בתי מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חנויות קמעונאות 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 משחקים לילדים.

3.1.3 דרך קיימת : תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ומעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה, אסורה הבניה בתחום הדרך.

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		אחוזי בניה /שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	במ"ר	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
4	2	4	14	144%	36%	24%	120%	0.0*	144	3	3	3	600	מגורים

• 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'.

3.3 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות:

ב - תשתיות :

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הרשות המקומית ובאישור מהנדס הועדה המקומית

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נחל פקיעין בהתאם לנספח הניקוז של רשות הניקוז 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 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 .

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 לסעיף 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 - כיבואש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר במידה ומדובר במבנים למגורים 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 .

