

משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 01-06-2009  
 נתקבל  
 נצרת עילית

מחוז הצפון  
 מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מעלה יוסף  
 שם ישוב : פקיעין החדשה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תכנית מפורטת מספר ג/ 14486 - שינוי יעוד קרקע למגורים בפקיעין החדשה, המהווה שינוי לתכנית מסי ג/4751 המופקדת.

**1.2 מקום התכנית:** פקיעין החדשה.

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 230.475	צפון : 765.600
מספר גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
19077	-	.102, 103
19079	-	13

**1.3 שטח התכנית:** שטח התכנית הנו כ- 2.633 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קירית הממשלה, נצרת עילית.  
 טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.  
 דוא"ל: [tzafontichnun@mmi.gov.il](mailto:tzafontichnun@mmi.gov.il)

**יזם התכנית:** מושב פקיעין החדשה ד.נ. מעלה הגליל. 25150.  
 טלפון: 04/9979991

**מגיש התכנית:** מושב פקיעין החדשה ד.נ. מעלה הגליל. 25150.  
 טלפון: 04/9979991

**עורכי התכנית:** רוזה דיאמנט- יהלום בגליל. רח' המסילה 19, נשר  
 טל: 04-8210569, פקס: 04-8207635  
 דוא"ל: [diamant.galil@bezeqint.net](mailto:diamant.galil@bezeqint.net)  
 מסי רישיון: - אדר' רוזה דיאמנט: 36648

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מסי 14486...  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 22.7.09... לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מסי 14486  
 מורטמון בילקוט הפרסומים מסי 5479  
 מיום 22.7.09

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"מ 2 – יעוד קרקע: קרקע חקלאית.  
תמ"א 35- הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה.  
מרקמים : מרקם שמור משולב.

תמ"מ 2/9- יעודי קרקע: שטח ישוב כפרי/קהילתי.  
שמורת טבע.

תמ"א 4/ב/34- פגיעת מי תהום גבוהה.

תכניות מפורטות מקומיות: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס': ג/2574 המאושרת ו-ג/4751 המופקדת.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/9953 רק בנושאים המפורטים במפורש, יתר ההוראות ימשיכו לחול. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.  
תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.  
תכנית בינוי קני"מ 1:250 – מסמך מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
11.2003	
2.2005	עדכון 1
2.2006	עדכון 2
7.2007	עדכון 3
8.2008	עדכון 4
10.2008	עדכון 5
05.2009	עדכון 6

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק

התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון  
אזור מגורים - כתום כהה  
דרך מאושרת – חום  
דרך מוצעת/מופקדת – אדום  
שטח ציבורי פתוח – ירוק  
מבנה להריסה - צהוב  
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים  
גבול חלקה - קו ירוק מלא  
מספר חלקה - מספר ירוק  
גבול מגרש - קו שחור מלא  
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול  
גבול תכנית קיימת - קו כחול מקווקו  
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא  
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה  
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה  
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה  
שטח עתיקות-- קווים שחורים באלכסון

**1.10 טבלת שטחים:**

שטח מוצע באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח קיים בדונמים	שם האזור
57.16	1.505	79.68	2.098	שטח חקלאי
37.90	0.998	18.84	0.496	אזור מגורים
1.48	0.039	1.48	0.039	דרך מאושרת
3.46	0.091	-	-	דרך מוצעת/מופקדת
100.00	2.633	100.00	2.633	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:** - הגדלת נחלה בישוב.  
- לאפשר הקמת יחידות לאירוח כפרי באזור מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים.  
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.  
- קביעת הוראות בניה.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

מספר יחידות אירוח	מספר יחידות דיור	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד קרקע
8	2	600	אזור מגורים

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. מגורים: נועד להקמת שתי יחידות דיור ויחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר סה"כ הצמודה לאחד משני המבנים ומבנה שירות שיכלול מחסן וחניות רכב מקורות וכן 8 יחידות אירוח.

בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שירות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. כמו כן תותר הקמתו של מבנה שירות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שלא יפריע להצבת מחברי תשתית בחזית הקדמית של המגרש ושרוחבו לא יעלה על 4 מ'. שטחו של מבנה שירות ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.

סה"כ השטח המותר לבניית יחידות אירוח במגרש יהיה 200 מ"ר. היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיזים של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

### 3. שטח חקלאי:

שטח חקלאי לפי הוראות תכנית ג/6540 שטח עתיקות- בקרקע חקלאית בו סומן שטח עתיקות אסורה כל בניה למעט פיתוח שטח, פרגולות פתוחות מעל פני הקרקע בלבד וחפירות ארכאולוגיות.

### 4. דרך:

נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים לה ולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.**

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים השני"ב-1992).

מס' יח' אירח במגרש	מס' יחיד דור במגרש	מס' יחיד	גובה בניה מקסי'		אחוזי בניה/שטח מקסי'										שם האזור, שימושים עיקריים
			מס' קומות	מס' במ'	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	קווי בנין במ'	
8	2	9	2	9	700 מ"ר	100 מ"ר	400 מ"ר	(2)	700 מ"ר	3	5	1	3	0.998	מגורים (4)
-	-	(5)	(5)	(5)	(5)	-	-	(5)	-	(5)	(5)	(5)	(5)	1.505	שטח חקלאי
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך (3)

**הערות:**

- (1) גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- (3) אסורה כל בניה.
- (4) בשטח המסומן כשטח עתיקות אסורה כל בניה פרט לפיתוח שטח, שבילים, פרגולות פתוחות מעל פני הקרקע וחפירות ארכיאולוגיות.
- (5) בהתאם לתכנית א/6540.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - הוראות והנחיות נוספות:**

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים לעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

#### הנחיות ארכיטקטוניות, עיצוב והשתלבות בנוף ובסביבה:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. לפחות 25% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.
- ו. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.

#### **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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

**5. 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.

**6. סילוק עודפי עפר:** שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

### ג. - הוראות כלליות

#### 1. חלוקה:

1.1 ותכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

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

**2. הפקעות:** מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר ותכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**4. היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.

**5. 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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6. כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**7. ביצוע התכנית:** תנאי למתן היתר מכוח ותכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור ותכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 8. בינוי ופיתוח:

כל בקשה להיתר בנייה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר יראה מצב של ניצול זכויות מכסימלי המבוקש בתכנית:  
מיקומם של מבנים קיימים, מיקומם של מבנים מוצעים (מיקומה של יחידת דיור נוספת בעתיד ומקומם של יחידות אירוח), פתרונות ניקוז, ביוב, שטחי גינון, כניסות



למערכות תשתית, מיקום ופירוט של שילוט, תאורה, גידור, חנייה ודרכים. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידת המגורים שבמגרש. תכנית זאת תארה מצב של ניצול הזכויות המכסימלי המבוקש.

**9. שילוט:** טרם הוצאת היתרי בנייה יוגש לאישור הועדה המקומית שלט אחד לדוגמה לכל הישוב. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הצגת מיקום וגודל של שלטים בהתאמה לשלט לדוגמה שאושר כאמור.

**10. הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### **11. עתיקות**

1. כל שטח התכנית הנמצא בתחום העתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. הכול בהתאם לחוק התכנון והבניה
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילויות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה), יבוצע היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות. אז
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התש"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע, והכול בהתאם לחוק לתכנון והבניה.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה. חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### **12. שימור משאבי מים**

1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרש ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. בתחום הדרך וחניות יישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

### **13. מבנה להריסה**

היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

