

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

2010-03-1

פ ת ס ק כ ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/15936

שם תוכנית: מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי,
דרך, שפ"פ וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15936/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25/01/2010 לאשר את התכנית</p> <p>סגן מנהל התכנון יועץ תכנון מרחבי</p>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל</p> <p>תכנית מס' 15936/ג הועדה המקומית מושיבתה מס' 4/2002 מיום 11.4.2002 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיני מנהל התכנון וש"פ ראש הועדה</p>
<p>15936/ג 60098 2.6.6</p>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי, דרך, שפ"פ וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.</p> <p style="text-align: right;">15936/ג</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p style="text-align: right;">8,201 מ"ר</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>מילוי תנאים להפקדה</p> <p style="text-align: right;">4</p>	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p style="text-align: right;">6/09</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p> <p>איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.</p> <p style="text-align: right;">כן</p> <p style="text-align: right;">לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p style="text-align: right;">לא רלבנטי</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(א) בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	230.450
		קואורדינטה Y	765.650
1.5.2	תיאור מקום	נחלות 70,69 ו-81 בפקיעין החדשה.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מעלה יוסף
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב פקיעין החדשה
		שכונה	-
		רחוב	דרכים מסי' 1 ו-4
		מספר בית	70,69 ו-81

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19077	מוסדר	חלק מהגוש	-	99,102,103,107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2574/ג	59,60
11630/ג	81

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	5474	בהתאם להוראות סעיף 17.3 לתמ"א	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	בהתאם להוראות סעיף 10.2 לתמ"מ	כפיפות	תמ"מ 9/2
23/4/1981	2705	תכנית זו גוברת על תכנית ג/2574	שינוי	ג/2574
9/7/2006	5550	תכנית זו גוברת על תכנית ג/9953	שינוי	ג/9953
23/10/2001	5026	תכנית זו גוברת על תכנית ג/11630	שינוי	ג/11630

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	6/2009	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מחייב	חוזרות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	6/2009	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב פקיעין החדשה	לא רלבנטי	ד"ר מעלה הגליל, 25190	04-9979991	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב פקיעין החדשה	לא רלבנטי	ד"ר מעלה הגליל, 25190	04-9979991	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	תי"ד 580, נצרת עלית. 17105	04-6558211	לא רלבנטי	04-6558266	tzafontichnun@mmi.gov.il

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	רודי בדגר	015463839	לא רלבנטי	לא רלבנטי	תי"ד 70071, חיפה. 31700	04-8362005	050-5688869	04-8383425	rudarch@bezeqint.net
מודד	מודד	רביע רבאח	036087526	לא רלבנטי	לא רלבנטי	תי"ד 25, כפר סמיע. 25188	04-9971971	052-5456232	04-9971971	Rabee3.rabah@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכוניהם מעת לעת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

ייעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלות מס' 70 ו-81 במושב פקיעין החדשה, לצורך מימוש זכויות בניה ליחידות אירוח כפרי, ללא הגדלת השטח המיועד למגורים וללא שינוי במספר יחידות הדיור.
הגדלת מספר יחידות האירוח המותרות לבניה בנחלות מס' 70 ו-81.
פיצול נחלה מס' 70.
הסדרת מבנים בנחלות מס' 69, 70 ו-81 ע"י שינוי בקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים, מאזור מגורים לחקלאיים, משפ"פ, מדרך ומשטח חקלאי למגורים בישוב כפרי, לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, לשפ"פ ולדרך.
קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

8.201

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בתא שטח 69	-	500 למגורים	+ 250 למגורים	250 למגורים	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
		120 לאירוח	0	120 לאירוח		
בתא שטח 70 A	-	250 למגורים	0	250 למגורים	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
		0 לאירוח	- 120	120 לאירוח		
בתא שטח 70 A א	-	250 למגורים	+ 250 למגורים	0	מ"ר	
בתא שטח 81 A	-	387	0	387 למגורים	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
		59	- 101	160 לאירוח		
בתא שטח 69	-	2	0	2	מס' יח"ד	
בתא שטח 70 A	-	1	- 1	2	מס' יח"ד	
בתא שטח 70 A א	-	1	+ 1	0	מס' יח"ד	
בתא שטח 81 A	-	2	0	2	מס' יח"ד	
בתא שטח 69	-	3	0	3	מס' יח' אירוח	
בתא שטח 70 A	-	0	- 3	3	מס' יח' אירוח	
בתא שטח 81 A	-	2	- 2	4	מס' יח' אירוח	
בתא שטח 70 B	-	100	+100	0	מ"ר	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
בתא שטח 70 B א	-	100	+100	0	מ"ר	
בתא שטח 81 B	-	141	+ 141	0	מ"ר	
בתא שטח 70 B	-	3	+ 3	0	מס' יח' אירוח	
בתא שטח 70 B א	-	3	+ 3	0	מס' יח' אירוח	
בתא שטח 81 B	-	4	+ 4	0	מס' יח' אירוח	
-	-	25	+ 25	0	מ"ר	שפ"פ

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	81 A ,N 70 A ,70 A ,69	81 A ,N 70 A ,70 A ,69	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	81 B ,N 70 B ,70 B	81 B ,N 70 B ,70 B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	200	200	שפ"פ
לא רלבנטי	101 ,100	101 ,100	דרך מאושרת
לא רלבנטי	302 ,301 ,300	302 ,301 ,300	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי. תאי שטח: 69 A, 70 A, 70 A, א, 81 A	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. בתא שטח 69 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שתי יחידות דיור במבנה אחד: יחידה אחת לבעל הנחלה ויחידה לבן ממשיך. - 3 יחידות אירוח. - חניית רכב מקורה. - מחסן. 	
<p>ב. בתא שטח 70 A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - יחידת דיור אחת לבעל הנחלה. - חניית רכב מקורה. - מחסן. 	
<p>ג. בתא שטח 70 A א :</p> <ul style="list-style-type: none"> - יחידת דיור אחת לבן ממשיך. - חניית רכב מקורה. - מחסן. 	
<p>ד. בתא שטח 81 A :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שתי יחידות דיור במבנה אחד: יחידה אחת לבעל הנחלה ויחידה לבן ממשיך. - 2 יחידות אירוח. - חניית רכב מקורה. - מחסן. 	
הוראות	4.1.2
<p>א. עיצוב אדריכלי.</p> <p>בקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p> <p>יחידות האירוח תבנה מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות:</p> <p>שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p>	
<p>ב. הוראות פיתוח.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות. תאי שטח: 70 B, א, 81 B
4.2.1	שימושים
א.	בתא שטח 70 B : 3 יחידות אירוח.
ב.	בתא שטח 70 B א : 3 יחידות אירוח.
ג.	בתא שטח 81 B : 4 יחידות אירוח.
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי. יחידות האירוח תבנה מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף. היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות : שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.
ב.	הוראות פיתוח. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה וכן מיקום חניות ואפשרות גישת רכבים ליחידות האירוח. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

4.3	שם ייעוד: שפ"פ. תא שטח: 200
4.3.1	שימושים
א.	שטחים מגוונים, חורשות, שטחים לצורכי ניקוז ומתקנים הנדסיים כגון מבנה תחנת טרנספורמציה.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות פיתוח. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן. תנאי לקבלת היתר בנייה לתחנת טרנספורמציה יהיה תיאום עם חברת החשמל ועם המשרד להגנת הסביבה. תנאי לקבלת היתר בנייה לתחנה לשאיבת ביוב יהיה אישור של המשרד להגנת הסביבה ושל משרד הבריאות.

4.4	שם ייעוד: דרך. תאי שטח: 101, 100 (דרך מאושרת) 300, 301 ו-201 (דרך מוצעת)
4.4.1	שימושים
א.	דרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות.
4.4.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לזונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד/ יח' אירוח	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת	מעל							שטח	שטח				שירות
(3)	(5/3)	(5/3)	(4/3)	(2)	2	9.0	2.54	2 יח"ד	65.00	85.13	670 מ"ר	(2)	(2)	787	69	מגורים ביעשוב כברי (6)	
								3 יח' אירוח									
(3)	(5/3)	(5/3)	(4/3)	(2)	2	9.0	2.38	1 יח"ד	60.00	71.26	300 מ"ר	(2)	(2)	421	70 A		
(3)	(5/3)	(5/3)	(4/3)	(2)	2	9.0	2.55	1 יח"ד	60.00	76.53	300 מ"ר	(2)	(2)	392	A 70		
(3)	(5/3)	(5/3)	(4/3)	(2)	2	9.0	1.66	2 יח"ד	40.00	44.95	543 מ"ר	(2)	(2)	1,208	81 A		
								2 יח' אירוח									
(3)	(3)	(3)	(3)	-	2	9.0	-	3 יח' אירוח	10.96	10.96	100 מ"ר	-	-	912	70 B	קרקע חקלאית עם תחנות מיוחדות (6)	
(3)	(3)	(3)	(3)	-	2	9.0	-	3 יח' אירוח	36.36	36.36	100 מ"ר	-	-	275	A 70 B		
(3)	(3)	(3)	(3)	-	2	9.0	-	4 יח' אירוח	13.60	13.60	141 מ"ר	-	-	1,037	81 B		
(3)	(3)	(3)	(3)	-	1	3.5	-	-	1.88	1.88	25 מ"ר	-	-	1,330	200	שפ"פ	
									0	0	0	0	0	440	100		דרך מאושרת (7)
									0	0	0	0	0	62	101		
									0	0	0	0	0	1,215	300		
									0	0	0	0	0	80	301	דרך מוצעת (7)	
									0	0	0	0	0	42	302		

(1) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 (2) עתה מקומית רשאית לניד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שטחי אחוזי הבניה נשמר.
 (3) עפ"י התשריט.
 (4) תותר בנייתו של חניון רכב מקורה בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמקומה לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
 (5) תותר בנייתו של חניון רכב מקורה בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנגק לכיוון המגרש עליו תוקם.
 (6) היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בנינו שתאושר ע"י העדה המקומית.
 (7) אסורה כל בניה.

6. הוראות נוספות**6.1 ביוב**

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

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 אספקת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4 סידורי תברואה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6.5 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו 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 ייעשה בתיאום 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 תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי 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
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.7 הוראות חנייה

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.

6.8 היטל השבחה

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

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מעלה יוסף. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.10 חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

6.11 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך ששה חודשים מיום קבלת תוקפה.

6.12 פיקוד העורף

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

6.13 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14. יחידות אירוח ומבני משק

תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי הצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במוא"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ראו נא סעיף 6.15.

6.15. הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי

מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במ'	מבנה משק
20	לולים למטילות
40	כל יתר סוגי הלול
20	בתי אימון לעופות
20	מבנה או סככת רפת
30	מבנים לצאן
20	אורות
150	מרכז מזון ציבורי
40	מבנים לתחמיץ במשק משפחתי
20	מכון רדייה
20	בתי צמיחה לפרחים וירקות
50	בתי צמיחה מחוממים באוויר
20	בתי רשת צל
20	בתי גידול לפטריות
100	כלביות-ענף מסחרי

6.16. תנאים למתן היתרי בניה

לא יינתנו היתרי בניה ללא קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר שילוב שימושים השונים בשטח התכנית, והמרחקים הנדרשים משימושים חקלאיים גובלים לשטח המיועד ליחידות האירוח.

6.17. הוראות בנושא עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.18. שמור וניצול מי נגר עילי

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

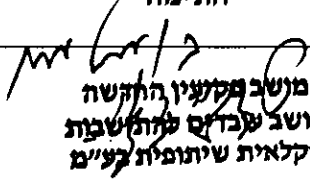
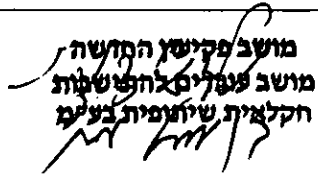
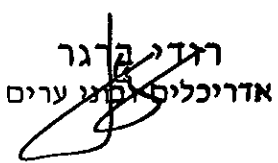
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
	 מושב פקיעין החדשה מושב עבד'ם לוחמי שבות חקלאית שיתופית בע"מ	מושב פקיעין החדשה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מגיש התוכנית
	 מושב פקיעין החדשה מושב עבד'ם לוחמי שבות חקלאית שיתופית בע"מ	מושב פקיעין החדשה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרע
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית לתכנון ולבניה
24/2/10	 רודי ברגר אדריכלים ויועצי ערים	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית

11/06/2009

המועצה האזורית "מעלה יוסף"
דני שטרייך
מזכיר המועצה
תאריך חתימה

עמוד 17 מתוך 23

13. רשימת תיוג - טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/15936 ששמה מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע למגורים בישוב כפרי, דרך, שפ"פ וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. לא רלבנטי
 - ב. לא רלבנטי
 - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר
 אדריכלים וזני ערים

חתימת המצהיר

24/2/10

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי
חתימת המצהיר

לא רלבנטי
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 15936/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 26/12/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



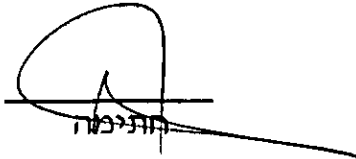
חנימה

1153
מספר רשיון

רביע רבאח
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23/2/10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



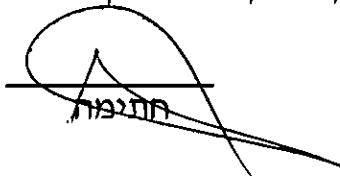
חנימה

1153
מספר רשיון

רביע רבאח
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 23/2/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חנימה

1153
מספר רשיון

רביע רבאח
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות				
מספר תוכנית מופקדת	סוג יחס	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4751/ג	שינוי	מופקדת	4053	5/11/1992

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	1968
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			