

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' ג/17926
שם תוכנית: מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 68.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מועלה הגליל  
11-01-2012

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
23.01.2012  
נצרת עילית

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל</p> <p>תכנית מס' 17926/ג הועדה המקומית משיבתה מס' 612008 מיום 8.9.2008 החליטה לחמלץ על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.</p> <p>מפקדת הועדה יושב ראש הועדה</p>
<p>הודעה י"ג ימים ירושלים 14926</p> <p>צורחמו יקני יחידות 10 מיום</p>	
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17926</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.1.2012 לאשר את התכנית</p>	
<p>סמנכ"ל לתכנון</p>	

*[Handwritten signature]*

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 68.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
17926/ג	מספר התוכנית	
2,879 מ"ר	1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב	
1/12	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
לא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלבנטי	לפי סעיף <sup>(א)</sup> בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	230.500
		קואורדינטה Y	765.625
1.5.2	תיאור מקום	נחלה 68 במושב פקיעין 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 שכונה רחוב מספר בית	מושב פקיעין החדשה - דרך מסי 4 68

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19079	רשום	חלק מהגוש	-	13
19077	רשום	חלק מהגוש	-	103, 102

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
14486/ג	68

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/05	5474	שטח בנוי בתוך מרקם שמור משולב + שמורות וגנים. התקבלה הקלה במועצה הארצית לפי סעיף 9.7.4 בתאריך 27/07/10. שטח בעל רגישות נופית - סביבתית גבוהה + שטח לשימור משאבי מים	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
16/8/07	5704	א'1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב'34
03/08/07	5696	ישוב כפרי/קהילתי + שמורת טבע. התקבלה הקלה במועצה הארצית לפי סעיף 4.7 בתאריך 27/07/10. שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח מוגן מפיתוח + שטח למניעת זיהום מים	אישור ע"פ תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 9/2
23/04/81	2705	תכנית זו גוברת על תכנית ג/2574	שינוי	ג/2574
09/07/06	5550	תכנית זו גוברת על תכנית ג/9953	שינוי	ג/9953
22/07/09	5979	תכנית זו גוברת על תכנית ג/14486	שינוי	ג/14486
21/10/10	6147	תכנית זו גוברת על תכנית ג/4751	שינוי	ג/4751

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רד"י ברגר אורזכלים	1/2012	לא רלבנטי	23	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רד"י ברגר אורזכלים	1/2012	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רד"י ברגר אורזכלים	1/2012	1	לא רלבנטי	1:500	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 רישון	שם רשות מקומית	שם תאגיד / מס' תאגיד	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	062078142	לא רלבנטי	רפי דהן

**1.8.2 זום במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	שם תאגיד / מס' תאגיד	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	שם תאגיד / מס' תאגיד	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
בלעים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם רשות מקומית	שם תאגיד / מס' תאגיד	מספר	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
עורך ראשי	אדריכל	015463839	36069	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
מודד	יוסף עלי	059488528	787	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**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 ועדכניהם 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**

- א. הגדלת נחלה מס' 68 במושב פקיעין החדשה.
- ב. ייעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלה מס' 68 במושב פקיעין החדשה, לצורך הקמת חמש יחידות אירוח.
- ג. להקטין את מספר יחידות האירוח המותרות לבנייה משמונה יחידות לחמש יחידות ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבנייה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות וממגורים למגורים בישוב כפרי. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 2.879

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענכ	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	455	+55	* 400	מ"ר למגורים	מגורים בישוב כפרי
-	-	2	0	* 2	מס' יח"ד	
-	-	0	-200	* 200	מ"ר לאירוח כפרי	
-	-	0	-8	* 8	מס' יח' אירוח	
-	-	0	0	0	מ"ר	קרקע חקלאית
-	-	200	+200	0	מ"ר לאירוח כפרי	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
-	-	5	+5	0	מס' יח' אירוח	

\* על פי תכנית מס' ג/14486 המאושרת

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	אתר עתיקות		
לא רלבנטי		68A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	68B	68B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי		68C	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	100	100	דרך מאושרת



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



## 4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>א.</b>	<b>2 יחידות דיור+יחידת הורים ששטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר והיא תהיה צמודה לאחד משני מבני המגורים.</b>
<b>ב.</b>	<b>חניות מקורות.</b>
<b>ג.</b>	<b>מחסנים ביתיים.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>א.</b>	<p>בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. 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>עיצובן האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו אישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בינוי וחנייה המראה את מיצוי כל זכויות הבנייה.</p>
<b>ב.</b>	<p><b>הוראות פיתוח.</b></p> <p><b>אופן ביצועה של התכנית:</b> כוחה של הועדה המקומית תהיה להיתר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.</p> <p>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.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p><b>נטיעת עצים ושמירתם:</b> הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורךן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם</p> <p><b>סילוק מפגעים:</b> 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 חשבונו.</p> <p><b>השתלבות בטבע ובנוף:</b> בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. 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> <p>ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעת הפיתוח בסביבה.</p>

שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות		4.2
שימושים	5 יחידות לאירוח כפרי.	4.2.1
הוראות		א.
הוראות		4.2.2
א.	<p>יחידות האירוח יהיו מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p> <p>סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי: 200 מ"ר.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בנייה הינו אישור ע"י הועדה המקומית של תכנית בנייה וחנייה המראה את מיצוי כל זכויות הבנייה.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה 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 6.14.</p>	א.
הוראות פיתוח.	<p><u>אופן ביצועה של התכנית</u>: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. לגבי כל תא שטח תוגש תכנית בנייה בנפרד.</p> <p>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.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p><u>נטיעת עצים ושמירתם</u>: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם</p> <p><u>סילוק מפגעים</u>: 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 החוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.</p> <p><u>השתלבות בטבע ובנוף</u>: בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. 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> <p>ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעת הפיתוח בסביבה.</p>	ב.

<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
פיתוח שטח, שבילים, פרגולות פתוחות מעל פני הקרקע וחפירות ארכיאולוגיות בשטח המסומן כעתיקות	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
תנאי לקבלת היתר הינו אישור של רשות העתיקות.	.א

<b>שם ייעוד: דרך</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים לה ולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ומעבר תשתיות הנדסיות.	.א
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
אסורה כל בניה.	.א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אזורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות לזונוס (מ"ר)	מספר יחיד/יחידות אירוח	הכסית (%)	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)	מסל לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מסל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מותרות	מותרות לכניסה הקובעת						שטחי בניה	סה"כ						
(3)	(5)(3)	(5)(3)	(4)(3)	(2)	2	9	2	2 יחיד	40	55.5	(2)	100	455	1,000	68A	מגורים נישוב כפרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	-	5.5	-	5 יחידות אירוח	22.9	22.9	-	-	200	873	68C	קרקע חקלאית עם תחניות מיוחדות		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	862	68B	קרקע חקלאית (6)		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144	100	(7) מאושרת		

(1) תגובה המקסימלית של כל מבנה יתבצע בהתאם לתוכנית או הרחבה, המבוצעת מבין השתיים, מן העקרונות המצויים בתוכנית של המבנה.  
 (2) עתידה מקומות רישות למיד אחוזי בניה בפועל למפעל הכניסה אל מרחבת למפעל הכניסה בלבד ובתנאי שהמס'כ נשמר.  
 (3) על פי התשריט.  
 (4) תחתון בניתוח של רחבת רכב מקורות בלבד בנין קומתי = 0 מ', מתנאי שמיקומן לא יפרעו לרצפת ארונות תשתיות ברחבת הקומתית של המגרש.  
 (5) בהסכמת שני בעלי פארשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תואפשר הקצתם של מחסלים וראו רחבת רכב מקורות בלבד בנין צדדי--0 מ', מתנאי שלא ייפגעו פסחים לכיוון המגרש השכן ושהגן יתחלק לכיוון המגרש של המבנה.  
 (6) אסורה כל בניה למעט פיתוח שטח, שבילים, פרגולות פתוחות מעל פני הקרקע והפיתוח ארכאולוגיות בשטח המסומן כעתיקות.  
 (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 ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה 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 ו/או 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.

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 בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

**6.6. הוראות חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה תש"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

**6.7. היטל השבחה**

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

**6.8. הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**6.9. פיקוד העורף**

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

**6.10. שירותי כבאות**

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

**6.11. שמונה וניצול מי נגר עילי**

מי הנגר העילי בתחום 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 ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

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

**6.12. היתרי בנייה**

היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:

- א. קבלת אישור שירותי הכבאות.
- ב. קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- ג. אישור משרד החקלאות.
- ד. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו.
- ה. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי מיגון.
- ו. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.
- ז. הצגת פתרון לשפכים, חיבור למערכת הביוב המרכזית, אם קיימת, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב וקבלת אישור ע"י הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מתכנן ביוב או ע"י מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.

**6.13. הוראות בנושא עתיקות**

- א. 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 הפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.14. 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

**6.15. מבנים להריסה**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך ששה חודשים מיום קבלת תוקפה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל יעוד קרקע יהיה הריסה בפועל של כל העצמים המסומנים להריסה.

**6.16. טיפול ושיקום נופי**

תנאי לקבלת היתר בניה הינו הכנת תכנית לטיפול ושיקום נופי, שתוכן ע"י אדריכל נוף ותועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.

**6.17. התאמת התכנית לתמ"א/38**

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחזור מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

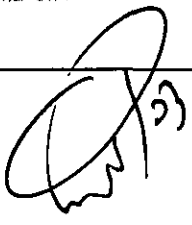
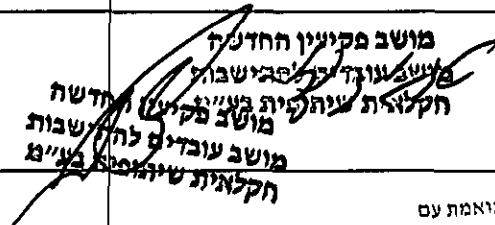
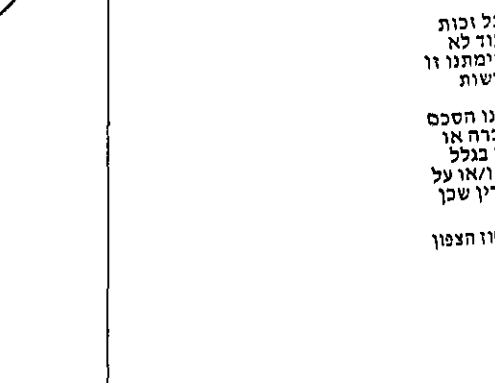
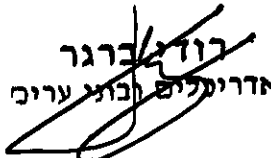
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית
		רפי דהן	062078142	לא רלבנטי
		לא רלבנטי	לא רלבנטי	מושב פקיעון החדשה
		לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי
11/12	 אדריכלים וכוונת עריכת	רודי ברגר	015463839	לא רלבנטי

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

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבנייה תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה (תישש יג-2003)

<sup>(2)</sup> רעור, רבדיקה איתר וירשת בתוכנית של תוספת בנייה לנזר 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: נספח בינוי			
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 וחתימת <sup>(4)</sup> .	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V		
	איחוד וחלוקה (5)	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	
		פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	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/17926 ששמה מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 68 (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 ובני ערים

חתימת המצהיר

1/1/12

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</b>
--

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 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: ג/17926

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.5.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~עמלי יוסף  
מהנדס מודד מוסמך  
רשיון מס. 787  
משרד לשירותי מדידה  
טל: 04-9972017  
נייד: 0527814444  
חתימה~~

787  
מספר רשיון

יוסף עלי  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.1.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~עמלי יוסף  
מהנדס מודד מוסמך  
רשיון מס. 787  
משרד לשירותי מדידה  
טל: 04-9972017  
נייד: 0527814444  
חתימה~~

787  
מספר רשיון

יוסף עלי  
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ 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	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

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 מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	מועצה ארצית	27/07/10
התוספת השנייה 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.			