

התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית 07.03.2012 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18439

משרד הפנים
 קביעת זכויות והוראות בניה במקסימלית לפקיעתה מחוזית באזור מבנים ומוסדות ציבור לצורך התאמתן לבנוי הקיים

נצרת עילית

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

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<table border="1"> <tr> <td> משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18439/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 07.03.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יו"ר ועדה מחוזית </td> </tr> </table>	משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18439/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 07.03.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יו"ר ועדה מחוזית	
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18439/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 07.03.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יו"ר ועדה מחוזית		
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:	

<table border="1"> <tr> <td> הודעה על אישור תכנית מס' 18439/ג נדרשה בילקוסי הפרוטוקול מס' _____ מיום _____ </td> </tr> </table>	הודעה על אישור תכנית מס' 18439/ג נדרשה בילקוסי הפרוטוקול מס' _____ מיום _____	
הודעה על אישור תכנית מס' 18439/ג נדרשה בילקוסי הפרוטוקול מס' _____ מיום _____		
שם ותפקיד החותם:	שם ותפקיד החותם:	

--	--

דברי הסבר לתוכנית

בתכנית מתאר ג/3232 המאושרת מיום 7/2/1991 ילקוט פרסומים 3843, נשמרו תאי שטח ביעוד לשטח לבינייני ציבור אך לא נקבעו להם הוראות זכויות בניה מפורשות. תוכנית מוצעת זו באה לעשות תיקונים בהוראות התוכנית, בזכויות הבניה עפ"י "חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 " שבחוק התו"ב, ובאזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בלבד, כדי להכיל ולהגדיר בבירור את זכויות הבניה המותרים. הליך ביטול האכרזה וגריעת השטח משמורת טבע הר מירון, עפ"י תכנית מס' ג/3232 לא הושלם כעבר. מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע בישיבה מס' 125 מיום 28/12/2006 שבה ואשררה את הגריעה עפ"י תכנית מס' ג/3232. הואיל ושטח התכנית מצוי, עדיין, בתחום שמורת טבע לפי תמ"א 8, תמ"א 35 ותמ"מ 2/9 התכנית מבקשת הקלה מהוראות התכנית הנ"ל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת זכויות והוראות בניה בפקיעין (בקיעה) באזור מבנים ומוסדות ציבור לצורך התאמתן לבינוי הקיים.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יורסם ברשומות

מספר התוכנית 18439/ג

11.106 (דונ"כ)

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב

• מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

תאריך עדכון המהדורה 26/2/2012

1.4 סיווג התוכנית

יורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

• תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

X=231,400 קואורדינטה X
Y=764,550 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום פקיעין (בקיעה)

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. פקיעין (בקיעה)

התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית פקיעין (בקיעה)

יטרסם כרשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית
לייר
לייר
לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19094	מוסדר	חלק מהגוש	-	121, 25-27, 23

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תא שטח מתוכניות קודמות שלא נה שמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/10/1981	2759	התכנית תואמת את תמ"א 8	• כפיפות	תמ"א/8
18/12/2006	5606	התכנית תואמת את תמ"א 3/ב/34	• כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16/8/2007	5704	התכנית נמצאת בשטח רגישות א'1, לכן כוללת הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
27/12/2005	5474	התכנית תואמת את תמ"א 35	• כפיפות	תמ"א/35
30/7/2007	5696	התכנית תואמת את תמ"מ 2 תיקון 9	• כפיפות	תמ"מ/2 תיקון 9
5/1/1967	1329	תכנית זו גוברת על תכנית 400/ג	• שינוי	ג/400
7/2/1991	3843	תכנית זו גוברת על תכנית 3232/ג	• שינוי	ג/3232

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צדפתי יוסף	26/2/2012	לי"ר	19	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צדפתי יוסף	26/2/2012	1	לי"ר	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	צדפתי יוסף	26/2/2012	1	לי"ר	1:500 1:250	• מחייב חלקית (1)	נספח בינוי
	משרד התחבורה	מונדי חמוזה	26/2/2012	1	לי"ר	1:500 1:250	• מחייב חלקית (2)	נספח תנועה
	קק"ל	מירב רוזן	26/2/2012	1	14	1:500	• מחייב	נספח עצים בוגרים

(1) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ז'.

(2) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ח'.

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

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לייר	04-9572914	לייר	04-9977693	ת.ד. 5 פקיעין 24914	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	מועצה מקומית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	04-9570261	לייר	04-9978030	ת.ד. 494 מעלות 21022	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	מעלה נפתלי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לייר	04-9572914	לייר	04-9977693	ת.ד. 5 פקיעין מיקוד 24914	לייר	לייר	לייר	לייר	לייר	מועצה מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
yosshs@013.net.il	077-5402176	050-8629271	077-5402176	סנונית 13 שלומי מיקוד 22832	לייר	34852-ה	023741853	צרפתי יוסף	הנדסאי אדריכלות	•
calbermendy@gmail.com	04-9985938	054-2171586	04-9987011	ת.ד. 1292 כרמיאל מיקוד 21551	לייר	1219	025965914	מנדי חמוה	מהנדס אזרחי	• יועץ תחבורה
Azmi_srv@zahav.net.il	04-6465295	לייר	04-6569782	ת.ד. 2527 וצרת מיקוד 16124	לייר	665	056336340	עומי אבו חנא	מודד מסמך	• מודד
mcraivozcn@gmail.com	04-9580113	052-3206654	04-9580113	ת.ד. 15970 כרמיאל מיקוד 21626	לייר	00108556	022656169	מירב רוזן	אדריכלית נוף	• אדריכלית נוף

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
הועדה המקומית	הועדה המרחבית לתו"ב "מעלה נפתלי"
משרד הפנים	הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז צפון

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**

- עדכון הגדרת זכויות והוראות הבניה באזור מבנים ומוסדות ציבור אשר לא הוגדרו בתכנית מס' ג/3232 לצורך התאמתן לבינוי הקיים והמתוכנן בשטח התכנית, כולל הסדרת מערכת הדרכים והחניית בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח לבנייני ציבור לדרך ומדרך למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת השימושים המותרים למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת הוראות בניה למבנים ומוסדות ציבור:
- קביעת הנחיות לצפיפות המבנים.
- קביעת סה"כ שטחי הבניה.
- קביעת קווי הבניין.
- קביעת תכנית הקרקע.
- קביעת גובה הבניינים ומספר הקומות.
- הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

11.106	סה"כ שטח התוכנית – דונם
--------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיור מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר	3,095	+3,095	0	מ"ר	מבני ציבור
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות / מלונאות
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור		4.1
שימושים		
א.	בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסנים ציבוריים ולכל תכלית אחרת הקבועה בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.	4.1.1
ב.	בניינים הכרוכים במוסדות הנדרשים בהתאם לתקנות עבור מבני ציבור.	
ג.	דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.	
ד.	שבילים, רחבות וגינון.	
4.1.2 הוראות		
א.	<ul style="list-style-type: none"> הבניה והפיתוח יהיו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן בתאום עם מהנדס המועצה ותאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול את מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבניינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. תכנית הפיתוח תכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה. תותר בניית מס' מבנים בתוך המגרש. תותר בנייתם של בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מס' שימושים. 	בינוי ופיתוח
ב.	<ul style="list-style-type: none"> הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים. תותר בניית סקיילייט בחלקים מהגגות כחלק אינטגרלי מהעיצוב הארכיטקטוני. 	גגות
ג.	<ul style="list-style-type: none"> החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983), או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ובהתאם לסעיפים 4.1.2 ח' ו-4.1.2 יב' להלן. יותר שימוש בדרכים לחניה באישור הועדה המקומית. יותר שימוש חופף בשטחי חניה ציבוריים לטובת מס' שימושים. 	חניה
ד.	תותר הקמתם של מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה, מעבר צנרת תת-קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.	מבנים חריגים
ה.	<ul style="list-style-type: none"> מספר הקומות יהיה 2 (לא כולל מרתף וחניון תת-קרקעי). הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 12 מטר, מדוד ממפלס הכניסה למבנה (מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים של המבנה). הגובה המקסימלי של הסקיילייט יהיה 4 מטר משיא הגג. 	מגבלות בניה לגובה
ו.	יותר מרתפים וחניונים תת-קרקעיים למטרת אחסנה ו/או חניה בגובה שלא יעלה על 4.0 מטר ובשטח שלא יעלה על שטח הקומה הגדולה ביותר (תכסית הקרקע) ויקבע ע"י קו הקומה הגדולה ביותר.	מרתפים
ז.	נספח הבינוי המצורף לתכנית יהיה מחייב לגבי: <ol style="list-style-type: none"> העמדת המבנים - מרחק מינימלי בין מבנים לא יפחת מ-6 מטר, למעט מרחק מחניון תת-קרקעי. מספר המבנים - לא יעלה על 5 מבנים + מבנה החניון התת-קרקעי. 	נספח בינוי
ח.	נספח התנועה המצורף לתכנית יהיה מחייב לגבי היקף החניה ביחס לבקשה להיתר בניה, מיקום הגישות וכיווני התנועה.	נספח תנועה

		נספח התנועה המצורף לתכנית יהיה מנחה לגבי הסידור הפנימי של החניה בתחומי המגרש.
ט.	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	יהיו עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות – "סידורים מיוחדים לנכים בבניני ציבור".
י.	עיצוב אדריכלי	גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיוצא בזה, או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הועדה המקומית.
יא.	קוי בנין	<ul style="list-style-type: none"> קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט ובטבלת הזכויות. מרחק פנימי בין מבנים יהיה לפחות 6 מ', למעט מרחק מתניון תת-קרקעי.
יב.	תנאים למתן היתרי בניה	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. תוכנית ההגשה תכלול אישור פיקוד העורף למרחב מוגן עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית. קבלת אישור המוסדות לפי הענין: משרד החינוך, העבודה והרווחה, הבריאות, איכות הסביבה, וכיו"ב על פי הנדרש. תנאי להיתר למבנים מס' 2 (בית העם), 3 (בנין המועצה) ו-5 (מרפאה) – ביצוע של דרך מס' 12. תנאי להיתר למבנה מס' 2 (בית העם) – ביצוע מושלם או חלקי של החניון עפ"י תכנית החניה ביחס לבקשה להיתר בניה. תנאי להיתר למבנה מס' 4 (מועדונית יום) – ביצוע מושלם או חלקי של החניון עפ"י תכנית החניה ביחס לבקשה להיתר בניה, ומפרץ החניה מדרום למבנה מס' 4 (מועדונית יום). היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

4:2	דרך מאושרת, דרך מוצעת	
4:2.1	שימושים	
א.	ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם וריהוט רחוב.	
4:2.2	הוהאות	
א.	בינוי ופיתוח	<ul style="list-style-type: none"> הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכדומה. תיאסר כל בניה של מבנים מלבד מתקני דרך. ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות, אולם לא תותר כל בניה.
ב.	קוי בנין	קוי הבנין יהיו עפ"י הקבוע בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

3	(3) קווי בנין (מטר)			מספר קומות		(2) גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח השטח	צפיפות ליוגם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת						מעל לכניסה לקובעת	שטחי בניה		מתחת לכניסה לקובעת (1)				מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות
												שטחי בניה	סה"כ							
3	3	3	3	2	2	12	35	-	-	-	93	43	-	14	36	600 (מזערי)	1	מבנים (מסודר)		

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

(2) ראה סעיף 4.1.2 תת סעיף ה'.

(3) תותר בניית קיר משותף ללא פתחים לשני מבנים.

במקרה שאין קיר משותף המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6 מטר, למעט מרחק מתנין תת-קרקעי.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה****תנאים למתן היתרי בניה:**

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.

6.2. הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל	הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל
	1.0 מ'	ארון רשת
	3.0 מ'	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריח 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 לחברה הזדמנות לחוות דיעה 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 עברם.
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].

6.3. היטל השבחה

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

6.4. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5. אתר עתיקות מוכרז

- השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 33219/0 "פקיעין (מערב)" י.פ. 5291 עמוד 2625 מיום 20/4/2004 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 - 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 וחפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7. עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

6.8 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.9 חלוקה והישום

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.10 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 1-3 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.11 מים

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

6.12 ניקוז

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

6.13 ביוב

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

6.14 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.15 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.16 שירותי כבאות

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

6.17 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
 ד. הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

6.18 נגה עילי

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תחום.
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, 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 ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסיבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.19 עצים בוגרים**01.נספח עצים בוגרים לתכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. תכולת הנספח מחייבת.
 ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02.הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה. יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית כפופה לקיומה של תכנית מאושרת מס' ג/3232 ומפרטת את התכנון ביעוד מבנים ומוסדות ציבור הקבוע בה. מימוש התכנית יחל עם אישורה עפ"י כל דין.

8. חתימות

שם:	צרפתי יוסף	חתימה:	צרפתי יוסף הנדסאי אזרימכות מ.ר. 14812	תאריך: 26/2/2012
עורך התוכנית		תאגיד:	מספר תאגיד:	

שם:	הועדה המרחבית לתו"ב מעלה נפתלי	חתימה:	הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה נפתלי"	תאריך: 26/2/2012
יוזם בפועל		תאגיד:	מספר תאגיד:	

שם:	מ.מ. פקיעין (בקיעה)	חתימה:	מ.מ. פקיעין (בקיעה)	תאריך: 26/2/2012
מגיש התוכנית		תאגיד/שם רשות מקומית: מ.מ. פקיעין (בקיעה)	מספר תאגיד:	

שם:	מ.מ. פקיעין (בקיעה)	חתימה:	מ.מ. פקיעין (בקיעה)	תאריך: 26/2/2012
בעל עניין בקרקע		תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:		תאריך:
בעל עניין בקרקע		תאגיד:	מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:		תאריך:
בעל עניין בקרקע		תאגיד:	מספר תאגיד:	