

מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 06-08-2014  
 ג ת ק ב ל  
 נצרת עזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

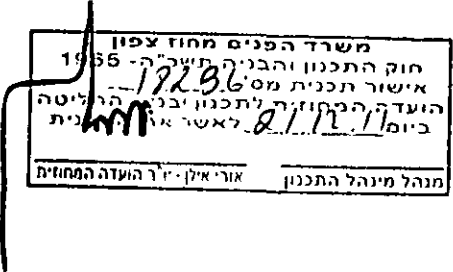
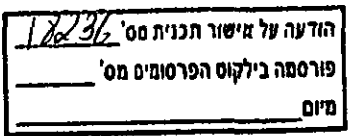
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18236

שם תוכנית: מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 2.

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                      תכנית מס' ג/18236                      הועדה המקומית מיושבת מס' 312009                      מיום 12.5.2009 החליטה להמליץ                      על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.                      יושב ראש הועדה</p>
	

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 2.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18236/ג	מספר התוכנית	
2,277 מ"ר.		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
1/14	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
ללא 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>(1)</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

230.350	קואורדינטה X
765.425	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 2 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	מושב פקיעין החדשה
		שכונה	-
		רחוב	דרכים מס' 1 ו-5
		מספר בית	2

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19077	רשום	חלק מהגוש	-	104
19079	רשום	חלק מהגוש	-	59, 58

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
4751/ג	2

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
27/12/2005	5474	תשריט מרקמים : שטח בנוי במרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה		
16/8/2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה - א'1	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
3/8/2007	5696	תשריט יעודי קרקע : ישוב כפרי/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח בעל חזירות גבוהה למשקעים		
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
21/10/2010	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	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	1/2014	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	1/2014	1	לא רלבנטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	1/2014	1	לא רלבנטי	1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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										
דוא"ל	מספר	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	04-9974740	מושב פקיעין החודשה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	058147075	מיכאל דהן	לא רלבנטי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-9979991	לא רלבנטי	04-9979991	די"ן מעלה הגליל, 25190.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר	בעלים
tzafonichnum@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	תי"ד 580, נצרת עילית. 17105.	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
לא רלבנטי	04-8130200	לא רלבנטי	04-8130222	אלנבי 22, חיפה.	לא רלבנטי	חבי' הימנותא בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / תואר	מקצוע / תואר
rudarch@013nct.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	תי"ד 7963, חיפה. 31700.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רוני ברגו	אדריכל
Rabee3.rabah@gmail.com	04-9971971	052-5456232	04-9971971	ת.ד. 52, כפר סמיע, מיקוד 88152.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	1153	036087526	רבאח רביע	מודד / מוסמך

**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.
בריכת שחייה ציבורית	בהתאם לתקנות המפורטות בקובץ התקנות 6701.

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 שנחלה 2 במושב פקיעין החדשה, לצורך מימוש זכויות בניה לפלי"ח, ללא הגדלת השטח המיועד למגורים. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח. שינוי בקווי הבניין המאושרים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע ממבני מגורים ושטח חקלאי למגורים בישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות. שינוי בקו בניין אחורי באזור המגורים מ- 5 מ' ל- 0 מ' לכיוון הקרקע החקלאית שבנחלה. שינוי בקו בניין צדדי באזור המגורים מ- 4 מ' ל- 0 מ' לכיוון הקרקע החקלאית שבנחלה. הוספת שימוש בריכת שחייה ציבורית באזור המגורים וסאונה בקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות. קביעת הוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.277	סה"כ שטח התוכנית - דונם
-------	-------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	-	2	0	2 (1)	מס' יחיד	מגורים
		500 מ"ר למגורים	40 מ"ר - למגורים	540 מ"ר למגורים (1)	מ"ר	
	-	6	+ 2	4 (2)	מס' יח' אירוח	תיירות
		180 מ"ר ליחידות אירוח	20 מ"ר + ליחידות אירוח (3)	160 מ"ר + ליחידות אירוח (2)	מ"ר	
		90 מ"ר לבריכת שחייה	90 מ"ר + לבריכת שחייה (3)	0	מ"ר	
		30 מ"ר לסאונה	30 מ"ר + לסאונה (3)	0	מ"ר	
		300 מ"ר	140 מ"ר +	160 מ"ר	סה"כ	

(1) על פי תכנית מס' ג/4751 התקפה.

(2) על פי תכנית מס' ג/9953 התקפה.

(3) הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה בין יחידות האירוח לבין שימושי הפליח האחרים וזאת בתנאי שסה"כ שטחי הבניה לשימושים הללו לא יעלו על 300 מ"ר ובתנאי קבלת חוות דעת משרד התיירות, הבריאות והתחבורה בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	אתר עתיקות		
לא רלבנטי	2A	2A	מגורים בישוב כפרי
2B	2B	2B	קרקע חקלאית
לא רלבנטי	100, 101	100, 101	דרך מאושרת

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	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
א. 2 יחידות דיור.	א.
ב. חניות מקורות.	ב.
ג. מחסנים ביתיים.	ג.
ד. בריכת שחייה ציבורית מקורה.	ד.
ה. סככה.	ה.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>בבקשות 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.</p> <p>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>א. עיצוב אדריכלי.</p>
<p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>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.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	<p>ב. הוראות פיתוח.</p>

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
4.2.1	שימושים
א.	6 יחידות לאירוח כפרי.
ב.	סאונה.
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי. יחידות האירוח תבננה מבנייה קשה או מבנייה 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. סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי בייעוד זה: 180 מ"ר.
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. יש לייצר חציצה פיזית המלווה בצמחייה בין הלול הקיים ממערב לתכנית לבין יחידות האירוח. יחידות אירוח חדשות ייבנו במרחק של לפחות 20 מ' מהלול.

4.3	שם ייעוד: דרך
4.3.1	שימושים
א.	כבישים, מדרכות, חניות, קווי תשתית הנדסית, ריהוט רחוב ונטיעות ציבוריות.
4.3.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה.

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

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (חז"ל/דונם נטו)	מספר יחידות/יחיד אירוח	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							מתחת הקובעת	מתחת לבנייה					שטחי בניה כה"כ	מעל לבנייה הקובעת	
																שירות	עיקרי
(4)	(4)	(6)(4)	(2)	(3)	1.85	2 יח"ד	45.0	60.24	60 מ"ר	60 מ"ר	2A	1,079	2A	מגורים בישוב כפרי			
(4)	(4)	(8)(4)	1	5.5	-	6 יח' אירוח	26.64	26.64	-	210 מ"ר	2B	788	2B	קרקע חקלאית עם הנחות מיוחדות			

(1) גודל מקומות רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הנגיסה אל מתחת למפלס הנגיסה בלבד ובתנאי שחסי"כ נשמר.  
 (2) גודל מקומות רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הנגיסה אל מתחת למפלס הנגיסה בלבד ובתנאי שחסי"כ נשמר.  
 (3) בג 7.5 שטוח, 8.5 בג משופע.  
 (4) עפ"י התשריט.  
 (5) תורת בנייתו של חניית רכב מקורות במו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומו לא יפריע להצבת ארונות וסחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.  
 (6) בהתבסס על בעלי מרשיים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו מתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתבוק לכיוון המגרש של המבצע.  
 (7) הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה בין יחידות ואירוח לבין שימושי הפליח האחרים וזאת בתנאי ששה"כ שטחי הבניה לשימושים הללו לא יעלו על 300 מ"ר ובתנאי קבלת חוות דעת משרד התיירות, הבריאות והתחבורה בדבר כושר השימוש של התשתיות הקיימות.  
 (8) מרחק המנגים המשמשים לתיירות לא יקטן מ-20 מ' ממלך התרנגולות.

**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 עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים 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 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 אורירי 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 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 חפירות הצלה, יבצען היוזם 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 היוזם 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 פירושו הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

#### 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

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

#### 6.10. חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בסעיפים 121,122 לחוק התכנון והבניה.

#### 6.11. מבנים להריסה

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

במידה ויהרס הלול הקיים, המצוי במרחק קטן מ-20 מ' מיחידות האירוח והסאונה, לא תהיה חובה להרוס את מבני יחידות האירוח והסאונה המצויים במרחק קטן מ-20 מ' מהלול וניתן יהיה לאשרם בהתאם לקווי המבנים הקיימים.

#### 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. שמור וניצול מי נגר עילי**

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה 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.

**6.14. שירותי כבאות**

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

**6.15. תנאים למתן היתרי בניה**

לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. 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. תנאי למתן היתר בניה לכריכת שחייה ציבורית הינו אישור של משרד הבריאות. בקשות להיתר בנייה יועברו למשרד הבריאות באמצעות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כמקובל.

**6.16. יחידות אירוח ומבני משק**

תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המוגדרים בפרק ו' לתכנית מס' ג/9953 ליחידות אירוח במו"ז מעלה יוסף (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות. ראו נא סעיף 6.17.

**6.17. 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	אורוות
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

**6.18. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה**

היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

**6.19 שמירה על עצים בוגרים**

על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ לשימור" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
3. יש להתרחק כלפחות 2 מ' מהעץ בזמן עבודות פיתוח ותשתיות.
4. עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
5. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
6. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
7. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.
8. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

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

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

**7.2 מימוש התוכנית**

התכנית תמומש תוך 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
2/1/14		לא רלבנטי	058147075	מיכאל דהן	מגיש התוכנית
2/1/14	מושב מקינון החדשה מושב עשורית להתיישבות חקלאית שיזופית בע"מ	מושב פקייען החדשה	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		התנועה הלאומית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות המוניציפליים המוסמכות לתכנון ולביצוע תוכניות תכנון. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוםם התכנון של העל בניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הושגה הסדרה מול הרשויות המקומיות. ואין התימתנו זו באה בהקשרם וזכרם כשטח תנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חזירה ועפ"י כל דין. למען היר סגוק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בוזתימתנו על התכנית הכרה או הידאה בקיום הסכם האמור ואו זיתור על זכותנו לבטלו כולל הפרינו ג"י מי שרכש מאתנו על מיו זכרית כלשהו בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מלפני הטכס כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק כמחוייב מבט תכנונית. תאריך: 18.5.04 רשות מקרקעי ישראל - מחתמים	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
	הימנותא בע"מ 510002298 פ.ח. Herinuta Ltd.	חב' הימנותא בע"מ	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
		הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית
		המועצה האזורית מעלה יוסף	לא רלבנטי	לא רלבנטי	רשות מקומית
4/1/14	רודי ברגר אדריכלות רודי עדיס	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית



### 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 מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי 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 והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> 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 וכ"י?	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 וחותמת <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	
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	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14		V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

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

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> 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/18236 ששמה מושב פקיעין החדשה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 2. (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:
  - א. לא רלבנטי
  - ב. לא רלבנטי
  - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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 ובוני ערים  
 חתימת המצהיר

611114  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף 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

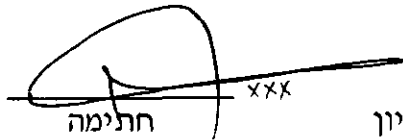
לא רלבנטי  
תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: ג/18236

(בעת המדידה המקורית)

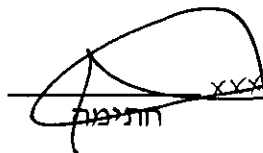
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/12/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה xxx  
 מספר רשיון 1153

רבאח רביע  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

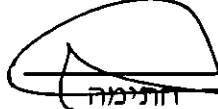
2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 20/12/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה xxx  
 מספר רשיון 1153  
 מודד מוסמך - ר. ר. רביע  
 נייד: 052-5456332

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגורשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 20/5/14 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה  
 מספר רשיון 1153  
 מודד מוסמך - ר. ר. רביע  
 נייד: 052-5456332

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
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול 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 הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	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.			