

2000318647-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז תכנון ועדה מחוזית

14-07-2015

ג'תק 2 ל

תכנית מס' 255-0233973



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ג/21948 הרחבת נחלה 75 בפקיעין החדשה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 255-0233973
הועדה המחוזית לתכנון ובניה הגליל
ביום 18.6.15 לאשר את התכנית

מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

255-0233973 הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מבני מגורים" ו-"שטח חקלאי" עפ"י תכנית ג/4751, המאושרת מיום 21/10/2010 י.פ. 6147, בנוסף חלה על שטח התכנית מספר ג/9953 המאושרת מיום 9/7/2006 י.פ. 5550. בגוש 19077 חלקה 104 בפקיעין החדשה [מגרשים (נחלות) מסי 74-75, א74].



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנית זו מצרפת את מגרש 75 לנחלה מסי 74, כפיצוי לבעל הנחלה במקום מגרש נוסף בהרחבה שלא התאפשר לתת לו, באישור ועד מושב פקיעין החדשה ובהמלצת הסוכנות היהודית.

בנוסף, בעשור האחרון מתפתח ענף תעסוקה לא חקלאית במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו העימות בפרט. ענף זה מאפשר גיוון של מקורות פרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם, מפחית את ההשקעה הציבורית לתחזוקת תשתיות תחבורתיות וגורם למשיכת אוכלוסייה תכנון זמין מוונה הדפסה 10 צעירה מקומית להשאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני.

תכנית זו באה להגדיר מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים בישוב כפרי ו- קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית ולקבוע מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (יחידות אירוח) בנחלה שבמושב פקיעין החדשה, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

מטרת התוכנית :

הרחבת נחלה 75, שינוי יעוד מ-"מבני מגורים" ו-"שטח חקלאי" עפ"י תכנית ג/4751 למגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (פל"ח), קביעת זכויות והוראות בניה ולגליזציה למצב הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/21948 הרחבת נחלה 75 בפקיעין החדשה

שם התכנית

255-0233973

מספר התכנית

2.465 דונם

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית ממורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

230354 קואורדינאטה X

765552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 74-75 בפקיעין החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19077	מוסדר	חלק		104, 107

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
74 - 74,75 א	ג/4751

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

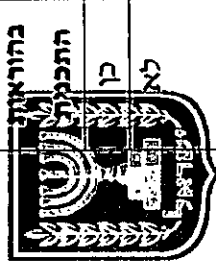


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	התכנית נמצאת באזור רגישות א'1 . תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	08/2007
תמא/ 35	כפיפות	התכנית נמצאת בשטח בנוי במרקם שמור משולב, שטח שימור משאבי מים ורגישות נופית סביבתית גבוהה. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 9953	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	5550	4125	09/07/2006
ג/ 4751	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4751 ממשיכות לחול.	6147	491	21/10/2010

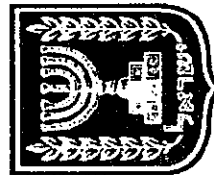
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יוסף צרפתי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/12/2014	יוסף צרפתי	ועדה מחוזית	03/12/2014	נספח מצב מאושר גליון: 1	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	אחר	מושב פקיעין החדשה		מושב פקיעין החדשה	חדשה	חדשה	(1)		04-9979991	077-5402176	Vakrat.y@fibis@013

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג מעלה הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ירון וקרט			פקיעין חדשה	(1)		04-9574838	04-9574838	Vakrat.y@fibi.co.il
פרטי	לינור וקרט			פקיעין חדשה	(1)		04-9574838	04-9574838	Vakrat.y@fibi.co.il

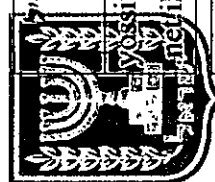
(1) כתובת: מושב פקיעין החדשה 75.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

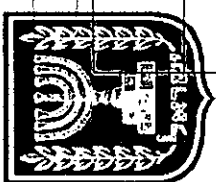
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558221	04-6560521	

(1) כתובת: ת.ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מוגה הדפסה 10

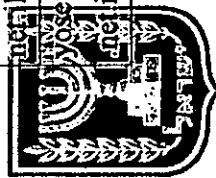


תכנון זמין
מוגה הדפסה 10

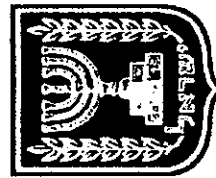
תכנית מס': 255-0233973 - שם התכנית: ג/21948 הרחבת נחלה 75 בפקיעין החדשה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	סלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף ניחול תכנון ופיקוח	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9972017	04-9972017	ossefali@017 @017

(ג) כתובת: פקיעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
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 בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הרחבת נחלה מספר 75 ושינוי יעודי הקרקע השונים כדי ליצור מסגרת תכנונית מתאימה לבניה הקיימת והשימושים בפועל וכן לבניה המתוכננת, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודי קרקע:
- שינוי יעוד קרקע מ"מבני מגורים" ו-"שטח חקלאי" למגורים ביישוב כפרי וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- קביעת מסי יחידות הדיור ויחידות האירוח ביעודי הקרקע.
- קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות ביעודי הקרקע.
- קביעת תכסית הקרקע.
- קביעת זכויות והוראות הבניה.
- שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.465

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
4 יח"א על פי תכנית מס' ג/9953		5	+1	4	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
5 יח"א מוצעות על פי הפירוט תכנון זמין מונה הדפסה 10 הבא:						
2 יח"א ביעוד מגורים ביישוב כפרי + 3 יח"א ביעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות.						
200 מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים		200	+40	160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
4 יח"ד על פי תכנית מס' ג/4751		4		4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
880 מ"ר על פי תכנית מס' ג/4751		600	-280	880	מ"ר	מגורים (מ"ר)
459 מ"ר על פי תכנית מס' 4751		100	-359	459	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
100 מ"ר מוצע על פי הפירוט הבא:						
70 מ"ר שימושים המבוססים תכנון זמין מונה הדפסה 10 על הפעילות החקלאית.						
30 מ"ר שימושים תומכים לחקלאים פעילים.						



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	10	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מגורים ביישוב כפרי	1A	אתר עתיקות/אתר הסטורי
קרקע חקלאית	1B	אתר עתיקות/אתר הסטורי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	10	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מגורים ביישוב כפרי	1A	אתר עתיקות/אתר הסטורי
קרקע חקלאית	1B	אתר עתיקות/אתר הסטורי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפומים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	תכנון זמין מונה הדפסה 10
(*) דרך קיימת/מאושרת	292	11.85	
מבני מגורים עפ"י ג/4571	1,255	50.91	
שטח חקלאי עפ"י ג/4571	918	37.24	
סה"כ	2,465	100	

מצב מוצע

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב	תכנון זמין מונה הדפסה 10
דרך מאושרת	292.64	11.87	
מגורים בישוב כפרי	1,255.26	50.93	
קרקע חקלאית	916.79	37.20	
סה"כ	2,464.7	100	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. יחידות דיור למגורים.</p> <p>ב. 2 יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי.</p> <p>ג. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>0 הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>0 שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו.</p> <p>0 הכניסה ליחידות האירוח תהיה נפרדת מהכניסות למבני המגורים.</p> <p>0 יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח במגרש המגורים או במגרש 1B בהתאמה.</p> <p>0 יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>0 כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>0 לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזויץ או גגות רעפים.</p>
ג	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>0 הגובה של הבנין למגורים יהיה 8.5 מ' וליחידות האירוח 5 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</p> <p>0 מסי' הקומות למגורים יהיה 2 בנוסף לכך תותר קומה מתחת למפלס הכניסה בגובה של עד 3 מטר.</p> <p>מסי' הקומות ליחידות האירוח יהיה קומה אחת.</p> <p>0 גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>0 דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>0 מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע, באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>0 מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועי בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>0 גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p>

4.1	<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>																														
	<p>0 גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה בגבולות המגרש.</p> <p>0 מיכלי גז ודלק לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על כף הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>																														
ה	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'.</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p align="center">טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <table border="0"> <tr> <td>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</td> <td>מבנה משק</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>לולים למטילות</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>כל יתר סוגי הלול</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי אימון לעופות</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מבנה או סככת רפת</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>מבנים לצאן</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>אורות</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>מרכז מזון ציבורי</td> </tr> <tr> <td>40</td> <td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>מכון רדייה</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td> </tr> <tr> <td>50</td> <td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי רשת צל</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>בתי גידול לפטריות</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>כלביות-ענף מסחרי</td> </tr> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	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 באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	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 באויר																														
20	בתי רשת צל																														
20	בתי גידול לפטריות																														
100	כלביות-ענף מסחרי																														
4.2	<p align="center">קרקע חקלאית</p>																														
4.2.1	<p align="center">שימושים</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות</p> <p>א. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו 3 יחידות אירוח כפרי, יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים ומבני עזר לבריכה, מבנה לשימוש תיירותי כגון: חדר אוכל, ספא, חדר כושר, משרד קבלה לנופשים ביחידות האירוח וטרקלין ו/או משרד לבעלי מקצועות חופשיים, עסקים המבוססים על מלאכות בית, טיפול וריפוי טבעי.</p>																														



4.2	קרקע חקלאית
	<p>ב. בקבוצה מס' 2 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ג. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ד. מבני עזר כגון: מחסן, חניה מקורה וחדר מכוונות לבריכה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>0 בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008-[בריכת שחיה פרטית].</p> <p>0 הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.</p> <p>0 המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.</p> <p>0 לבריכת שחיה לא מקורה תותר בניה בקו בנין אחורי ו-צידי עד 1 מטר.</p> <p>0 שטח מבנה העזר לבריכה, אשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, יהיה עד 6 מ"ר וגובה מזקף ראש בו לא יעלה על 2.2 מטר. במבנה יאוחסנו החומרים הכימיכלים המסוכנים.</p> <p>0 שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.</p>
ב	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>0 הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>0 שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו.</p> <p>0 יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>0 יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>0 כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p> <p>0 לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.</p>
ג	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <p>0 הגובה של הבנין יהיה 5 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ של הבנין. ה-0.00+ של הבנין לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים.</p> <p>0 מס' הקומות יהיה 1.</p> <p>0 גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>0 דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים כגון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>0 בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>0 מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף המועצה יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>0 מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 10



תכנון זמין מונה הדפסה 10



תכנון זמין מונה הדפסה 10

4.2	קרקע חקלאית																														
	<p>0 גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>0 גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>0 גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מכניס הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</p> <p>0 מיכלי גז ודלק לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסותרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>0 מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פניוניה הדפסה 10 הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>																														
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>0 תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. 0 תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים. טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:</p> <table border="1" data-bbox="654 975 1244 1678"> <thead> <tr> <th>מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים</th> <th>מבנה משק</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>20</td><td>לולים למטילות</td></tr> <tr><td>40</td><td>כל יתר סוגי הלול</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי אימון לעופות</td></tr> <tr><td>20</td><td>מבנה או סככת רפת</td></tr> <tr><td>30</td><td>מבנים לצאן</td></tr> <tr><td>20</td><td>אורות</td></tr> <tr><td>150</td><td>מרכז מזון ציבורי</td></tr> <tr><td>40</td><td>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי</td></tr> <tr><td>20</td><td>מכון רדייה</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי צמיחה לפרחים וירקות</td></tr> <tr><td>50</td><td>בתי צמיחה מחוממים באויר</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי רשת צל</td></tr> <tr><td>20</td><td>בתי גידול לפטריות</td></tr> <tr><td>100</td><td>כלביות-ענף מסחרי</td></tr> </tbody> </table>	מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	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 באויר	20	בתי רשת צל	20	בתי גידול לפטריות	100	כלביות-ענף מסחרי
מרחק מינימלי מיח"א כפרי במטרים	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 באויר																														
20	בתי רשת צל																														
20	בתי גידול לפטריות																														
100	כלביות-ענף מסחרי																														
4.3	דרך מאושרת																														
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. דרך או חניון למעבר וחנית כלי רכב, מעבר הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ב. מדרכות וגינון.</p> <p>ג. מתקני דרך.</p>																														
4.3.2	הוראות																														



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.3	דרך מאושרת
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>0 הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה.</p> <p>0 ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל.</p> <p>0 במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



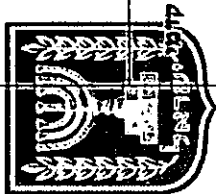
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הקובעות (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
									מגל הבנייה הקובעות	מרחק לבנייה הקובעות	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מגורים כש"ב	1A	1255	70	60	50	4	3.87	(2) 8.5	1	2	(3) 3	(3) 3
									750	220	(6) 3	(6) 3
קרקע חקלאית	1B	918	(5) 220	23.97	23.97	1	(2) 5	1	1	(6) 3	(6) 3	0



תכנון זמין
10 הדפסה 10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

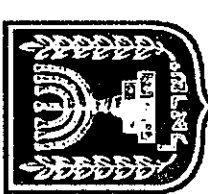
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 600 מ"ר מגורים + 80 מ"ר ליחידות האירוח.
- (2) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".
- (3) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- (4) קוי הבנין למבנים קיימים כמסומן בתשריט. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.
- (5) 70 מ"ר לקבוצה מספר 2 + 30 מ"ר 120 מ"ר ליח"א קבוצה מספר 3.
- (6) ראה סעיף "בינוי ופיתוח". תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.



תכנון זמין
10 הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק תו"ב.
- ג. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי- חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ה. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בקביעות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה לשימושים הלא חקלאיים המוצעים מכח תכנית זו הינו קיומה של פעילות חקלאית בתחום הנחלה יחד עם השימושים המוצעים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח הינו קבלת אישור משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות בדבר הקרבה בין יח"א למבני משק קיימים בנחלות הסמוכות.
- ח. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.2

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:



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.2	חשמל
	<p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' ארון רשת</p> <p>3.0 מ' שנאי על עמוד</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>
6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בתאי שטח: 10 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.</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>יותר השימוש בחניה ביעוד "חקלאי עם הנחיות מיוחדות" לטובת יעוד " מגורים בישוב כפרי".</p>

<p>6.6 פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>
<p>א. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר סכנת חיים. תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין. ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>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.</p>	
<p>6.10 ניהול מי נגר</p>	<p>6.10</p>
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.11</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.12 עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>○ השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 3155/0 " גיס " ח' י.פ. 1091 עמוד 1368 מיום 18/5/1964, הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו 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), יבצען 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</p>	



6.12	עתיקות
	בקרקע.



תכניון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.



תכניון זמין
מונה הדפסה 10



תכניון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: מושב פקיעין החדשה שם ומספר תאגיד: מושב פקיעין החדשה 500262522	סוג: אחר	תאריך: 17/15
	מגיש התכנית	חתימה: מושב פקיעין החדשה מושב פקיעין החדשה חקלאית וניהולית	
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: ירון וקרט שם ומספר תאגיד:	סוג: 029468881	תאריך: 27/6/15
	יזם	חתימה:	
	שם: לינור וקרט שם ומספר תאגיד:	סוג: 025427176	תאריך: 27/6/15
	יזם	חתימה:	
	שם: רשות מקרקעי ישראל 500101761 שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	בעל עניין בקרקע	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	שם: יוסף צרפתי שם ומספר תאגיד: יוסף ניהול תכנון ופיקוח	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6/7/2015
	עורך התכנית	חתימה:	

