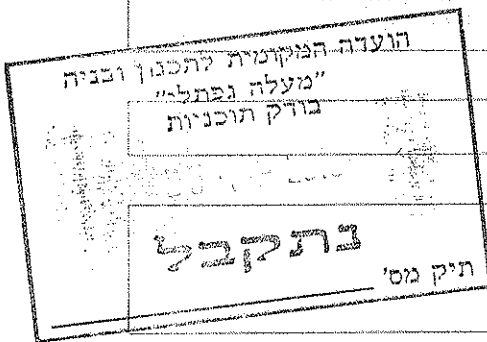


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0290940

פקיעין - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים



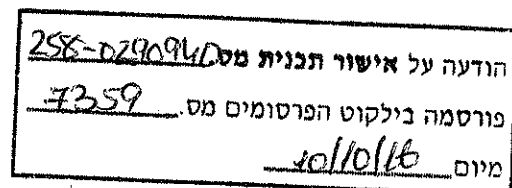
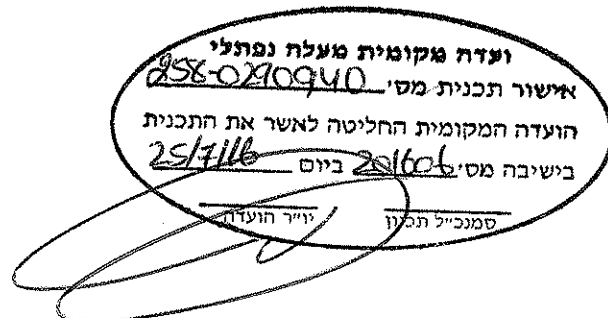
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוכנית בסמכות מקומית שמטרתה להסיט דרך דרומה אשר במצב מאושר עוברת על המבנים הקיימים. הייעוד, השימושים וזכויות הבנייה נשארים ללא שינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית פקיעין - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מספר התכנית 258-0290940

1.2 שטח התכנית 7.025 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

קואורדינטה X 231300

קואורדינטה Y 764950

1.5.2 תיאור מקום במרכז ישוב פקיעין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקיעה) - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19080	מוסדר	חלק	99	93, 96, 98, 112, 123
19095	מוסדר	חלק		14, 18, 72

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3232	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3232 ממשיכות לחול.	3843	1242	07/02/1991
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	5913	2295	05/02/2009

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מב				מחייב	הוראות תכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מב		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח טבלת הקצאה ואיזון	24/12/2015	רושן חכים	24/12/2015	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		23/03/2016	רושן חכים	24/12/2015	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	19/07/2016	עטילה היסם	14/12/2015		1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	20/07/2016	ערן מב	18/01/2015		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9976105	04-9571821	
פרטי	סעיד חיר	סעיד חיר			פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-6158950		saeed.mory agroup@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פקיעין מרכז הישוב, ת.ד. 24.

(2) כתובת: ת.ד. 24.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פקיעין	פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9976105	04-9571821	
פרטי	סעיד חיר			פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-6158950		saeed.moryagroup@ gmail.com

(1) כתובת: פקיעין מרכז הישוב, ת.ד. 24.

(2) כתובת: ת.ד. 24.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סעיד חיר			פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-6158950		saeed.moryagroup@ gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-9979903	04-9979902		(2)	פקיעין (בוקייעה)		פרטיים		אחר

(1) כתובת: ת.ד. 24.

(2) כתובת: פקיעין מרכז הישוב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קריית טבעון	קרן קיימות	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
	מודד	יוסף גיהאד עלי	787		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9972017	04-9972017	yosefali@net vision.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	עטילה היסם	113000		רמת גן	(2)		04-9805817	04-9805817	aisam.at@gm ail.com
שמאי	שמאי	רושן חכים	1946	שמאות מקרקעין וניחול נכסים	נצרת	רח 5102	2	054-4933630		roushan.h3@ gmail.com

(1) כתובת: פקיעין, ת.ד. 166, מיקוד 24914.

(2) כתובת: ת"ד 1150.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסטת דרך שבמצב מאושר עולה על המבנים הקיימים, ע"י הצרחת שטחים בהליך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א.א. (א) (1)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		7.025
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,573
		מאושר 120%.

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**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	901,900
דרך מוצעת	950
מגורים א'	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	901,900
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	101,100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	3,811	54.25
דרך רשומה או קיימת	3,214	45.75
סה"כ	7,025	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,867.21	26.58
דרך מוצעת	1,346.85	19.17
מגורים א'	3,811.45	54.25
סה"כ	7,025.51	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך /מסילה לביטול	1,346.74

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי תוכנית מאושרת ג/3232
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תוכנית מאושרת ג/3232
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	לפי תוכנית מאושרת ג/3232
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
							גודל מגרש מוערי	גודל מגרש כללי		
3	4	3	3	4	120	4538.8	400	3799	100	מגורים א'
								12	101	מגורים א'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות, הוראות ומגבלות הבניה לפי תכנית ג/3232 ותכנית ג/16653 וגוררות על תכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, ירשמו על שם הרשות המקומית.
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: מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף מהתיל החיצוני 2 מטר, מציר הקו 2.25 מטר קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד מהתיל החיצוני 1.5 מטר, מציר הקו 1.75 מטר קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי מהתיל החיצוני 5 מטר, מציר הקו 6.50 מטר קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח פתוח מציר הקו 8.50 מטר. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח בנוי מהתיל החיצוני 9.50 מטר, מציר הקו 13.0 מטר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מטר) מציר הקו 20.00 מטר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל 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	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי להיתר בניה הבטחת סידורים לנכים במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות וככל שידרש עפ"י כל דין

6.6	תשתיות
	מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב המקומית באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך. תקשורת : כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. (הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים). לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים, למעט "צלחות" לקליטה לווינית.

6.7	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקודם. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויוגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.
--	--

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית פקיעין 0		רשות מקומית
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סעיד חייר שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית פקיעין 0		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סעיד חייר שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	סעיד חייר שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פרטיים 0		אחר
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	ערן מבל שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי

חתימה: ערן מבל
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
 ח.פ. 51-35146-0
 רח' קקייס 15, טבעון
 טל: 04-9435146