

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0496612

ג/23857 שינוי יעוד בנחלה 68 פקיעין החדשה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2018

לאשר את התוכנית

17/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "מגורים בישוב כפרי", "קרקע חקלאית" ו-"קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות" עפ"י תכנית ג/17926, המאושרת מיום 24/4/2012 י.פ. 6404. בגושים 19077 ו-19079 ח. חלקות 7-6, 13 ו-103-102 בפקיעין החדשה [מגרש (נחלה) מס' 68]. בנוסף חלות על שטח התכנית התכניות: ג/15936 המאושרת מיום 21/6/10 י.פ. 6098, ג/4908 המאושרת מיום 30/3/1995 י.פ. 4293, ג/9953 המאושרת מיום 09/07/06 י.פ. 5550.

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 צעירה מקומית להישאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני. תכנית זו באה להגדיר מחדש את זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים בישוב כפרי בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח התכנית ולקבוע מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית (פל"ח) בנחלה שבפקיעין החדשה, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

פירוט השינויים בנחלה 68 :

גודלה הכללי של הנחלה במצב מאושר הוא 2.735 דונם.

בחלקה הדרום מזרחי של הנחלה קיים שטח חקלאי בו אסורה כל בניה בגלל המצאות עתיקות בשטח. תכנית מוצעת זו מרחיבה את הנחלה ביעוד מגורים בישוב כפרי ל-2.5 דונם לשטח מתאים למימוש זכויות הבניה המוצעות על חשבון השטח החקלאי בו לא ניתן לממש זכויות אלו, מגדילה את מס' יחידות הדיור מ-2 ל-3 יח"ד, מגדילה לשימוש המגורים את השטחים העיקריים מ-455 מ"ר ל-750 מ"ר ואת שטחי השירות מ-100 מ"ר ל-150 מ"ר, מגדילה את השטחים העיקריים לשימוש יח"א (קבוצה 3) מ-200 מ"ר ל-230 מ"ר, מוסיפה 70 מ"ר שטח עיקרי לשימוש תומך חקלאי (קבוצה 2), עפ"י מדיניות הועדה המחוזית, רמ"י ובהתאם לתמ"א 35 תיקון 1. בנוסף התכנית מסדירה דרך גישה קיימת לחלקה האחורי של הנחלה ומסדירה את הגבולות בין השכנים באזור זה (נחלות 68-69).

פירוט השינויים בנחלה 69 :

התכנית מסדירה את הגבולות בין השכנים באזור זה (נחלות 68-69) ללא שינוי בגודל הנחלה. אין שינוי בזכויות והוראות הבניה.

פירוט השינויים בנחלה 70 :

התכנית משנה את יעוד מגרש 70B משטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות למגורים בישוב כפרי ללא שינוי בגודל הנחלה. אין שינוי בזכויות והוראות הבניה.

מטרת התכנית :

הסדרת דרך גישה קיימת ושינוי יעוד קרקע בנחלה 68 כדי ליצור מסגרת תכנונית מתאימה לבניה והשימושים הקיימים והמתוכננים, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23857 שינוי יעוד בנחלה 68 פקיעין החדשה

מספר התכנית 255-0496612

שטח התכנית 1.2 5.236 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

230502 קואורדינאטה X

765631 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 68 בפקיעין החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: פקיעין חדשה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פקיעין חדשה

שכונה נחלה 68 בפקיעין החדשה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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
70a - 70b, 200, 300, 69	ג/15936
68a - 68c	ג/17926

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
תמא/ 34 / ב / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו נמצאת באזור רגישות א'1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35 / 1	כפיפות	התכנית נמצאת בשמורת גנים ובמרקם שימור משולב. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו. התקבל אישור לשינוי שמורת טבע וגנים לאומיים עפ"י סעיף 9.7.4 לתמ"א 35/1 בדיון בוועדה המחוזית מתאריך 14/03/2018.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	שטח התכנית נמצא בשמורת טבע ובישוב כפרי/קהילתי, באזור ללא הגבלות סביבתיות ובשטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ומוגן מפיתוח. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 17926	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17926 ממשיכות לחול.	6404	3532	24/04/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 15936	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15936 ממשיכות לחול.	6098	3449	21/06/2010
ג/ 4908	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4908 ממשיכות לחול.	4293	2659	30/03/1995
ג/ 9953	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	5550	4125	09/07/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	26/03/2018	יוסף עלי	14: 38 26/03/2018	תשריט חלוקה	לא
חלוקה ורישום	מחייב		3	26/03/2018	יוסף עלי	14: 41 26/03/2018	טבלאות חלוקה	כן
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	11/12/2018	הדר רודין	10: 42 21/01/2019	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		8	11/12/2018	הדר רודין	10: 43 21/01/2019	הוראות נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/11/2017	יוסף צרפתי	05: 42 21/11/2017	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		מועצה אזורית מעלה יוסף	גרנות הגליל	(1)		04-9105511	04-9807496	george@my osef.org.il
	אחר			מושב פקיעין החדשה	פקיעין חדשה	(2)		04-9979991		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 גרנות הגליל.

(2) כתובת: ד.ג. מעלה הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל דהן			פקיעין חדשה	(1)		04-9978771	04-9979007	

(1) כתובת: ד"ג מעלה יוסף 25190.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	04-6558221	04-6560521	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	(1)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787		פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-9972017	04-9972017	yosefali@017 .net.il

(1) כתובת : קיבוץ געתון 2513000.

(2) כתובת : פקיעין.



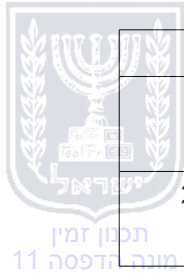
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.



מונח	הגדרת מונח
בריכת שחיה	בהתאם לקובץ התקנות 6701 מיום 7/8/2008 תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי (צימרים) בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים 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**

הסדרת דרך גישה קיימת ושינוי יעוד קרקע בנחלה 68 כדי ליצור מסגרת תכנונית מתאימה לבניה והשימושים הקיימים והמתוכננים, תוך שמירה על מדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

0 הסדרת גבולות ויעודי הקרקע בתחום התכנית לרבות נגישות.

קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ביישוב כפרי (נחלה 68):

0 קביעת השימושים המותרים.

0 הגדלת מס' יחידות הדיור מ-2 ל-3 עפ"י תמ"א 35 תיקון 1.

0 קביעת שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות.

0 קביעת תכסית הקרקע.

0 הגדרת גובה המבנים, מספר הקומות וקביעת הנחיות למדידת הגובה.

0 שינוי קווי הבנין בהתאם למצב הקיים והמתוכנן בשטח.

0 קביעת הנחיות בינוי ופיתוח השטח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	70 - 68
קרקע חקלאית	22 - 20
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים בישוב כפרי	70 - 68
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	22 - 20
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	68
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	68
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	22
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	68

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	296	5.65
מגורים בישוב כפרי	2,179	41.62
קרקע חקלאית	1,268	24.22
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	1,142	21.81
שטח פרטי פתוח	351	6.70
סה"כ	5,236	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.43	5.64
דרך מוצעת	381.98	7.30
מגורים בישוב כפרי	3,955.87	75.55
קרקע חקלאית	602.53	11.51
סה"כ	5,235.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 68 :</p> <p>א. יחידות דיור למגורים.</p> <p>ב. מבני שירות (מחסן, חדר הסקה, חדר כביסה וחניה מקורה).</p> <p>ג. בקבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים יותרו יחידות אירוח כפרי ומתקנים לשימוש התיירותי, יותרו בריכת שחייה פרטית, בריכות זרמי אויר ומים פרטיות 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> <p>ד. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ה. מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>תא 69, :</p> <p>א. יחידות דיור למגורים במבנה אחד.</p> <p>ב. יחידות אירוח.</p> <p>ג. חניית רכב מקורה.</p> <p>ד. מחסן.</p> <p>תא שטח 70 :</p> <p>א. יחידת דיור למגורים.</p> <p>ב. חניית רכב מקורה.</p> <p>ג. מחסן.</p> <p>ד. יחידות אירוח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח 68 :</p> <p>o 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> <p>o הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים :</p> <p>o יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח.</p> <p>o יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>o כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>תא שטח 68 :</p> <p>הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים או בכל חומר קשיח אחר באישור הועדה המקומית.</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

ג

הוראות פיתוח

תא שטח 68 :

- o בניית בריכת השחיה וסביבתה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 2) התשס"ח 2008-[בריכת שחיה פרטית].
- o הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד.
- o המרחק המינימלי מהמבנים יהיה 3 מטר.
- o 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. שטח מבנה העזר לבריכה יחושב כחלק מזכויות הבניה.
- o תנאי למתן היתר בניה לבריכות שחיה שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף לתקנות רישוי עסקים- תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, תשנ"ד 1994, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.
- o תנאי למתן היתר בניה לבריכות זרמים שיוקמו בתחום הנחלה יהיה בכפוף להנחיות משרד הבריאות- "תנאי תברואה נאותים לבריכות זרמים (בריכות זרמי אויר ומים)", ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תיקון מס' 2, התשס"ח-2008.

תאי שטח 69,70 :

- בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. 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.

ד

מגבלות בניה לגובה

תא שטח 68 :

- o 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.
- o גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.

ה

עיצוב אדריכלי

תא שטח 68 :

- o דודי שמש: בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.
- o מתקני אשפה: הועדה המקומית בשיתוף הרשות 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.

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>o מסתורי כביסה : יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>o גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבעוני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>o גגות: הגגות המשופעים יהיו מרעפים. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ.</p> <p>o 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>o מיכלי הסקה לשימוש ולהסקה ביתית ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב.</p> <p>o מזגנים: תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p> <p>תאי שטח 69-70 :</p> <p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>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. 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>יחידות האירוח תבנה מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>היתרי בניה 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 שניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תא שטח 68 :</p> <p>o 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>o תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים.</p> <p>o תכנית ההגשה תכלול תכנית בינוי ותכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:100, שבה יפורטו ההנחיות לעיצוב אדריכלי.</p>	ו



4.1

מגורים בישוב כפרי

טבלת מרחקי הצבה לפי תכנית מס' ג/9953:

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

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

תאי שטח 20-21:

באזור זה יותרו עיבוד חקלאי, מרעה, ייעור, הקמת מבנים ומתקנים לצורך היצור החקלאי, מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל, או כל שימוש שמותר בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

תא שטח 22:

אסורה כל בניה למעט פיתוח שטח, שבילים, פרגולות פתוחות מעל פני הקרקע וחפירות ארכיאולוגיות בשטח המסומן כעתיקות.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תאי שטח 20-21:

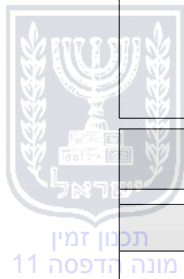
היתר בניה למבני משק חקלאי המהווה מטרד:
למרות האמור לעיל, יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר לבנין משק חקלאי, שלדעתה מיקומו ו/או השימוש בו יהווה מטרד לציבור, או מסוכן לבריאותו, או פוגע בערכי טבע ונוף. סמכות תעמוד לוועדה המקומית בכל השטחים החקלאיים שבתכנית.

היתר בניה למבני משק חקלאי:

הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה לבנייני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, אי פגיעה בדרכי גישה למתקני נופש, שמורות טבע וכיו"ב, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר.



קרקע חקלאית	4.2
תא שטח 22 : תנאי לקבלת היתר הינו אישור של רשות העתיקות.	
השלמת מגרשים תאי שטח מס' 21-22 יצורפו למגרש ביעוד "אזור חקלאי" בתכנית מס' ג/4908 המאושרת.	ב
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. מדרכות וגינון. מתקני דרך.	
הוראות	4.3.2
בינוי ו/או פיתוח o הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. o ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. o במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.	א
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת-קרקעיות. מדרכות וגינון. מתקני דרך.	
הוראות	4.4.2
בינוי ו/או פיתוח o הנוף של הרחוב יהיה מעוצב ע"י עצים, צמחיה, מגוון חומרי ריצוף, ריהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדומה. o ברחובות הראשיים יותרו תחנות אוטובוס ופרגולות צל. o במדרכות ניתן לשלב ריהוט חוצות.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
קדמי (4)	2	9 (3)		3	(2)	(1)	900	150	750	2500	68	מגורים	
אחורי (4)	2 (3)	9 (3)		5 (5)	(2)	(1)	230		230	2500	68	מגורים	
צדדי- ימני (4)	1	5.5 (3)			(2)	(1)	70		70	2500	68	מגורים	
צדדי- שמאלי (4)	2	9 (8)		2	(7)	(6)	550	50	500	787	69	מגורים	
קדמי (4)	2	9 (8)		3 (5)	(7)	(6)	120		120	787	69	מגורים	
אחורי (4)	2	9 (8)		1	(10)	(9)	300	50	250	667	70	מגורים	
צדדי- ימני (4)	2	9 (8)		3 (5)	(10)	(9)	100		100	667	70	מגורים	
צדדי- שמאלי (4)	2	9 (8)		3 (5)	(10)	(9)	100		100	667	70	מגורים	
קדמי (11)	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	21 - 20	קרקע	
אחורי (12)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	22	קרקע	

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 הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

*תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אחוזי הבניה הכוללים למגורים+מסחר ותיירות+תעסוקה 48%.

(2) תכסית הקרקע למגורים+מסחר ותיירות+תעסוקה 40%.

(3) ראה סעיף "מגבלות בניה לגובה".

(4) כמסומן בתשריט

מרחק בין מבנים 3 מ'.

(5) מספר יח"א.

(6) אחוזי הבניה הכוללים למגורים+אירוח: 85.13%.

(7) תכסית הקרקע למגורים+אירוח: 65%.

(8) הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה..

(9) אחוזי הבניה הכוללים למגורים+אירוח: 60%.

(10) תכסית הקרקע למגורים+אירוח: 50%.

(11) ע"פ ג/6540 המאושרת ועדכוניה מעת לעת.

(12) אסורה כל בניה למעט פיתוח שטח, שבילים, פרגולות פתוחות מעל פני הקרקע וחפירות ארכיאולוגיות בשטח המסומן כעתיקות..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מכוח תכנית זו, אישור תכנית/תשריט איחוד וחלוקה ע"י הועדה המקומית.
- 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.

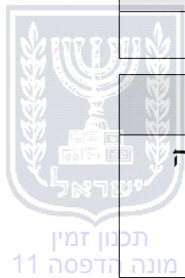


6.2

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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד



חשמל	6.2
<p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי 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 דיעה 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>	
<p>היטל השבחה</p>	6.3
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>חניה</p>	6.4
<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 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>	6.5

<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה</p>	
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.7</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל צנרת המים והאביזרים יעמדו בת"י 5452. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל צנרת המים והביוב תונח בהתאם להנחיות להנחת קוי מים לשתייה וקוי מים שאינם לשתייה (מש"ל), אוקטובר 2012. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית. 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>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</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>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>0 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן): 3155/0 " גיס, ח' " י.פ. 1091 עמוד 1368 מיום 18/5/1964, 3154/0 " עבד, ח' " י.פ. 4136 עמוד 4024 מיום 19/8/1993, הינם אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 0 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 0 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. 0 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.</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:

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 הנספח בקני"מ 1:250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם 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 ובמערכת השורשים שלו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 4 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.

ד. כל עבודה בהיקף העץ תיעשה תוך שמירה על מפלס הקרקע הקיים בהיקף גזע העץ.

ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה 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, בצירוף 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 הבריאותי / בטיחותי ועוד.

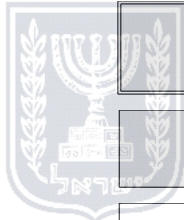
ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

04. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.

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

6.11	שמירה על עצים בוגרים
	שפיקח על העתקת העץ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנית: 255-0496612 - ג/23857 שינוי יעוד בנחלה 68 פקיעין החדשה**טבלאות הקצאה****פרטי החלקות הקיימות**

מס' סידורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	החלקים בבעלות
1	19077	102	רשות מקרקעי ישראל	-	-	-	7,138	2,964	100%
2	19077	103	רשות מקרקעי ישראל	-	-	-	9,292	953	100%
3	19079	13	רשות מקרקעי ישראל	-	-	-	52,605	1,319	100%
סה"כ	-	-	-	-	-	-	69,035	5,236	-



מצב מאושר

פרטי המגרשים המוקצים

תכנית 255-0496612 26/03/2018 14:41:03 נספח חלוקה ורישום טבלאות חלוקה

מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר עשירוני)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יח"ד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	19077	68A	102/19	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	5	19.10	מגורים בישוב כפרי	2		
			102/20										
			103/3										
			103/4										
			103/5										
2	19077 19079	68B	102/21	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	69	16.48	קרקע חקלאית			
			103/6										
			13/5										
			13/6										
3	19077 19079	68C	102/12	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	13	16.54	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	-		
			102/13										
			102/14										
			102/15										
			13/2										
			סה"כ=866										
4	19077	69	102/17	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	263	15.01	מגורים בישוב כפרי	2		
			102/18										
			103/2										
			סה"כ=787										
5	19077	70A	102/4	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	21	7.47	מגורים בישוב כפרי	1		
			105/5										
			102/6										
6	19077	70B	102/7	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	27	5.26	קרקע חקלאית	-		
			102/8										
			102/9										
			סה"כ=275										
7	19077 19079	-	102/10	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	3	7.75	אזור חקלאי	-		
			102/11										
			13/3										
			13/4										
			סה"כ=406										
8	19077	-	102/3	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	315	6.74	פרטי פתוח	-		
			102/16										
			סה"כ=351										
9	19077	-	102/2	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	296	5.65	קיימת/מאושרת דרך	-		
			סה"כ=296										
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	5,236	100	-	5	-	-



מצב מוצע
פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר עשרוני)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יח"ד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	19077 19079	68	102/15	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	554	47.76	מגורים בישוב כפרי	3		
			102/16										
			102/18										
			102/20										
			102/21										
			103/5										
			103/6										
			13/2										
			13/3										
			13/5										
			2					19077					
102/19													
103/2													
103/3													
103/4													
3	19077	70	102/5	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	364	12.74	מגורים בישוב כפרי	1		
			102/8										
			102/11										
			102/13										
4	19077	20	102/9	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	4	0.13	קרקע חקלאית	-		
			102/10										
			סה"כ=7										
5	19077	21	102/14	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	117	2.23	קרקע חקלאית	-		
			סה"כ=117										
6	19079	22	13/4	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	29	9.15	קרקע חקלאית	-		
			13/6										
7	19077	1	102/2	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	296	5.65	דרך מאושרת	-		
			סה"כ=296										
8	19077	10	102/3	רשות מקרקעי ישראל	-	-	500101761	315	7.31	דרך מוצעת	-		
			102/4										
			102/6										
			102/7										
			102/12										
סה"כ	-	-	-	-	-	-	-	5,236	100	6	-	-	