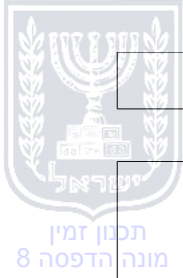


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0992586

שינוי בהוראות בנייה לגוש 19204 חלקה 6 מגרש 74 - פקיעין



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה קווי בניין להסדרת המצב הקיים בשטח בנוסף לאפשר בניית חניה מקורה בטון בחזית הקדמית לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4 והגדלת תכסית בניה מ 30% ל- 45% לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 5 החלפת שטחים בין מגרש 74 לדרך משולבת ע"פ מצב קיים בשטח, (שטח החלפה - 47.5 מ"ר) לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1 קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה לפי סעיף חוק 62א (א) (19) הרחבת דרך מס' 8 והארכתה לפי סעיף חוק 62א (א) (2)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות בנייה לגוש 19204 חלקה 6 מגרש 74 - פקיעין

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

258-0992586

מספר התכנית

0.834 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

קואורדינאטה X 229381

קואורדינאטה Y 765962

1.5.2 תיאור מקום

כפר פקיעין - שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פקיעין (בוקייעה) - חלק מתחום הרשות: פקיעין (בוקייעה)

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כפר פקיעין - שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19204	מוסדר	חלק		5-6

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

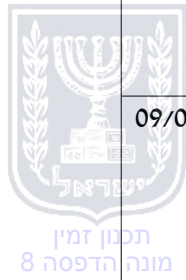
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
ג/ 2770	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2770 ממשיכות לחול.	2558	2020		09/08/1979
ג/ 3232	החלפה	תכנית זו מחליפה 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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רנא חאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רנא חאג		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/06/2021	רנא חאג	12: 06 08/02/2022	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מקומית פקיעין	פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-9976105		contact@peqiin.muni.il
	פרטי	גוליא מחול			פקיעין (בוקייעה)	(2)		04-8161444		rana.haj1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד 1.

(2) כתובת: פקיעין.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גוליא מחול			פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-8161444		rana.haj1@gmail.com

(1) כתובת: פקיעין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג	47887		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-8161444		rana.haj1@gmail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	(2)				aa.simaan@gmail.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: פסוטה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינוי קווי בניין והחלפת שטחים להסדרת בנייה קיימת .

הריסת המסומן להריסה

הארכת תוואי דרך מס' 8

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 4

והגדלת תכסית בניה ל- 45% לפי סעיף חוק 62א(א) סעיף קטן 5

החלפת שטחים בין מגרש 74 לדרך משולבת לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 1

הריסת המסומן להריסה (מחסן וגגון) לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 19

הארכת תוואי דרך מס' 8 לצורך נגישות למגרשים הסמוכים לפי סעיף חוק 62א (א) סעיף קטן 2



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים	1	דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2
דרך מוצעת	2	דרך / מסילה לביטול	מגורים	1
		מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	2
		מבנה להריסה 2	מגורים	1
		קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים	575.79	68.96	
שביל	259.13	31.04	
סה"כ	834.92	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	259.13	31.04	
מגורים	575.59	68.96	
סה"כ	834.72	100	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים****4.1.1****שימושים**

ישמש להקמת מבני מגורים, בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, טיפת חלב, מרפאות, חנויות לממכר קמעונאי.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מוצעת****4.2.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, אסורה כל בניה.

4.2.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי
קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						
4 3	4	3 2	4	45	120	120 1	400	1	מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- הוועדה רשאית לנייד אחוזי בניה מקומה לקומה מבלי לחרוג מהתכסית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הוועדה המקומית רשאית להעביר שטחי בניה מעיקרי לשירות.

(2) או לפי תשריט.

(3) קו 0- מ' כמסומן בתשריט לבניית חנייה מקורה בלבד.



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לגבי בניינים קיימים כדין, לפי המרווחים הקיימים בעת הגשת תכנית זו, ובלבד שלא תהיה חדישה לתוך שטח של דרך או שטחי ציבור.

-גישה לבניינים : לא ינתן היתר בניה למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או בשביל או בשדרה, הכל בהתאם לתכנית המפורטת.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

- חניה באזורי מגורים : ככוחה של הוועדה המקומית לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה וטעינה לכל בניין המיועד, כולו או בחלקו למסחר או בית מלאכה או כל שימוש אחר שאינו מגורים בהתאם לראות עיניה.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.4**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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן - מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל

6.4

חשמל

ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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)

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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

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

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

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.

6.6

תקשורת

התקנת קווי טלפון : בתחומי תוכנית זו יותקנו כל קווי ומתקני טלפון והחיבורים אל הבניינים מתחת לפני הקרקע.

6.7

פיקוד העורף

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

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בניה בשטח תכנית זו ינתן לפי התנאים הבאים :

- הועבר על שם מועצה מקומית פקיעין השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מתוך החלקה או החלקות עליהם מבקשים לבנות.
- הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבניה עם דרך קיימת לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.3 מתכנית ג/3232.
- בשטח עתיקות צורף אישור אגף העתיקות להיתר בניה .
- בשטח שעליו חלה תכנית ב.ע. מפורטת לעיצוב ארכיטקטוני תובטח התאמת התכנית לדרישות של התכנית הארכיטקטונית מבחינת גודל , צורה , גובה , חומרי גמר וכו'.
- כל הכבישים שלגביהם קיים קו בניין קדמי -0- יש לחייב בעיצוב ארכיטקטוני לשיקול דעת הוועדה המקומית.

6.10

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מייד עם אישורה