

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0983304

שינוי קווי בניין להסדרת בנייה קיימת - פקיעין

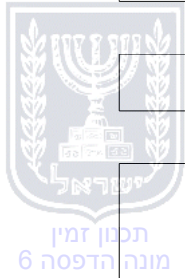
מחוז

צפון

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 מציעה שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בנייה קיימת, במגרש 18/2 מתשריט חלוקה מאושר מסי אח/122/09

שינוי קווי בנין לפי סעיף חוק א62 (א) סעיף קטן 4  
והגדלת תכסית בניה מ 30% ל- 45% לפי סעיף א62(א) 5 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                        |           |     |
|------------------------|-----------|-----|
| שם התכנית              | שם התכנית | 1.1 |
| שם התכנית ומספר התכנית |           |     |

מספר התכנית 258-0983304

0.489 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 229496

קואורדינאטה Y 766138

**1.5.2 תיאור מקום**

פקיעין, רחוב אלהודוד

**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**

| ישוב             | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------------------|------|----------|-------|
| פקיעין (בוקייעה) |      |          |       |

שכונה שכונה מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19077    | מוסדר   | חלק           |                     | 6, 18             |

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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           | 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                  |
| בינוי          | מנחה  |          | 1                   | 03/06/2021  | רנא חאג    | 08: 29 03/06/2021 | נספח בינוי     | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 03/06/2021  | רנא חאג    | 07: 32 03/06/2021 | 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



**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                 |
|-------------|------|-----------|------------|----------|------------------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
|             | פרטי | עאדל מחול |            |          | פקיעין (בוקייעה) | (1)  |     | 04-8113620 | 04-8113620 | puzzlekedum@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה מערבית, תד 704.

**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 |       | חאתם מחול  |            |          | פקיעין (בוקייעה) | (1)  |     | 04-8113620 | 04-8113620 | puzzlekedum@gmail.com |
| בעלים |       | לוטפי מחול |            |          | פקיעין (בוקייעה) | (1)  |     | 04-8113620 | 04-8113620 | puzzlekedum@gmail.com |
| בעלים |       | נאג'י מחול |            |          | פקיעין (בוקייעה) | (1)  |     | 04-8113620 | 04-8113620 | puzzlekedum@gmail.com |
| בעלים |       | עאדל מחול  |            |          | פקיעין (בוקייעה) | (1)  |     | 04-8113620 | 04-8113620 | puzzlekedum@gmail.com |
| בעלים |       | תמימה מחול |            |          | פקיעין (בוקייעה) | (1)  |     | 04-8113620 | 04-8113620 | puzzlekedum@gmail.com |

(1) כתובת: שכונה מערבית, תד 704.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב                | רחוב | בית | טלפון      | פקס          | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|----------|---------------------|------|-----|------------|--------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | רנא חאג     | 47887         |          | פקיעין<br>(בוקייעה) | (1)  |     | 04-8161444 | 1534-8161444 | rana.haj1@g<br>mail.com |
|                | מודד      | אוסמה סמעאן | 940           |          | פסוטה               | (2)  |     |            |              | aa.simaan@g<br>mail.com |

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: פסוטה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 והגדלת תכסית להסדרת מבנה קיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף חוק א62 (א) סעיף קטן 4  
והגדלת תכסית בניה מ 30% ל- 45% לפי סעיף א62(א) 5 לחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד   | תאי שטח |
|--------|---------|
| מגורים | 200     |

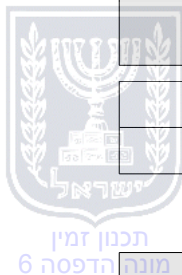
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד   | מ"ר | אחוזים |
|--------|-----|--------|
| מגורים | 489 | 100    |
| סה"כ   | 489 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד   | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------|-----------|--------------|
| מגורים | 489.46    | 100          |
| סה"כ   | 489.46    | 100          |



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים                                                                                           | 4.1   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים                                                                                          | 4.1.1 |
| ישמש להקמת מבני מגורים, בשטח זה ניתן לכלול גם גני ילדים, טיפת חלב, מרפאות, חנויות לממכר קמעונאי. |       |
| הוראות                                                                                           | 4.1.2 |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | תכסית<br>(% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים<br>(%) | גודל מגרש<br>(מ"ר)   | תאי שטח | יעוד    |     |     |        |
|------------------|------------|----------------------|--------------------------|----------------------|---------|---------|-----|-----|--------|
|                  |            |                      |                          | גודל מגרש מזערי      |         |         |     |     |        |
| קדמי             | אחורי      | ציד-י-שמאלי          | ציד-י-ימני               | מעל הכניסה<br>הקובעת |         |         |     |     |        |
| 3                | (2)        | (2)                  | (2)                      | 4                    | 45      | (1) 120 | 400 | 200 | 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:**

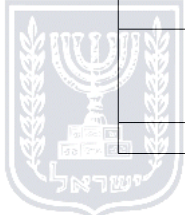
- תותר העברת אחוזי בנייה מקומה לקומה .

- בנוסף למפורט בטבלה תותר בניה מכח תכנית ג/ 16653 ובתנאים הקבועים בה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

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

(2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | - שטח הבניה הוא : סה"כ שטח הרצפה המקורה בכל הקומות אינו כולל שטח קומת העמודים בגובה 2.20 מ', ושטח מרפסות בלתי מקורות ובתנאי ששטחם לא יעלה על 20% משטח הבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6.2</b> | <b>חניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6.3</b> | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | <p>- שטחים למעבר קו חשמל, לא תותר בנייה בשטח למעבר קו חשמל פרט לביתנים מוכים ולשירותים שגבהם לא יעלה על 3 מ' וזאת לאחר התייעצות עם החברה, בשאחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים ומעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים הנ"ל כדרכם לאחר התייעצות עם חברת החשמל.</p> <p>- איסור כניסה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1- לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מרחק רלוונטי משטח מבונה : ברשת מתח נמוך 2 מ', מקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ', בקו מתח עליון אופקי 8 מ'.</p> <p>2- אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3- סעיפים 1 ו- 2 לא יחולו על בניינים ומתקנים המהווים חלק ממערכת היצור וההספק של חברת החשמל והמשתיכים לה.</p> <p>- חציבה או חפירה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל :</p> <p>1- היתר לחפירה או חציבה בעבודות המבוצעות במרחקים קטנים מהנקובים לעיל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל :</p> <p>1.1 : כבל חשמל תת קרקעי 2.5 מ'</p> <p>1.2 : עמודי חשמל מתח נמוך 2.5 מ'</p> <p>1.3 : עמודי חשמל ממתח על 30 ק"ו - 5 מ'</p> <p>1.4 : עמודי חשמל ממתח עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10 מ'</p> <p>2- היתר לחפירה או חציבה באמצעות כלים מיכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.</p> <p>2.1 : כבל חשמל תת קרקעי 10 מ'</p> <p>2.2 : עמוד חשמל מתח נמוך 5 מ'</p> |

6.3

## חשמל

- 2.3 : עמוד חשמל במתח עד 33 ק"ו 5 מ'  
2.4 : עמודי חשמל עליון עד 400 ק"ו (כולל) 10 מ'

6.4

## 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.

6.5

## 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.

6.6

## שרותי כבאות

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

6.7

## תשתיות

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

6.8

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

מייד עם אישורה