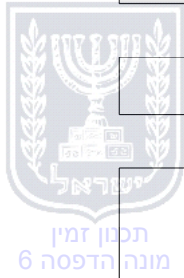


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0546945

שינוי בזכויות והוראות בניה בגוש הבנוי - פסוטה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מתן לגיטימציה לבניה קיימת
שינוי בזכויות והוראות בניה ע"י הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בניין והגדלת מס' קומות לפי מצב קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בזכויות והוראות בניה בגוש הבנוי - פסוטה

מספר התכנית 258-0546945

1.2 שטח התכנית 0.593 דונם

1.4 סיווג התכנית 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 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

229150

קואורדינאטה Y

772700

גרעיו הכפר

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פסוטה - חלק מתחום הרשות : פסוטה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

גרעין הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1	לא מוסדר	חלק	100	

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/ 1346	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1346 ממשיכות לחול.	3530	928	01/03/1988



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				אליאס פרנסיס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליאס פרנסיס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/06/2017	אליאס פרנסיס	12/03/2018	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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	מחול מחול			פסוטה	(1)		04-9870853		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז הכפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחול מחול			פסוטה	(1)		04-9870853		

(1) כתובת: מרכז הכפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאס פרנסיס	14118	אליאס פרנסיס	פסוטה	פסוטה		04-9870853		elias853@gmail.com
	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	(1)		04-9870504	077-7029205	aa.simaan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1371.



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 זכויות והוראות בניה בגוש הבנוי פסוטה, לצורך מתן לגיטימציה לבנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

מתן לגיטימציה לבניה קיימת.

שינוי זכויות והוראות בניה לפי טבלה מס' 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

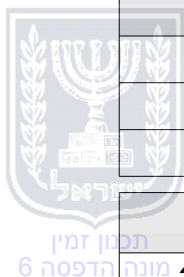
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	593	100
סה"כ	593	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	592.87	100
סה"כ	592.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. תותר הקמת מבנה עזר לשימוש מחסן ו/או חנייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין א. עיצוב ארכיטקטוני של המבנה יהלום את אופי האיזור (בנינו העתיקים). ב. הקירות הנראים מהרחובות יבנו מאבן או לפחות 70% של הקירות האלו יבנו מאבן והחלוקה בין האבן והחומרים האחרים יניחו את דעת המהנדס של ועדה המקומית. ג. בכל האמור לעיל לגבי בניה מאבן, תהיה האבן מסותחת או טבעית (פראית) אך לא הדבקת פלטות (הקרויות במי התושבים "בניה איטלקית"). ד. מבנה עזר - מחסן, מוסך לכל מגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (קו בנין צדדי אחורי 0).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה									
מגורים ב'	1	592	146	10	156	156	60	5	8.5	14	3 (1)	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי
													(2)	(2)	(2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)	1	מגורים ב'

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 תוספת קומה חלקית (עד 70% מהקומה מתחתיה) למבנה הקדמי. תוספת זו תשמש כהרחבה ליחיד הקיימת בקומה השנייה.

מותר מבנה עזר בשטח של עד 40 מ"ר בקו בנין צדדי ואחורי אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + עליית גג.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

לאור המיקום של התכנית בגוש הישן של הישוב הועדה מחליטה כי תקן החנייה יהיה חניה אחת לכל יחידת דיור.

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש.

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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

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.

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.

6.2

חשמל

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

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים
אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.
ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
אשפה
סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסמן בהיתר הבניה.

6.4

פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.

6.5

מקלטים

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2

מימוש התכנית

זמן ביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה.