

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0587980

תכנית מפורטת שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים למגורים ומסחר - פסוטה

מחוז

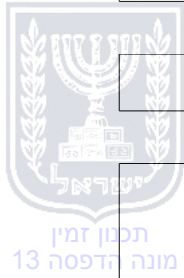
צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/02/2019

להפקיד את התכנית

01/12/2019

י"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

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים למגורים ומסחר
ושינוי יעוד קרקע ממגורים לחניון
קביעת הוראות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מפורטת שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים למגורים ומסחר - פסוטה
------------	-------------------------------	------------------	---

מספר התכנית 258-0587980

1.2 שטח התכנית 1.502 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 229323

קואורדינאטה Y 772610

1.5.2 תיאור מקום

גרעין הכפר רח מר אליאס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**נפה**

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

גרעין הכפר רח מר אליאס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1	מוסדר	חלק		1
19641	מוסדר	חלק	40	39
19642	מוסדר	חלק		1, 56

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1346/ג	100

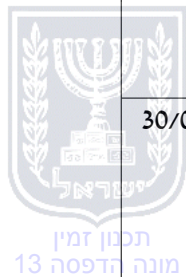
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
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				פאדל פאעור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאדל פאעור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	18/06/2018	פאדל פאעור	12: 30 25/09/2019		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	24/09/2019	עביר סעיד	12: 04 25/09/2019		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	10/08/2018	אוסמה סמען	09: 24 27/08/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/08/2018	פאדל פאעור	14: 36 15/08/2018		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	אדוארד ח'ורי			פסוטה	(1)		054-4999941	04-9977090	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 258.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אדוארד ח'ורי			פסוטה	(1)		054-4999941	04-9977090	

(1) כתובת: ת.ד. 258.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאדל פאעור	24944	פאדל פאעור	כסרא-סמיע	כסרא-סמיע		04-9977050		fadel.faur@gmail.com
	מודד	אוסמה סמען	940		פסוטה	(1)		050-2742567	04-9977090	
	יועץ תחבורה	עביר סעיד	79570		כפר יאסיף	(2)				abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 142.

(2) כתובת: ת.ד. 659.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 יעוד קרקע מאזור מגורים למגורים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים למגורים ומסחר

שינוי גודל מגרש מינימלי

קביעת הוראות בינוי והגדלת זכויות בניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

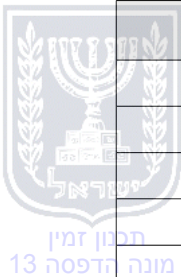
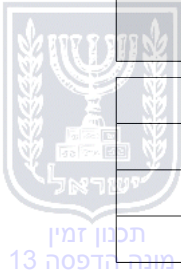
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	30	זיקת הנאה
דרך מאושרת	20	להריסה
מגורים ומסחר	10	להריסה
מגורים א'	30	קו בנין תחת/ תת קרקעי
דרך מאושרת	20	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ומסחר	10	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	740.33	49.27
מגורים א'	351.06	23.36
מגורים ג	411.2	27.37
סה"כ	1,502.59	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	740.75	49.30
מגורים א'	350.63	23.34
מגורים ומסחר	411.17	27.36
סה"כ	1,502.56	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר קומת חניה ו- 2 קומות עבור 2 יח"ד מגורים .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר חניה בקו בנין - 0מ' , שטח חניות מקורות צריך להיכלל בשטח הבניה פיתוח שטח תותר בנית גדרות וקירות תומכים ומדרגות .
ב	זיקת הנאה קיימת זיקת הנאה לחנייה לטובת המגרש המעורב למסחר ומגורים .(תא שטח 10)
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרכים תשמשנה לתנועה כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת .
4.2.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך .
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	אזור זה נועד לבניית יחידות מגורים ומסחר , קומת קרקע למסחר ו 3 קומות מעל למגורים . שטח המסחר המותר מיועד למסחר שכונתי , בתי קפה ומסעדות מעונים חברתיים , מרכז קניות ולמשרדים לבעלי מקצועות חופשים אשר לא יהווה מפגע סביבתי ותחבורתי . במסגרת שטחי הבניה המותרים למגורים יותר להקים משרדים לבעלי מקצועות חופשים.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1.תותר חניה לא מקורה בקו בנין קדמי/ צדי - 0 מ' . 2.פיתוח שטח תותר בנית גדרות וקירות תומכים ומדרגות . 3.יש לתכנן נגישות לנכים למבנה המסחר . 4.עיצובו הארכיטקטוני של המבנה יהלום את אופי האיזור (בנינים העתיקים) ; הקירות הנראים מהרחובות יבנו מאבן או לפחות 70% של הקירות האלו יבנו מאבן והחלוקה בין האבן והחומרים האחרים יהיה את דעת המהנדס של הועדה המקומית ; בכל האמור לעיל לגבי בנית מאבן , תחית האבן מסותת או שבית " (שראית) אך לא הדבקה מלשות (הקרויות כפי התושבים " בניה אישלקיח

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	12 (1)	3	100	235	100		135	350	30	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	12 (1)	3	62	187		25	162	400	10	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	12 (1)		62	63		11	52	400	10	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	4 (2)	12 (1)	3	62	250		36	214	400		מגורים ומסחר

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:

במסגרת שטחי הבניה המותרים ביועד מגורים ומסחר יותר להקיים משרדים לבעלי מקצועו חופשים

השימוש המסחרי יהיה בקומת קרקע בשטח עיקרי בס"כ = 210 מ"ר .

הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

בקוו בניין קדמי נתן לבנות גשר להולכי רגל ממפלס המדרכה לכניסה הקובעת לבנין, לרבות בתחום מרווח קדמי ומדרכה ובתנאי שלא יעברו את קו הרחוב עפ"י סעיף (10) 4.09 לפי חוק התכנון והבניה
בניה במרווחים.

קו אפס לקומת המסחר בתא שטח 10 ביחס לדרכים יותר רק בתנאי שהקומה לא תבלוט מעל הכביש ביותר מ- 60 ס"מ וזאת על מנת לשמור על שדה ראייה בצומת.

בתא שטח 10 מותר לבנות מבנה עזר -מחסן, מוסך במגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + מעקה מתקני גג שלא יעלה על גובה 1.8 מ'..

(2) + עליה לגג.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש או במגרש בו מותרת חניה בהתאם לזיקת הנאה, בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין

6.3**חשמל**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון. בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 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 עמודים לבצע לפי העניין יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים: אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

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.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

אשפה ופסולת בניה

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כך כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

נספח בינוי ונספח תנועה וחניה באישור ועדה מקומית
לא ינתן היתר בניה במגרש המגורים (תא שטח 30) שלא יכלול קומת חניון ולא יינתן טופס אכלוס ללא ביצוע בחישוב מקומות חניה במגרש המגורים יש לקחת בחשבון את החניות עבור מגרש מגורים מעורב במסחר.

6.7

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור ועדה מחוזית	

7.2

מימוש התכנית