

רפ"ח
24.02.10



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג\17225

שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים ב' ודרך

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג\17225
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.9.07... לאשר את התכנית

יוסף ברוך
 מ"ר חוץ מחוזות

סמנכ"ל לתכנון

[Handwritten signature]

הודעה על אישור תכנית מס' ג\17225
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

מחוז	הצפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
סוג התוכנית	תוכנית מפורטת

מחוז הצפון

תוכנית מס' ג' 17225

1. זיהוי וסיווג התוכנית

ג' 17225	שם התוכנית	1.1
1162 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 1/2/2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

מעלה נפתלי	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
228,900	קואורדינטה X	
772,900	קואורדינטה Y	
שטח בצדו המערבי של הכפר	רשות מקומית	1.5.2 תיאור מקום
מועצה מקומית פסוטה	התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות	יישוב שכונה רחוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
פסוטה		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19646	מוסדר	חלק מהגוש	15	90,21,91,16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1/3/1988	3536	תכנית זו גוברת על תכנית מפורטת ג/1346 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המפורטת הנ"ל ממשיכות לחול.	שינוי	ג/1346 תכנית מתאר-פסוטה
27/12/2005	5474	תוכנית זו לא משנה את תוכנית תמ"א וכפופה להוראותיה.	כפיפות	תמ"א 35
30/7/2007	5696	תוכנית זו לא משנה את תוכנית תמ"מ 2, שינוי 60 וכפופה להוראותיה.	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 60
		תוכנית זו לא משנה תוכנית - אב של פסוטה וכפופה להוראותיה.	כפיפות	תוכנית אב פסוטה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	1. מחוזיות	חוזאד נביל	15-4-08	לא רלבנטי	12	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	1. מחוזיות	חוזאד נביל סמעאן אוסאמה	15-4-08	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר התגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה נדונים נדונים נדונים מוסאי	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				0508138900	פסורה		לי"ר	053866547			

יום בפועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר התגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מועצה מקומית פסורה	מקצוע / תואר	יום בפועל
	049870304		049870228	פסורה		לי"ר				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר התגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה נדונים נדונים נדונים מוסאי	מקצוע / תואר	בעלים
			0508138900	פסורה		לי"ר	053866547		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר התגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה חידא נביל	מקצוע / תואר	עורך ראשי
nabilarc@walla.com	04-9570978	0522253049	04-9570978	5536 ונדיה ת ד	לי"ר	100732	23386709	אדריכל	
	04-9870122	0502742567	04-9870122	504 פסורה ת ד	לי"ר	990	023485592	מורה	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה – מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לבניית יחידות דיור מחוץ לגבולות המתאר המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד של הקרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים ב'.
- התווית הדרך.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת הוראות בניה ושימושים באזור מגורים ב'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 1.162

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		630	630 (+)	00	מ"ר	מגורים
		4	4(+)	00	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	100	ל"ר ל"ר
דרך מוצעת	001	ל"ר ל"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים לפי טבלת זכויות והגבלות בניה.
ב.	משרדים של בעלי מקצוע חופשיים
ג.	מבנה עזר - מחסן, חניה
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בנוי הוצאת היתר בניה באזור מגורים ב' מותנה באישור הוועדה המקומית-מעלה נפתלי- לתוכנית שתכלול העמדת המבנים, הסדרי חניה ושטחי גינון.
ב.	עיצוב אדריכלי דודי שמש - בגג שטוח הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.
ג.	הוראות פיתוח תוגש לוועדה המקומית הני"ל תוכנית פיתוח שתכלול פרטי גדרות בגבולות המגרש, פתרונות ניקוז וביוב בהתאם לאישור הרשות המקומית ורשת הניקוז.
ד.	מבנה עזר שטח מבנה העזר לא יעלה על 40 מ"ר

4.2	דרך
4.2.1	שימושים
א.	מעבר הולכי רגל ומעבר כלי רכב
ב.	מעבר תשתיות
ג.	מדרכות, גינון וחניה
4.2.2	הוראות
א.	הוראות בנוי לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה מכלים (%)	שטח בניה ב / %			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מ"ר שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מגרות	מגרות לכניסה לקובעות						מרחב הבנייה הקובעות	מרחב הבנייה הקובעות	עיקרי				עיקרי
2	2	2	2	2	2	8	-	2	53	105	105	(*)	15	90	350	100	מגורים מיוחד

(*) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.3 מים

6.3.1 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 ביוב

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

6.5 ניקוז

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

6.6 מתקן אשפה

6.6.1 סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 חניה

6.7.1 החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומוני חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.8 הוראות הג"א

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

6.9 מבנים להריסה

6.9.1 הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.10 שימור וניצול מי נגר עילי

6.10.1 העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תחום.

6.11 היטל השבחה

6.11.1 היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ותבניה.

6.11. עתיקות

- 6.11.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3102/0 "רם, חיי י"פ: 1091 עמ" 1355 מיום: 18/05/1964, "ראשה, חיי י"פ: 19 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.11.2 כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.11.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימנו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.11.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מחצורך לשמר את העתיקות.
- 6.11.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הודעה המקומית ו/או 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית


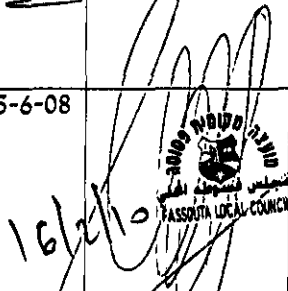
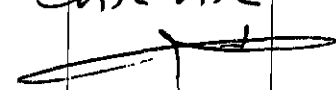
זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15-6-08	לרוס לרוס 		053866547	גרייס גרייס גרייס מוסא	מגיש התוכנית
15-6-08				מועצה מקומית פסוטה	יזם בפועל
15-6-08	לרוס לרוס 		053866547	גרייס גרייס גרייס מוסא	בעלי עניין בקרקע
15-6-08			23386709	חדאד נביל	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17225/2

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 5/05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



940
מספר רשיון

אלכס / עמוס
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.2.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



940
מספר רשיון

אלכס / עמוס
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך