

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0234096

חלוקה ללא הסכמת השותפים בגוש 19644 חלקות 5,9,10 ושינוי קווי בניין

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מעלה נפתלי"
בודק תוכניות
18-07-2013
בתקבל
תיק מס'

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית מעלה נפתלי
אישור תכנית מס' 258-0234096
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2016/2916
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 258-0234096
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7378
מיום 1/8/16

דברי הסבר לתכנית

1. חלקה 9 בגוש 19644 מאדמות כפר פסוטה היא ביעוד מגורים. לפי תכנית מתאר מספר ג/1346, החלקה נהנתה בעבר מזכות מעבר/זיקת הנאה ברוחב 2 מטר על פני חלקה 5 באותו גוש לכיוון הכביש הראשי. זכות המעבר עמדה בבסיס היתר הבנייה שניתן לבעלים של החלקה 9 בשנת 1974 להקמת בית המגורים הקיים כיום על החלקה.
2. זכות המעבר בוטלה בעבר ע"י הבעלים של חלקה 5 בהתאם לפסק דין שניתן ע"י בית המשפט המחוזי בחיפה (בתיק 3974/73).
3. בעקבות ביטול זכות המעבר, החלקה 9 סובלת מהעדר גישה נוחה (רגלית ומוטורית) והבעלים נאלצים להגיע לביתם ברגל בדרכים מפותלות, צדדיות ובלתי חוקיות. כמו כן, בשל העדר זכות מעבר לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה שנותרו על החלקה לבניית קומות נוספות.
4. מטרת התוכנית להציע וליתר דיוק ל"שחזר" את זכות המעבר בדרך של איחוד וחלוקה בין שתי החלקות 9 ו-5, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, וזאת בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) התכנון והבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקה ללא הסכמת השותפים בגוש 5,9,10 חלקות 19644 ושינוי קווי בניין

מספר התכנית 258-0234096

1.2 שטח התכנית 2.109 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

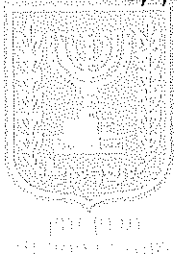
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי
- 228917 קואורדינאטה X
- 772563 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פסוטה - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פסוטה			

שכונה פסוטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19644	מוסדר	חלק	5, 9	10

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

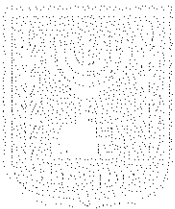
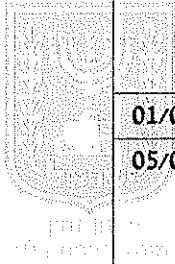
לא רלוונטי

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	תאריך
ג/ 1346	שינוי		3530	928	01/03/1988
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מידה קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		04/11/2014	06/08/2014			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		04/11/2014	06/08/2014			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09/06/2016	25/05/2016	1	1:250	מחייב	מצב מאושר

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	שם	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרבל דכור	שרבל דכור				פסוטה	(1)	1	054-2663579	054-2663579	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלעין.

1.8.2 יזם

שם	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שרבל דכור	שרבל דכור			פסוטה	(1)	1	054-2663579	04-0000000	

(1) כתובת: אלעין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם	שם	מספר רישיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	וליד בלוט			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	יוסף בלוט			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	יסמין בלוט			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	מגיד בלוט			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	מוריס דכור			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	רמזיח דכור			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	אוסילה חורג			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	גאבי חורג			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	פריאל חורג			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	חולה עאסי			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	
בעלים	פרג/ עאסי			פסוטה	(1)	1	04-0000000	04-0000000	

(1) כתובת: אלעין.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נביל חדאד		אדריכל	מעלות- תרשיחא	מעלות- תרשיחא		04-9570978		nabilarc@wal la.com
	שמאי	פהים מחויל	1653		פקיעין (בוקייעה)	(1)		052-2699563	04-9976862	famakhoul@ gmail.com
	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	(2)		04-9870504	077-7029205	

(1) כתובת: פקיעין.

(2) כתובת: אלעין.

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

חלוקה בלי הסכמת הבעלים ושינוי קווי בניין, הסדר חלוקה לחלקות 5,9,10 ללא הסכמת הבעלים ושינוי קווי בניין בתא שטח 4 לתוך הסדר בנייה קיימת ובתא שטח 2 לצורך ניצול זכויות בנייה ועקב צורת החלקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקת השטח לתת חלקות ללא הסכמת הבעלים.
- 2- שינוי קווי בניין.
- 3- קביעת גודל מגרש מינימלי.
- 4- הגדלת מסי קומות וקביעת גובה הבניה.
- 5- הגדלת תכסית הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.109
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך מ"ר	סוג נתון כמותי (מ"ר)
	מתארי	מפורט				
	לפי ג/1346		2,504.4	2,504.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	5 - 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים א'	4

3.2 טבלת שטחים

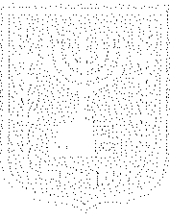
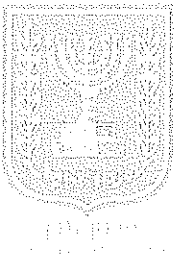
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	22	1.04
מגורים א'	2,087	98.96
סה"כ	2,109	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	22.09	1.08
מגורים א'	2,028.19	98.92
סה"כ	2,050.28	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת ג/1346
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושר ג/1346
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
		צדני- שמאלי	צדני- ימני								
2	3	1	0	4	13	70	מעל הבנייה הקובעת	גודל מגרש מצערי	2		מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	%	201 (1)	5 - 3		מגורים א'
							עיקרי				
							שרות				
							120%				
							120%				

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי ג/1346.

(2) בתתאם למסומן בתשריט מצב מוצע

.6 הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

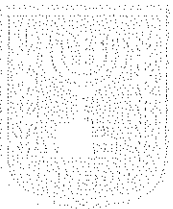
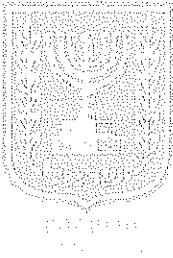
כל הוראות תכנית ג/1346 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

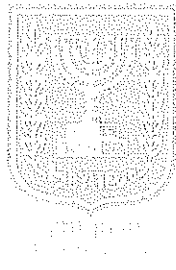
למימוש מיידי.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שרבל דכוור שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 18/7/16 חתימה:
יזם	שם: שרבל דכוור שם ומספר תאגיד:	תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: וליד בלוט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה: א.א.א.
בעל עניין בקרקע	שם: יוסף בלוט - בעל חלק שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יסמין בלוט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה: * יסמין בלוט
בעל עניין בקרקע	שם: מגיד בלוט שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוריס דכוור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רמזייה דכוור שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אוסילה חירי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: גאבלי חירי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פריאל חירי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 18/7/16 חתימה:

שם: הולה עאסי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: פרגי עאסי	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
שם: נביל חדאד	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
שם ומספר תאגיד: אדריכל		חתימה:	




איימן פרנסיס
מנהל המועצה
 [Handwritten signature]

