

214281

תכנית מס': 258-0273540 - שם התכנית: שינוי קווי בניין ותכנית קרקע בחלקה 65 פסוטה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0273540

שינוי קווי בניין ותכנית קרקע בחלקה 65 פסוטה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"מעלה נפתלי"
בדרך תוכנית
28-1-2016
בתקבל
תיק 7362

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ועדה מקומית מעלה נפתלי
אישור תכנית מס' 258-0273540
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 20605 מיום 29/6/16
סמנכ"ל תכנון
ד"ר תועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 258-0273540
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7362
מיום 26/10/16



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דברי הסבר לתכנית

שיוני קווי בניין.
הגדלת תכנית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שינוי קווי בניין ותכנית קרקע בחלקה 65 פסוטה

258-0273540

0.298 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סעיף 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

229480 קואורדינאטה X

772800 קואורדינאטה Y

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19641	מוסדר	חלק	65	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1346/ג	65

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

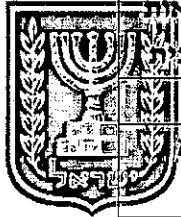


תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אוסאמה סמעאן			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוסאמה סמעאן		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/01/2016	אוסאמה סמעאן	16/09/2016		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 12

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	ליא בלוט			פסוטה	(1)	10	04-9977000		aa.smiaan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

ת' נון זמין
מונה הדפסה 12

(1) כתובת: מרכז הכפר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליא בלוט			פסוטה	(1)	10	04-9977000		aa.smiaan@gmail.com

(1) כתובת: מרכז הכפר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ליא בלוט			פסוטה	(1)	10	04-9977000		aa.smiaan@gmail.com

(1) כתובת: מרכז הכפר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוסאמה סמעאן		א.א. סמעאן בע"מ	פסוטה	פסוטה		049870504		aa.simaan@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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
הגדלת תכסית
שינוי גודל מגרש מינימלי

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

שינוי קווי בניין לפי התשריט
הגדלת תכסית מ 40% ל 65%
שינוי גודל מגרש מינימלי מ 250 ל 210
קביעת זיקת הנאה למעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.298

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי (יחיד)
	מפורט	מתארי				
לפי תכנית ג/ 1346	255			255	יחיד	מגורים (יחיד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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	2
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	86.09	28.81
מגורים א'	212.74	71.19
סה"כ	298.83	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים לשעשועים</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצוע חפשיים, או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.</p> <p>ד. מוסכים פרטיים ללא יותר ממכונית אחת ומכונה חקלאית אחת.</p> <p>ה. שטחי חניה ומוסכים משותפים.</p> <p>ו. תנויות - אחת בלבד בכל מגרש בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>ז. מבנה עזר - מחסן מוסך לכל מגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	מתן זיקת הנאה ברוחב 2 מ' לאורך גבול החלקה המערבי והדרומי לטובת חלקה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרכים תשתמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

עליות גג (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	1	מגורים	מגורים א'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מים: אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז 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.

6.2

חשמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
לא ינתן 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. שטאי 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.
בתכנית מתאר המתירה הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח 1000 וולט 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.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה

6.3 חניה	
	תשמי"ג (1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



תכנון זמין
הדפסה 12

6.4 הפקעות ו/או רישום	
	הפקעה : השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188,189 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

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 חומרי חפירה ומילוי	
	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.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
2	לא רלוונטי	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית מידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 11/9/16 חתימה:	סוג: חתימה	שם: ליא בלוט שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 11/9/16 חתימה:	סוג: חתימה	שם: ליא בלוט שם ומספר תאגיד:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 12	תאריך: 11/9/16 חתימה:	סוג: בעלים	שם: ליא בלוט שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 11/9/16 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: אוסאמה סמעאן שם ומספר תאגיד: א.א. סמעאן בע"מ	עורך התכנית

סמעאן אוסאמה
 050-2742587
 חתימת ג'יאודט ומודר מוסמך
 ת.ד. 940