

03 4  
8.09.04

מהדורה 3  
אפריל 2004

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית פסוטה

נפה - עכו

תוכנית מס' ג / 13270  
(2 יח"ד)

המהווה הרחבה ושינוי לתוכנית מתאר מס' ג / 1346  
פסוטה

עורך התוכנית : חדאד נביל - אדריכל ומתכנן ערים  
תרשיחה ת.ד. 5536 מיקוד : 24952  
טלפקס : 04/9570978 נייד : 052/253049  
E-MAIL : NABIL.ARC@WALLA.CO.IL

**פרק 1 כללי :****1.1 שם התוכנית והתחולה**

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 13270 (2 יח"ד) הרחבה ושינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 1346 והיא תחול על השטחים המותחמים בקו צבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

**1.2 גבול התוכנית**

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

**1.3 מיקום התוכנית**

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת דרומית מערבית לכפר פסוטה.

**1.4 שטח התוכנית**

כ- 0.898 דונם (מדוד גראפית)

**1.5 בעלי הקרקע**

ח'ורי סימון - פסוטה

**1.6 יוזם ומגיש התוכנית**

ח'ורי בוטרוס

פסוטה ת.ד. 658 מיקוד: 25170

טל: 04/9870922

**1.7 עורך התוכנית**

חדאד נביל - אדריכל ומתכנן ערים

תרשיחא ת.ד. 5536

טלפקס: 04-9570978

נייד: 052-253049

**1.8 מסמכי התוכנית**

א. תשריט בק.מ. 1:1250 - 1:250

ב. תקנון (הוראות התוכנית) שכולל 7 דפים.

**1.9 הקרקעות הכלולות בתוכנית**

גוש - 19644 חלקה - 29, 86; מגרש - 29/2

**1.10 יחס לתוכניות אחרות**

תוכנית זו מהווה הרחבה ושינוי לתוכנית מתאר מקומית מאושרת מס' ג/ 1346 - פסוטה וגובלת תוכנית מאושרת מס' ג/ 1666 - מחצבה בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.

**1.11 מטרת התוכנית**

א. שינוי יעוד הקרקע המוגדת כחקלאית לשטח למגורים. (2 יח"ד)  
ב. להגדיר זכויות והוראות בניה למתן היתר בניה בתחום התוכנית.

**1.12 מקרא הסימנים בתשריט**

גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
שטח חקלאי	שטח צבוע פסים ירוקים
אזור מגורים א'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ב'	שטח צבוע כתום
אזור כרייה וחציבה	שטח צבוע ירוק עם פסים בסגול

שטח צבוע חום	דרך מאושרת
ספרה בתשריט ברבע העליון של העיגול	מס' דרך
ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי
ספרה בתשריט ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך

## 2. רשימת תכליות

לא ינתן להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**2.1 דרך :** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### 2.1 תנאי בניה לאזור מגורים ב'

לפי השימושים המופיעים בתוכנית ג/1346 לאזור מגורים ב'.  
תנאי בניה לאזור מגורים ב' :

- א. שטח בניה מרבי במגרש - 120% משטח המגרש
- ב. תכסית בניה מקסימלית - 50% משטח המגרש
- ג. מרווחים מינימליים : קדמי - 2 מ'  
אחורי - 3 מ'  
צדדי - 3 מ'

### 2.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לאזור מגורים ב'

לפי תקנות התכנון והבניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992.

צפיפות נטו למגרש מס' יח'	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניין מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
										קומות	מטר	קד'		
	מסר	סה"כ (%)	כסוי קרקע	שטח שרות	שמושי עיקרי	מתחת למפלס ניסה	מעל למפלס כניסה							
2	13	3	120	50	15	105	(*)	120	2	3	3	400	מגורים ב'	

(\*) במסגרת בקשה להיתר בניה הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס אל מתחת למפלס בתנאי שהסיכום בין המפלסים לא יעלה על סך הכל אחוזי הבניה המותרים

## 3. הוראות כלליות

### 3.1 הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני-גובה מבנה

גובה מבנה ימדד בכל חתך מפני הקרקע הטבעית עד קצה כרכוב הגג  
גובה מבנה של 2 קומות לא יעלה על 8 מ'  
גובה מבנה של 3 קומות לא יעלה על 13 מ'

### 3.2 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק וואו הקרוב ביותר של המבנה :  
קו מתח נמוך - 2 מ'

קו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'  
קו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9 מ'

### **3.3 תנאים לביצוע התוכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### **3.4 מים**

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

### **3.5 ביוב**

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

### **3.6 חניה**

לא יינתן היתר לבניית מבנה כלשהו או תוספת כלשהי לבניין קיים אלא בתנאי שתוכנן ותבוצע בשטח המגרש חניה לכלי רכב. מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בתקנות התכנון והבניה במועד מתן ההיתר.

### **3.7 ניקוז**

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

### **3.8 מתקן אשפה**

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 יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הייזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

### **3.9 הוראות הג"א**

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

### **3.10 הפקעות**

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

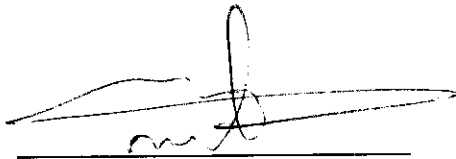
### **3.11 היטל השבחה**

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

**חתימות**

מועצה מקומית פסוטה

הועדה המחוזית לתכנון  
ובניה מחוז הצפון

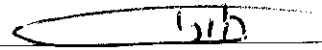


יוזם ומגיש התוכנית  
ח'ורי בוטרוס - פסוטה

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מעלה נפתלי

חדאד נביל-אדריכל  
מ.ר. 100732  
ת.ד. 9570978 סג. 04

עורך התוכנית  
נביל חדאד - אדריכל ומתכנן ערים



בעל הקרקע  
סימון ח'ורי - פסוטה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 13270

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 4.2.04 לעשר את החכנית

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 13270  
מורסמה בילקוט המרסומים מס. 5343  
מיום 14.11.04