

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0527739

הרחבת שטח אזור בנייני ציבור ואיחוד וחלוקה בהסכמת השותפים בקרקע.

מחוז

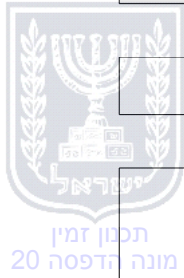
צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- המועצה המקומית יוזמת הקמת מבנה רב תכליתי שיכלול , משרדי המועצה ואולם רב תכליתי בגוש 19644 חלקות 65-66-71-72.
- יעוד חלק מהשטח המוצע הנ"ל הינו מגורים לפי תכנית מאושרת ג/1346.
- המועצה המקומית פסוטה התנגדה לתכנית מתאר מקומית מפורטת מס' ג/20910 במטרה להגדיל את שטח מבני ציבור להקמת מבנה רב תכליתי .
- החלטת ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/01/2017 לאחר קבלת המלצת החוקר הינה : "הוועדה לא מקבלת את המלצת החוקר בנושא החלפת שטחים בין יעוד סחיר ליעוד ציבורי ומורה לרמ"י או למועצה המקומית להגיש תכנית, שמטרתה איחוד וחלוקה בהסכמה בעלי קרקע."
- התכנית המוצעת נותנת מענה תכנוני ע"י החלפת והגדלת שטח מבני ומוסדות ציבור המאפשר הקמת מבנה רב תכליתי הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת שטח אזור בנייני ציבור ואיחוד וחלוקה בהסכמת השותפים בקרקע.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

258-0527739 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
12.155 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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
קואורדינאטה X	228940
קואורדינאטה Y	772355

1.5.2 תיאור מקום

החלקות ממוקמות בצידו הדרום מערבי של הכפר - פסוטה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פסוטה - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מערב - פסוטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19644	מוסדר	חלק		65-66, 71-72, 87

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/1988	928	3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1346. הוראות תכנית ג/ 1346 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 1346
05/02/2009	2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16653

הערה לטבלה:

התכנית מתייחסת לתכנית מתאר של הישוב פסוטה - תכנית שמספרה ג/20910, סוג היחס הינו שינוי - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות ג/20910, הוראות תכנית ג/20910 תחולנה על תכנית זו.



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				נביל חדאד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נביל חדאד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	15/05/2018	נביל חדאד	22/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/05/2018	נביל חדאד	22/05/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פסוטה	פסוטה	(1)		04-9870228	04-9870304	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר פסוטה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית פסוטה	פסוטה	(1)		04-9870228	04-9870304	

(1) כתובת: כפר פסוטה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456136	02-5456136	
בעלים		אליאס חיליל יעקוב אשקר			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		
בעלים		בולוס חיליל יעקוב אשקר			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		
בעלים		חנא חיליל יעקוב אשקר			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		

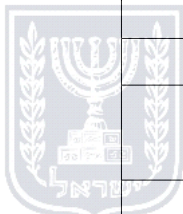
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שהירה אשקר			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		
בעלים		גורג' חורי			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		
בעלים		מרתא סמעאן			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		
בעלים		נחילה חלאק סמעאן			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		
בעלים		נחילה חלאק עבדאללה			פסוטה	פסוטה	1	04-9870228		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה ואחרים .

(1) כתובת: מלון פלאזה, תד - 580, 1766401.

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	100732	אדריכל	מעלות-תרשיחא	מעלות-תרשיחא		04-9570978		nabilarc@walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

הרחבת שטח אזור בנייני ציבור איחוד וחלוקה בהסכמת השותפים בקרקע .

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

- שינוי יעוד משטח מגורים ב' לשטח מבנים ומוסדות ציבור .
- שינוי יעוד משטח מבנים ומוסדות ציבור לשטח מגורים ב' .
- הגדרת קווי בניין בשטח מבנים ומוסדות ציבור 62א (א) סעיף קטן 4 .
- קביעת גודל מגרש מינימלי 62א (א) סעיף קטן 7 , גובה ומספר קומות 62א (א) סעיף קטן 4א, תכנית בנייה
- לייעוד מבנה ציבור 62א (א) סעיף קטן 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1, 4, 7
מגורים ב'	2, 3, 5, 6, 8

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,317.9	60.20
מגורים ב'	4,837.7	39.80
סה"כ	12,155.6	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
68.99	8,385.42	מבנים ומוסדות ציבור
31.01	3,769.92	מגורים ב'
100	12,155.34	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים . - מועדונים פרטיים וחברתיים לשעשועים . - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה שבה יושב האדם העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות . - מוסכים פרטיים ללא יותר ממכונת אחת ומכונה חקלאית אחת. - שטחי חניה ומוסכים משותפים . - חנויות - אחת בלבד בכל מגרש בגודל שלא יעלה על 30 מ"ר. - מבני עזר - מחסן , מוסך לכל מגרש שלא יעלה על 40 מ"ר.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני חינוך ותרבות . - מבנים לפולחן דתי . - מבנה משרדים / מועצה מקומית . - מבנים לצורך שירותי בריאות כגון : מרפאה , טיפת חלב . - אולמות כנסים ואירועים . - מקלט ציבורי . - חנייה מקורה .
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>הוצאת היתר בנייה באיזור מבנים ומוסדות ציבור מותנה באישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לכל המתחם שתוגש בשלב היתר בנייה , שתכלול העמדת בניינים , הסדרי חנייה , שטחי גינון , מעברים להולכי רגל , מתקני תשתיות , גדרות , חומרי בניין וחומרי גמר .</p> <p>בתא שטח מס' 4 החדש לא תותר בנייה אלא באישור הוועדה המחוזית כפי שקבוע בתכנית מאושרת ג/1346.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כל היתר בנייה יחויב בהכנת תכנית פיתוח שטח שתכלול את הפתרונות של : גידור , ניקוז , קווי ביוב , ארונות חשמל ותקשורת , פח אשפה , מיקום בריכת שחייה , מקומות חנייה , גינון וטעינות , ריצופים ומתקנים הנדסיים.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל 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							
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13	(1)
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(1)	2566	6, 5, 3, 2	מגורים	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- בתא שטח מס 4 החדש לא תותר כל בנייה, אלא באישור הוועדה המחוזית כפי שקבוע בתכנית מאושרת ג/1346.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) באישור הוועדה המחוזית כפי שקבוע בתכנית ג/1346..

(2) כמסומן בתשריט מוצע.

(3) לפי תכנית מאושרת מס' ג/1346..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																								
6.2	הפקעות ו/או רישום	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית, השטחים לצרכי ציבור יופרשו לרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>																								
6.3	חשמל	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" data-bbox="513 1310 1262 1870"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																										
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																										
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ'																									
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																									
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																										
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																										
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																										
ארון רשת 1 מ'																										
שנאי על עמוד 3 מ'																										

6.3	חשמל
	<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל, אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 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 עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>תברואה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מייד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20