

## הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0545228

שינוי ייעוד למגורים, זכויות והוראות הבניה בגוש הבנוי- פסוטה

צפון

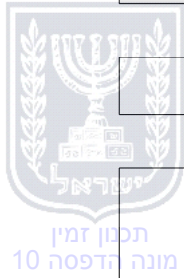
מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

האחדת יעודים במגרש, הקיימים בו יעוד מסחר ומלאכה זעירה ויעוד מגורים ג', ליעוד מגורים ב' בלבד. הגדלת זכויות הבניה, שינוי בקווי הבניין, מספר הקומות והוראות הבניה לפי המצב הקיים ובהתאם לתכנית המתאר ג/1346. מתן לגיטימציה למצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי ייעוד למגורים, זכויות והוראות הבניה בגוש הבנוי-  
פסוטה

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

258-0545228

מספר התכנית

0.430 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מעלה נפתלי

**קואורדינאטה X**

229156

**קואורדינאטה Y**

772754

מרכז הכפר

**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**

מרכז הכפר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 1        | מוסדר   | חלק           | 25                  |                   |

**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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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                     | 01/03/1988 |



**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 |          |                     |             | אליאס פרנסיס |             |                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אליאס פרנסיס |             | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 10/06/2017  | אליאס פרנסיס | 12/03/2018  | תשריט מצב מאושר | 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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 | נג'יב נג'אר |            |          | פסוטה | (1)  |     |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז הכפר.

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | נג'יב נג'אר |            |          | פסוטה | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת: מרכז הכפר.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד     | ישוב   | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל               |
|-------------|-------------|----------------|------------|--------------|--------|-----------|-----|-------------|------------|---------------------|
|             | עורך ראשי   | אליאס פרנסיס   | 14118      | אליאס פרנסיס | פסוטה  | פסוטה (1) |     | 04-9870853  | 04-9870853 | elias853@gmail.com  |
|             | יועץ תחבורה | ראמז חיר אלדין | 85535      |              | חורפיש | (2)       |     | 04-9971834  | 04-9971910 | ramizeng@gmail.com  |
|             | מודד        | אוסאמה סמעאן   | 940        |              | פסוטה  | (3)       |     | 077-7029205 | 04-9870504 | aa.simaan@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 103.

(2) כתובת: ת.ד. 193.

(3) כתובת: ת.ד. 1371.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

איחוד ייעודים למגורים לצורך הסדרת בניה קיימתת, ושינוי בזכויות והוראות הבניה, בגוש בנוי בפסוטה".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד מאזור מסחר ומלאכה זעירה לאזור מגורים ב'.

2. הגדלת זכויות הבניה.

3. שינוי קווי בניין לפי התשריט.

4. שינוי זכויות הוראות בניה לפי טבלה מס.5.

5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 1       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד              | מ"ר    | אחוזים |
|-------------------|--------|--------|
| מגורים ג'         | 215.29 | 50.03  |
| מסחר ומלאכה זעירה | 215    | 49.97  |
| סה"כ              | 430.29 | 100    |

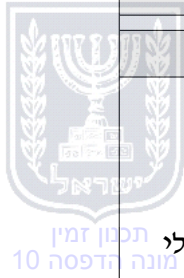
**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 430.29    | 100          |
| סה"כ      | 430.29    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>בתי מגורים.<br/> משרדים לדיירים בעלי מקצועות חופשיים.<br/> יותר שימוש מסחר שכונתי בלבד כגון: חנויות קמעוני, הלבשה, הנעלה.<br/> השימוש במסחר הינו רק בקומת הקרקע ושאר הקומות הינם למגורים ומשרדים לדיירים בעלי מקצועות חופשיים "לדיירים בלבד".</p>                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. עיצוב ארכיטקטוני של המבנה יהלום את אופי האיזור (בינוי העתיקים). ב. הקירות הנראים מהרחובות יבנו מאבן או לפחות 70% של הקירות האלו יבנו מאבן והחלוקה בין האבן והחומרים האחרים יניחו את דעת המהנדס של ועדה המקומית. ג. בכל האמור לעיל לגבי בניה מאבן, תהיה האבן מסותחת או טבעית (פראית) אך לא הדבקה פלטות (הקרויות במי התושבים "בניה איטלקית"). ד. מבנה עזר - מחסן, מוסך לכל מגרש בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (קו בניין צדדי אחורי 0).</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות  | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                       |       |                   |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |           |
|------------------|----------------|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|------|-----------|
|                  |                |                                                   |                         |              |                         |                             | סה"כ<br>שטחי<br>בניה     | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       | גודל מגרש<br>כללי |                    |         |      |           |
|                  |                |                                                   |                         |              |                         |                             |                          | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי |                   |                    |         |      |           |
| אחורי            | ציד-י<br>שמאלי | ציד-י- ימני                                       | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 3 (1)        | 14                      | 7                           | 3                        | 80                    | 160   | 160               |       | 16                | 144                | 430     | 1    | מגורים ב' |
| (2)              | (2)            | (2)                                               |                         |              |                         |                             |                          |                       |       |                   |       |                   |                    |         |      |           |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | ייעוד     |
|------------------|---------|-----------|
|                  |         |           |
| קדמי<br>(2)      | 1       | מגורים ב' |

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

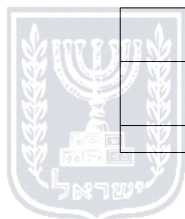
הערה ברמת הטבלה:

מותר שימוש מסחר שכונתי בלבד בהקיף של עד - 80 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +עלית גג.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1****חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

שנאי על עמוד - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

**6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.2</b> | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <p>אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>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.</p> <p>אשפה</p> <p>סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסמן בהיתר הבניה.</p> |

|            |                                                                                                                                                                                  |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.3</b> | <b>פסולת בניין</b>                                                                                                                                                               |
|            | <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> |

|            |                                                       |
|------------|-------------------------------------------------------|
| <b>6.4</b> | <b>שרותי כבאות</b>                                    |
|            | תנאי להיתר בניה למסחר יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.5</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                      |
|            | <p>1. תנאי למתן היתר בניה מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 הינו הכשרת מקומות החניה לרבות ההריסות הנדרשות לשם הכשרתן.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> |

|            |                                                                          |
|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.6</b> | <b>מקלטים</b>                                                            |
|            | תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |

|            |                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.7</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                         |
|            | <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|------------|--------|
| 1        | לא רלוונטי |        |

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|                                          |
|------------------------------------------|
| זמן ביצוע תוכנית זו 10 שנים מיום אישורה. |
|------------------------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10