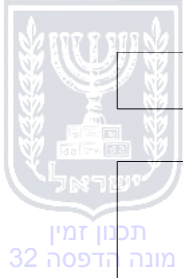


הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0230490

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במערב דיר חנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי הבניין
הקטנת גודל מגרש מינימלי ל 500 מ"ר, למעט המגרשים מס' (2051,2061,207,208,209,210,211,212,213)
הגדלת גובה מבנה ל 12.5 מ במקום 10 מ ושינוי מספר קומות.
תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי.
הגדלת צפיפות בייעוד מגורים ב"
הוספת שטחי שרות תת קרקעיים במגורים ב (שטח מתחת לגשר לא נכלל בתכנית ואחוזי הבניה).
הרחבת דרך מספר 9
תוספת שטחי בניה במגורים ב"
שינוי חלוקת שטחי הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בהוראות וזכויות בנייה במערב דיר חנא

מספר התכנית 262-0230490

1.2 שטח התכנית 107.930 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	לב הגליל
קואורדינאטה X	233550
קואורדינאטה Y	751900

1.5.2 תיאור מקום

מערב דיר חנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			דיר חנא

שכונה אלקלעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1-2, 16, 66, 88		חלק	מוסדר	19416
10-14, 18-19, 21, 32-34, 196, 206	107-180, 182-187, 189-190, 193, 195, 198-205	חלק	מוסדר	19418

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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/ 15132	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15132 ממשיכות לחול.	6346	1583	22/12/2011
ג/ 19712	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19712 ממשיכות לחול.	6751	3641	05/02/2014
ג/ 9631	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9631 ממשיכות לחול.	5018	4034	13/09/2001
262-0381863	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0381863 ממשיכות לחול.	7604	545	23/10/2017
ג/ לג/ 9631 /02 /89	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 9631 /02 ממשיכות לחול.	5178		08/05/2003
ג/ לג/ 9631 /04 /15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 9631 /04 ממשיכות לחול.	5413		30/06/2005
ג/ לג/ מק/ 9631 /45 /10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ מק/ 9631 /10 /45 ממשיכות לחול.	6913	7787	09/11/2014
ג/ 16712	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16712 ממשיכות לחול.	5833	4020	21/07/2008

הערה לטבלה:

תא שטח 800 כפוף לנספחי התכנית ג/19712

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד יאסין		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 49 06/12/2015	עבד יאסין	10/11/2015	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	חתכים טיפוסיים	11: 21 26/11/2015	עבד יאסין	10/07/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח עצים בוגרים-תשריט	12: 35 20/05/2015	רותי ארני	26/03/2014		1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלת עצים בוגרים	11: 26 18/12/2018	רותי ארני	18/12/2018	9	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	13: 10 21/05/2019	עבד יאסין	10/02/2019	1	1: 1000	רקע	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	67	03-6251222	03-6251223	david@yah ei-eng.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות חברת "יהל" מהנדסים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		יהל מהנדסים ייזום פרויקטים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-6251222	03-6251223	david@yahei- eng.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מינהל מקרקעי ישראל			מינהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

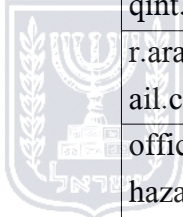
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד יאסין	37299		עראבה	(1)		04-6745149	04-6741165	mimar@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346	רותי ארני	יובלים	(2)		04-9991777		r.aranyi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070		טירת כרמל	הסדנא	2054	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 68.

(2) כתובת: ת.ד. 307 יובלים ד.נ.משגב 2014200.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מונח	הגדרת מונח
מגרש יורד	מגרשים הכוללים יח"ד מתחת למפלס הכביש ממנו נגשים לאותו מגרש-ראה חתכים מצורפים

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

שינוי בהוראות וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי הבניין

הגדלת אחוזי בניה עיקריים ב 50 מ"ר, ותוספת של 20% עיקריים לתא שטח 800

הגדלת מספר קומות למגורים ב' מ-2 קומות ל-4

הגדלת גובה הבניין ל 12.50 מ"ר במקום 10מ"ר.

הגדלת צפיפות בייעוד מגורים ב"

שינוי חלוקת שטחי הבניה

הוספת שטחי שרות תת קרקעיים במגורים ב

הרחבת דרך מספר 9

שינוי הוראות הבינוי בעניין ביטול המגורים הדו משפחתי וצמוד קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	108 - 149, 151, 153, 155, 175 - 206, 213, 2001, 2011, 2021, 2031, 2041, 2051
מגורים ג'	176 - 180
מסחר	193
מבנים ומוסדות ציבור	186, 205
שטח ציבורי פתוח	183 - 185, 190, 195, 600
דרך מאושרת	300, 500, 501, 5001
דרך מוצעת	900, 1901
שביל	189, 198 - 204
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	4,655	4.31
דרך להולכי רגל	1,619	1.50
דרך מאושרת	30,996	28.72
מגורים ב'	43,733	40.52
מגורים ג'	7,800	7.23
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	900	0.83
מסחר	1,620	1.50
שטח ציבורי פתוח	16,607	15.39
סה"כ	107,930	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,004.17	28.72
דרך מוצעת	299.11	0.28
מבנים ומוסדות ציבור	4,639.69	4.30
מגורים ב'	43,741.24	40.51
מגורים ג'	7,799.12	7.22
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	915.31	0.85
מסחר	1,618.8	1.50
שביל	1,619.22	1.50
שטח ציבורי פתוח	16,332.98	15.13
סה"כ	107,969.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, מבנה שירות למגורים .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותר שימוש מגורים בתנאי לשמור על סה"כ אחוזי הבניה כמון זמין מונה הדפסה 32 הכוללים.
ב	קווי בנין
	במגרשים עם מפלס כניסה קובעת נמוך יותר ממפלס הדרך (מגרשים יורדים) תותר בניית גשר לכניסה וחנית רכב בקו בניין קדמי 0 מ"ר.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים רב-משפחתיים מדורגים.
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין
	במגרשים עם מפלס כניסה קובעת נמוך יותר ממפלס הדרך תותר בניית גישר לכניסה וחנית רכב בקו בניין קדמי 0 מ"ר.
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	חנויות למיניהם, משרדים, מסעדות, ובתי קפה
4.3.2	הוראות
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	באזור זה יותרו השימושים הבאים : 1. מקומות לפולחן דתי, כגון מסגדים וכסיניות. 2. מוסדות חינוך ותרבות. 3. מגרשי משחקים ובריכות שחיה . 4. בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים. "אולם ספורט". 5. מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה. 6. תחנות לכיבוי אש. 7. יחידות לגני ילדים וטרום חובה. 8. מבני קשישים ומועדוני קשישים. מועדוני נוער.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק

4.5	שטח ציבורי פתוח
	לילדים. הבניה לא תעלה על 5% מהשטח. שימושים נוספים שאינם חורגים מרוח השימושים הנ"ל יאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. ב. תכנון דרכים ראשיות או עורקיות ילווה בנספח אקוסטי ונופי. ג. דרך 805 : 1. התוכנית אינה קובעת הסדרי תנועה בתוך דרך אזורית מס' 805, הסדרי התנועה ישתנו בהתאם לעומסי תנועה עוברת בדרך 805, ולפי חו"ד של משרד התחבורה ומע"צ". 2. רוחב דרך 805 יהיה 32.5מ'. בעת ביצוע הפתרון התחבורתי על פי השלב השני המסומן בנספח התחבורה, יבוטלו החיבורים המוצעים בשלב הראשון לדרך האזורית ויוותרו כחיבורים לדרכי השרות בלבד. 3. תכניות מפורטות ו/או היתרי בניה בשטחים הסמוכים לדרך 805 ושונה יעודם למגורים בתכנית זו, ילוו מסמך אקוסטי. מיגון אקוסטי, ככל שידרש, יבנה על חשבון יזם התכנית המפורטת ו/או מבקש ההיתר ובאחריותו, בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה .
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל ומעבר תשתיות קוויות
4.8.2	הוראות
4.9	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	הקומות שמעל מפלס הכניסה ישמשו למגורים ומסחר. קומות מתחת למפלס הכניסה ישמשו למבנה ציבור וחנייה. יותרו שימושים כגון גני ילדים, פעוטון, מועדון נוער, בית קשישים, ספרייה ציבורית, טיפת חלב וזאת לפי דרישות הרשות המקומית. בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי ששטח השימוש לא עולה על 10% מכלל שטח הבניה המותרת במגרש, יותרו 1- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים עבור תושבים המתגוררים במבנה 2- חנויות למסחר קמעונאי, קיוסק או מכולת (עד 100 מ"ר ובקומת קרקע בלבד).
4.9.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	א. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשנייה.

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.9
<p>ב. לא ינתן היתר בנייה שלא יכלול את קומת החניון וקומה הציבורית כפי שמודגמים בנספח הבינוי. נספח הבינוי יהיה מנחה מבחינת השימושים המותרים בקומות השונות.</p> <p>ג. לא ינתן טופס 4 למבנה לפני רישום זיקת הנאה לטובת המועצה המקומית לשימוש בקומה המיועדת לחניון ולקומה הציבורית.</p> <p>ד. תנאי להיתר בנייה אישור הועדה המקומית להסדרי הכניסה והיציאה מהמגרש המצוי בצומת דרכים וכן בדבר פתרונות החניה יש לתכנן את מקומות החניה לשימושים השונים תוך הפרדה ביניהם .</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	3	12 (1)			50	150	150%	%		140%	500	205,186	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3 (5)	3 (5)	4	12.5	8	4	45	150	560	45 (4)		25%	80 (3)	500 (2)	108 - 149, 151 - 153, 155 - 175, 206 - 213, 2001, 2011, 2021, 2031, 2041, 2051	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	2	24	8	10	40	160	1280			40%	120%	800	180 - 176	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	2	16	9	8	70	280	50%	10%	40%			900	800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	2	16	9	8	70	280	230%	60%		20%	150%	900	800	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	2	9			50	160	800	60 (7)		20%	80%	500	193	מסחר	מסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
4	205, 186	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	4	4
3 (5)	108 - 149, 151, 153, 155 - 175, 206 - 213, 2001, 2011, 2021, 2031, 2041, 2051	מגורים ב'	מגורים ב'	3 (5)	3 (5)
3	180 - 176	מגורים ג'	מגורים ג'	3	3
3	800	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3	3
3	800	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3	3
3	193	מסחר	מסחר	3	3

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:

א-תא שטח 800- על פי תוכנית מאושרת ג/19712

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ד- במגרשים יורדים תותר בנית גשר בקו בניין אפס.

ה. בייעוד מסחר תותר הוספת קומת חניה תת- קרקעית.

ו- בטא שטח 800 :

- מפלס הכניסה נקבע לפי גובה כביש מס' 3. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר

- בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לאשר קומה נוספת לרבות גלריה בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 16 מ' מעל מפלס הכניסה.

- מתחת לשטחים למבני ציבור תותר בניית חניה ומרחבים מוגנים עד לגבול המגרש בכל הצדדים (קו בניין 0.0). לקומות מבנה הציבור קו בניין 0.0 בצד המגרש הסמוך. לקומות המגורים

קו בניין 0.0 בצד המגרש הסמוך בתנאי אישור מהנדס הוועדה המקומית או 3.0 מ' לצורך גישה למבנה תותר בניית גשר בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש ותותר סגירת תחתית הגשר כחלק משטח

השירות המותר בטבלה הנ"ל. תותר בניית מבני עזר חד- קומתיים כתחום בין קו בנין לגבול מגרש.

- מתוך זכויות הבנייה הנ"ל למגורים תותר בניית עד 100 מ"ר מסחר בקומת הכניסה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +עליית גג.

(2) גודל מגרש מינימלי עבור מגרשים (2013, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 2061, 2051) יהיה כפי שאושר בתוכנית 262-0381863.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף יותרו 50 מ"ר לכל מגרש.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות תת- קרקעיים בלבד בכפוף להוראות סעיף 62 א (15) לחוק..

(5) במגרשים (2013, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 5061, 2051) לפי תשריט.

(6) + עליה לגג.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
<p>בתא שטח 800 גובה מנים : הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע ב-מ' בטבלת זכויות והגבלות בניה. הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. המדידה תהיה בצורה אנכית ממפלס הכניסה הקובע- מבוסס על כניסה ממפלס כביש מספר 3 . תותר בנייה של גדרות בגבול המגרש (בתחום המגרש) ובתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש בתנאי שהגובה המקסימלי של הגדרות לא יעלה על 1.8 מ' מעל פני הפיתוח הקרוב בצד הגבוה יותר של הפיתוח. בצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 1.1 מ' מעל למדרכה כדי לשמור על שדה ראיה. כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.2	עיצוב אדריכלי
<p>כתנאי לקבלת היתר בניה יש לסכם את עיצובו הארכיטקטוני של המבנה המוצע בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p>	
6.3	בינוי ו/או פיתוח
<p>היתר הבניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתכנית בינוי הקובעת מפלסי המגרשים ואופן הבינוי בהם באישור הועדה המקומית.</p>	
6.4	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
6.5	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים 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>	
6.6	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/ או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות לגבי מרחקי בניה</p>	

ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-

לא יינתן 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 ? תיל חשוף או מצפה | 5.0 מ' |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אורירי מבודד (כא"מ) | 2 מ' |
| ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' --- |
| ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו | 35.00 מ' ---- |
| ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3.0 מ' |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת חשמל |
| י. ארון רשת 1 מ' | |
| יא. שנאי על עמוד 3 מ' | |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל .

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל .

לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 לעיל , בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .



<p>6.7</p>	<p>ביוב</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגרמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו יהיה השלמת עבודות החלפה / שדרוג של קווי ביוב אזוריים בקטעים: AD- F1 ו B-F שמשומנים על גבי מפה של מערכת הביוב האזורית המהווה חלק בלתי נפרד מנספח הביוב בתכנית ג/15132.</p> <p>ג. לא ייתן היתר בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר שיעבר לוועדה המקומית ע"י תאגיד הביוב האזורי לוח זמנים מחייב לביצוע העבודות עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיבטיח שאכלוס המבנים יהיה אחרי שיושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת כנ"ל.</p> <p>ד. פיתוח מתחמי בינוי חדשים יותנה בהכנה ואישור של תוכנית איסוף וסילוק שפכים, לאחר קביעת רום ה- 00 למבנים במגרשים.</p> <p>ה. לכל מגרש יוסדר חיבור למערכת הביוב הציבורית.</p> <p>ו. לא יינתן אישור לבניה למגרש ללא שהוכנה, ואושרה ע"י מהנדס המועצה, תכנית חיבור למערכת הביוב הציבורית .</p> <p>ז. מערכת הביוב הציבורית תאפשר חיבור ביוב למפלסים שמעל רום ה- 00 שנקבע למבנה בתוכנית הפיתוח.</p> <p>ח. חיבור מפלסי בינוי נמוכים מרום ה- 00 הנמוך שנקבע למבנה יהיה באחריות היזם בלבד.</p> <p>ט. הרשות תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה, להעיר קווי ביוב ולהתקין שוחות בקרה לביוב במגרשים פרטיים, לצורך מעבר קווי ביוב או לצורך חיבור ביוב של מגרשים סמוכים.</p> <p>י. מערכת הביוב תבוצע על פי התקנים וההוראות המחייבים.</p> <p>יא. מתקני ביוב, תחנות שאיבה לביוב, מתקני טיפול קדם ודרכי הגישה אליהם יבוצעו במקומות שהוגדרו לכך בתכנית האב לביוב ועל פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.8</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>	
<p>6.9</p>	<p>ניקוז</p>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	
<p>6.10</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו מתחום המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיחו, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללאפגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.11</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית :</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה- העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,000 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה כתנאי למתן היתר בניה :
(ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1000 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ג. העצים יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר.
- ד. לעצים המועתקים תחובר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
- ה. ביצוע ההעתקה יבוצע לאחר קבלת רשיון העתקה כדין.
03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ד. ביצוע הכריתה יבוצע לאחר קבלת רשיונות כריתה כדין.
- נטיעת עצים ושמירתם :
- א. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
- ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.
- ג. הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאמים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.12

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה. כתנאי למתן היתר בניה יש לישם בתכנית ההגשה את תקנות הבטיחות במקומות ציבוריים תשכ"ה- 1965 ולדאוג לסידורי נכים כנדרש בחוק.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>תכנית פיתוח המגרש מהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה, התכנית תאושר ע"י מהנדס המועצה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. תכנית הפיתוח תכלול סימון שטחי החניה במגרש ומפלסיהם המתואמים עם הדרך ותפרט גבהים סופיים של פתוח החצר, קירות תומכים, בגבולות עם השכנים טפול בשפכי קרקע, עצים קיימים במגש, ניקוז. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש. בגבול בין מגרשים לשצ"פ תוקם הפרדה פיזית דוגמת קיר או, גדר אבן, שיבנו לפני תחילת עבודות העפר כדי למנוע דרדור חומר שפוך. הקירות התומכים ייבנו באבן גיר טבעית או בצפוי אבן לקט טבעית גובה הקירות לא יעלה על 3.0מ', מעבר לגובה זה חובה לבנות קירות בנסיגה של 2.0מ'. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים . במסגרת התכנית ובצועה יש לשמור במידה המרבית הניתנת על עצים קיימים בשטח המגרשים, עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה . הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך . תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור התכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>התכנון ההנדסי המפורט ילווה כנספח ביצוע נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכיל אמצעים הנדסיים להקטנת ומניעת נזקים, לערכי טבע ונוף, לצמצום מפגעים נופיים הנגרמים בעטיין של עבודות</p>	

<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>ביצוע הכבישים והתשתיות בשטח, וצורת השיקום הסופי, הנספח יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>כל הכבישים ומגרשים ציבוריים בשכונה יתוכננו ויבוצעו כך שקטעים במילוי יתמכו ע"י קירות תומכים בעלי חזית אבן ובשום אופן לא יותר שפך מילוי, קירות הגובלים בשצ"פ יהיו בגובה מקסימלי של כ- 3.5 מ', מרחב העבודה בחזית הקירות לא יעלה על 2 מ'.</p> <p>לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, תציבה ומילוי עבודות העפר יבוצעו בזהירות מירבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור של סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור.</p> <p>תיאסר פגיעה בשטחי חורש טבעי ובשטחי יעוד הנמצאים מחוץ לתחום הכבישים הפגיעה מתייחסת לשפכת חומר מילוי, חציבה, השלכת פסולה, מעבר דרכי שרות אחסנת ציד וכלים ועוד.</p> <p>השיקום הנופי בכבישים יבוצע במקביל לביצוע הכבישים ולהתקדמות הבניה במגרשים הגובלים.</p> <p>במקרים מיוחדים שבהם יהיה אילוף הדורש פריצת דרך עבור קו ביוב יעשה הדבר כלווי צמוד של אדריכל נוף לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע קו הביוב.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>בתא שטח 800 הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יונתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין</p>	
<p align="center">שמירת טבע וגנים לאומיים</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>לאחר אישור התכנית יש לפנות לשר החקלאות לצורך שינוי הכרזת שמורת היער וזאת באמצעות קק"ל.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32