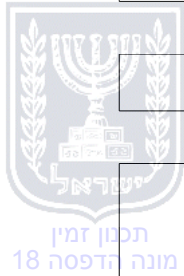


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1059575

הסדרת כביש 29 - פסוטה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 258-1059575

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 16/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005207192/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרתה העיקרית של התכנית המוצעת הינה הסדרת דרך מספר 29 ברוחב 8 מטר , לצורך התאמתה לבינוי הקיים בשטח התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	258-1059575
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	1.423 דונם
------------	-----	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 229506

קואורדינאטה Y 772862

1.5.2 תיאור מקום

כביש 29, שכונה צפונית - פסוטה

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 שכונה צפונית - פסוטה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19640	מוסדר	חלק		53, 66-68, 71-75
19641	מוסדר	חלק		22

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

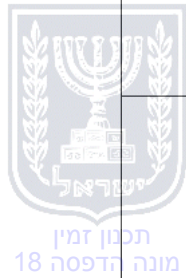
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 1346	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1346 ממשיכות לחול.	0			
ג/ 20910	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20910 ממשיכות לחול.	0			
ג/ 16653	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16653. הוראות תכנית ג/ 16653 תחולנה על תכנית זו.	0			



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				רנא חאגי'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רנא חאגי'		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה		1	01/10/2022	עביר סעיד	08: 08 06/10/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/10/2022	רנא חאגי'	12: 02 26/10/2022	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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 (1)		מועצה מקומית פסוטה	פסוטה			04-9871040	04-9870304	fassouta@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד 1.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רנא חאג'	47887		פקיעין (בוקייעה)	(1)		04-8161444	1534-8161444	rana.haj1@gmail.com
	מודד	אוסמה סמעאן	940		פסוטה	פסוטה				aa.simaan@gmail.com
	יועץ תחבורה	עביר סעיד	0079570		כפר יאסיף	(2)		04-9961744	04-9961744	abirsaid2014@gmail.com

(1) כתובת: תד 756.

(2) כתובת: ת.ד. 659.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת כביש 29 - פסוטה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מדרך למגורים ב' .
- שינוי יעוד ממגורים לדרך .
- ביטול חלק מדרך מאושרת .



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 3
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	1 - 3
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,196.17	84.06
מגורים ב'	226.83	15.94
סה"כ	1,423	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	731.92	51.43
דרך מוצעת	226.8	15.94
מגורים ב'	464.32	32.63
סה"כ	1,423.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, משרדים וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים, יחידות הארחה משפחתיות (צימרים), שימוש לטובת הציבור (מוסדות ציבוריים קטנים) ועסקים קטנים שאינם מטרדיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. מימוש יחידות הדיור: בקשה להיתר בניה תציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרת במגרש, גם אם ההיתר אינו מבוקש על מלוא הזכויות. ב. יחידות הארחה משפחתיות (צימרים): יחידות הארוך ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותרו כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידות ארוך לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הדיור הארוך לא יעלה על 4 יחידות לדונם. מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים של משרד התיירות. ג. תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, בתנאי הקמת בצמוד לקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. במגרשים יורדים, מחסן או שטח שירות יכול שיבנה מתחת למפלס הכביש בקו 0 בתנאי שגובהו לא יעלה על 2.3 מ' ויחשב כחלק משטחי השרות. לחילופין תותר בניה מתחת למפלס הכביש בקו 0, שטח זה יכלל באחוזי הבניה. תותר חנייה מקורה במבנה נפרד, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותר בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש מבקש ההיתר. ד. מוסדות: מוסדות כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון מועדונים, מרפאה וכד' ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה המגורים, משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. ה. עסקים קטנים: עסקים קטנים שאינם מהווים מטרד למגורים לרבות מטרדי חזותי, מטרד בריאותי מטרד בטיחותי, רעש, ריחות, זיהום אויר וכד', כמפורט להלן: - עמידה בתנאי הגופים הנוגעים בדבר, לרבות עמידה בתנאי הגנת הסביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה. - פתרונות לכניסה נפרדת ומחסנים נפרדים למגורים ולשימושים האחרים. - פתרונות גישה וחנייה מותאמים לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים ונפרדים ממנה. - פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה, אשר יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאשרו בתכנית

4.1

מגורים ב'

הפיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.

ב

בינוי

ו. הוראות בנייה למרתפים ודירות מרתף
-קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותר;
-שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות- בהתאם לשימוש הנעשה בו.
-שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור ואוויר נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.

ז. קומת עמודים מפולשת :

תנאי להקמת קומת עמודים- גובהה לא יעלה על 2.30 מ.

ח. הוראות פיתוח :

- השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המאושרת, במסגרת מסמכי הבקשה להיתרתהווה תנאי לאכלוס.

ג

השלמת מגרשים

תאי שטח מס' 1-3 יצורפו למגרשים ביעוד "אזור מגורים ב' " בתכנית מס' ג/ 20910 המאושרת.

4.2

דרך מאושרת

4.2.1

שימושים

כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ורצועות גינון. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה

4.2.2

הוראות

4.3

דרך מוצעת

4.3.1

שימושים

כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ורצועות גינון. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין

4.3	דרך מוצעת
	בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי			גודל מגרש מוחלט		
(3)	3	3	3	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	40	120	(1) 400	3 - 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- תאי שטח מס' 1-3 יצורפו למגרשים ביעוד "אזור מגורים ב'" בתכנית מס' ג/ 20910 המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים אך לא פחות מ - 250 מ"ר.

(2) ללא עמודים , 2 קומות מעל עמודים.

(3) כפי שסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש .

6.2**ניהול מי נגר**

א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

הפקעות :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאי בהליך רישוי, קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לחוק תכנון ובניה , או בתשריט איחוד וחלוקה שיאושר על ידי הועדה המקומית.

6.5**פיתוח תשתית**

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב , ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה , ו/או קווי תאורה , ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.6**מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים בנויים מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :

א.על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב.מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18