

24/11/00 ח.ג.ג

2-3533

8/11/99 ח.ג.ג

מחוז הצפון

5

מרחב תכנון מקומי מעלה הגלייך

תכנית מתאר מספר ג/8060

המהווה שינוי לתכנית מתאר מספר ג/6871 (בתוקף)

כפר כיסרא

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגלייך

תכנית מס' ז 8060
 הועדה המקומית בשיבתה מס' 8192
 מיום 3.11.92 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה
 יו"ר עדה

משרד הפנים מחוז הצפון
 ת.ד. התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מס' תכנית מס' ז 8060
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגלייך
 מיום 27.3.96
 סמנכ"ל מחוז
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ז 8060
 מורשמה בולקוש הסדרות ח.ג.ג
 מיום

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תאריך: 1/11/99
 תכנית מסי: ג/ 8060
 המחוזות שינוי לתכניות מוטאר מסי ג' 6871 (בתוקף)
 חמקום: כפר כיסרא.
 נפח: עכו
 תחום שיפוט: מועצה מקומית כסרא סמיע.
מסי יח"ד מקסימלית: 3660

גושים בשכמות: 19229, 19230, שטח בנוי כיסרא

19229	19227	19225	19225	19201	19200	חברי גושים
13-15, 21 24-29 31, 32	10-12, 14-17 19, 20, 74, 75 93	1-15, 41	1, 22-51 53, 75 79, 80, 81	22, 23	34,	חברות בשכמות
8-12 15, 20, 22 23, 30, 33 34, 35, 38	8-9, 13, 19 21 22, 24, 71-73 76, 87, 91, 92 94	17, 40, 70, 74	2, 3, 12 19-21, 52 54, 55, 72 74, 75, 77	12, 20, 21 24, 25	33, 35, 38 44-46, 53, 57, 58	חבר החברות

שטח התכנית: 1090 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואתרים.

חיוזם: (1) הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה הגליל".

(2) המועצה המקומית כסרא-סמיע, ת.ד. 396 כסרא מיקוד 25185 טל 04-9872488

עורך התכנית: משרד תכנון ומיפוי בחנזלת אמיל כחן טל 06-6577411 פקס 06-6465173

אילי נחלה אדרי מתכנן ערים נצרת טל- 06-6555792

1.2 מטרת התכנית

(1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.

(2) תכנון רשת דרכים בהתחשב למצב הקיים.

(3) לתגדיל שטחי מגורים.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מסי ג/ 8060 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף. וחקרוי לחץ "התשריט".

2.2 מסמכי התכנית

תוכנית כוללת ותקנון (חזראות התכנית) הכלל 8 דפים ותשריט בקנה מידה 1:1250.
 מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.

2.3 תחום לתוכנית אחרת:

תוכנית זו מחוזת שינוי לתוכנית מוטאר מסי ג/ 6871 (בתוקף). עם אישור תכנית זו חזראותיה יחזו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על חשטח הנכלל בה למעט תכניות מפורטות ונקודתיות שאושרו בתקופת שבין אישור תכנית זו לבין אישור תכנית ג/ 6871.

3. חסימונים בתשריט:

פירוש חסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תוכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) איזור מגורים ב'	כחול
(5) שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה
(6) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(7) שטח למתקן הנדסי	סגול, מותחם בשחור
(8) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(9) שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
(10) דרך רשומה או מאושרת	חום
(11) דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
(12) דרך גישה מוצעת	אדום וירוק לסירוגין
(13) דרך גישה מאושרת	חום וירוק לסירוגין
(14) דרך להולכי רגל	ירוק מטויט באדום
(15) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(16) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(17) קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(18) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(19) גבול גוש	קו שחור משונן
(20) גבול חלקה ומספרה	קו מרוסק שחור וספרה בתוך עיגול

טבלת שטחים:

מצב מוצע		יעד השטח
%	שטח בד'	
83.9	915.0	- איזור מגורים א' - איזור מגורים ב'
1.8	20.0	- שטח לבנייני ציבור
0.3	3.0	- שטח ציבורי פתוח
0.6	6.0	- שטח בית קברות קיים
0.5	5.0	- שטח חקלאי
0.2	2.0	- מתקן הנדסי
12.7	139.0	- דרכים
100	1090.0	סה"כ

5. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות:

5.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעו ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

5.2 א - באזור המגורים יותר לחקים בנין אחד בלבד על כל מגרש במידה וגודל המגרש הוא מינימלי במידה וגודל המגרש הוא מעל 800 מטר אין חובה לחלקו למגרשים מינימליים, אלא, לשמור מרחקים בין המבנים 6 מטר מכל הצדדים (קו בנין הנקבע בטבלת זכויות הבניה יהיה כפול). זכויות והגבולות הבניה יחושבו משטח כל החלקה/מגרש כולל מבנים קיימים.
ב - על אף האמור בסעיף 5.2(א) דלעיל, יהיה מותר לחקים על המגרש מבני עזר לשימוש מחסן, ולחניה פרטית.

5.3 תנויות

תהיה הועדה המקומית רשאית להחזיר את הקמתם של תנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה). בתנאי שיסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמי"ג 1983 ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה לאחר הפרסום הנדרש לפי סעיף 146-148 בחוק.
הוראות סעיף זה יחולו על מתן היתר בניה באיזור מגורים לשימושים המפורטים בסעיף 6.1ב', 6.1ג', 6.1ד'.

5.4 במידה ולא סומנו קווי בניין בתשריט, קווי בניין יהיו בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה. אחוזי הבניה יחושבו לפי גודל מגרש נטו.

5.5 שטחי חניה ומיקום חניה

א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנות מקומות חניה תשמי"ג 1983 בתוך המגרשים.
ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, לחתקיניו בקומת הקרקע של הבנין.
ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להחזיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

5.6 בנינים קיימים

לגבי הבנינים שחיו קיימים כדין לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין קידמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו. תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בנין קיים.

6. רשימת תכליות

6.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים לפי תכנית בינוי.
- ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - תנויות מזון וקיוסקים בהתאם לסעיף 5.3.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

6.2 איזורי מגורים ב'
כמו איזור מגורים א' ובהתאם לטבלה, לא תותר כל עבודה, בניה או חריסה בשטח זה אלא באישור
אגף העתיקות.

6.3 איזור מבני ציבור
השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסייה, מסגד.
ב - מוסדות חינוך ותרבות.
ג - מגרשי משחקים.
ד - מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי על רקע תכנית מודד מוסמך
בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל חלקה אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי
רשיון בניה אחד.

6.4 שטח ציבורי פתוח
א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.
ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.

6.5 בבית קברות
חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות
ת.מ.א. 19.
תנאי להקמתו היא שתבצע נטיעת עצים ברצועת שצ"פ ברוחב 5 מטר עפ"י הוראות ת.מ.א. 19.

6.6 שטח חקלאי
ישמש לגידולים חקלאיים.
יהיה אסור להקים בו מבנה משק כגון: דיר, צאן, אורות וכדומה.

6.7 מתקן הנדסי
השטח משמש לבריכת המים של הישוב.

7. דרכים ונטיעות
7.1 שטח הדרכים לחולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.

7.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים
לחולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

7.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

7.4 פריצת וסלילת דרכים המוצעות בתכנית דורשת הגשת תכנית עבודה שתכלול תכנית הסדרי תנועה
וחנייה מאושרת ע"י משרד התחבורה.

7.5 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור
הוועדה המקומית.

7.6 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

7.8 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם על 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.
- ג - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט באמצעים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

8. ניקוז, תיעול ואספקת מים

8.1 ניקוז ותיעול

הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית באישור רשות הניקוז.

8.2 ביוב

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב - כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באיזור מגורים בשטח התכנית יחובר בהתאם לתכנית.
- ג - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8.3 אספקת מים

- א - אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.
- ב - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.
- ג - אספקת המים תחיה מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

8.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

- 1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין במרחקים התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבלט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר.
- 2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ- 1.0 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולטואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתבררת חשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 3) קוי חשמל שהעסקתם תדרש עקב ביצוע התכנית יועתקו בתיאום עם ח"ח ועל חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

9. מקלטים
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד, ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א
ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם הממ"ד, ממ"ק ברצע עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.

10. חלוקה
תנאי לחוצאת היתרי בניה חוץ תכנית חלוקה למבני בו מבוקשים היתרי בניה על רקע מפת מודד
מוסמך; חתן היתרי בניה רק על סמך תבנית חלוקה מאושרת על ידי הועדה המקומית

11. הרחקת אשפה
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן
בתכנית ההגשה.

12. הפקעה ורישום לצורכי ציבור
השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים : 188, 189 לחוק
תכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות במקומית.

13. שטח לעתיקות
"אתר עתיקות" כמשמעותו בחוק העתיקות - תשל"ח.
לא ינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה בתחום המוגדר כשטח הבנוי על פי מפת גוש וכן לא יעשה
אדם ולא יותר לו לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה:
הריסת, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה,

שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

14. היטל השבחה
יגבה כחוק.

זר

חתימות:

יוזם התוכנית

מועצה מקומית
כסרא - סמיע

27.1.2000

עורך התוכנית

אמיל כהן
משרד מיפור ותכנון
נצרת-עליזת

חועדה מקומית