

14.6.2001 ע 30

2-3782

חוק התכנון והבניה תשכ"ה: 1965
הועדה: התכנון מותלת כגון ולעמידה
מעלה התגלול

תכנית מס' 7466/א

הועדה: 2/4 תמונת משכחה מס' 28.11.97

מינוט ע"כ מס' 5113/ג התכנית להמליץ

על הקדמת התכנית הנשורה לעיל

תאריך: 28.11.97 יושב ראש הועדה

מס' תכנית: 7466/א

מחוז הצפון -
 מרחב תכנון- מקומי תו
 תכנית מתאר מס' 5113/ג
 המהווה שינוי כתבניות מס' 2572/ג

כפר סדקיה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

תכנית מס' 7466/א

הועדה: 2/4 תמונת משכחה מס' 28.11.97

מינוט ע"כ מס' 5113/ג התכנית להמליץ

על הקדמת התכנית הנשורה לעיל

הודעה על אישור תכנית מס' 7466/א

מחשבת כוללות המרשמים מס' 4915

מינוט 5.9.0

מאוש 7/7

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תאריך: 1/11/99

תכנית מס': ג/7466

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/2572, ג/5113 (מאושרות)

המקום: כפר סומיע

נפה: עכו

תחום שיפוט: מועצה מקומית כסרא סמיע.

מס' יחיד מקסימלית: 1930 יחידות

19207	19206	19205	19204	19203	19202	19198	גוש מס'
	107,115-118, 125-129	6,8-30,67-71, 73-76,91-94	24-36,38, 57-61	21,22,27-41 53-55, 111,113,114	1-20,22,37-44 51-57, 108,109,111		הנקות בשכונות
53,54,79	108,110,130	7,41,42,50,51 58,59,61,62 64-66,72 77,78,90,95,96	16,17,22,23, 37,40 55,53,64	20,23-25, 54 56 59,57,106	21,35,36 43,46 47,48,75,107,110	115	הכק ההנקות

שטח התכנית: 595 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

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

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

עורך התכנית: משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן טל' 06-6577411 פקס 06-6465173

אילי נחלה אדר' מתכנן ערים נצרת טל' 06-6555792

2. ומטרת התכנית

- 1) לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ולבניה של יעודי שטחים בתחום הישוב.
- 2) תכנון רשת דרכים בהתחשב למצב הקיים.
- 3) להגדיל שטחי מגורים.
- 4) להגדיל את אחוזי הבניה ומספר הקומות.

2. כללי

2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7466 והיא תחול על השטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף. והקרוי להלן "התשריט".

2.2 מסמכי התכנית

התכנית כוללת תקנון (הוראות התכנית) הכולל 9 דפים ותשריט בקני"מ 1:1250.
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.

2.3 יחוס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/2572, ג/5113, ג/במ/244 (מאושרות). עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הנכלל בה למעט תכניות מפורטות. ונקודתיות שאושרו בתקופה שבין אישור תכנית זו לבין אישור תכניות ג/2572, ג/5113 (מאושרות)

3. הסימונים בתשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול רצוף
(2) גבול תוכנית מאושרת ג/ 5113	קו כחול מקוטע
(3) איזור מגורים א'	כתום
(4) איזור מגורים ב'	כחול
(5) איזור מגורים א' + מסחר	פסים בצבע אפור וכתום
(6) איזור מגורים ב' + מסחר	פסים בצבע אפור וכחול
(7) שטח לבנייני ציבור -	חום מותחם חום כהה
(8) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(9) שטח ספורט	ירוק מותחם בחום כהה
(10) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(11) שטח חקלאי כיוחד	פסים בצבע ירוק
(12) דרך מאושרת	חום
(13) דרך מוצעת או הרחבת דרך	אדום
(14) דרך גישה מוצעת	אדום וירוק לסירוגין
(15) דרך גישה קיימת	חום וירוק לסירוגין
(16) דרך להולכי רגל	ירוק מטויט באדום
(17) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(18) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(19) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(20) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
(21) גבול גוש	קו שחור משונן
(22) גבול חלקה ומספרה	קו מרוסק שחור וספרה בתוך עיגול
(23) בית להריסה	צהוב

4. טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד השטח
%	שטח בד'	
81.4	484.0	- איזור מגורים א', ב', מגורים ומסחר
3.4	20.0	- שטח לבנייני ציבור
0.2	1.0	- שטח ציבורי פתוח
0.8	5.0	- שטח בית קברות קיים
3.2	19.0	- שטח חקלאי כיוחד
0.7	4.0	- שטח ספורט
10.3	62.0	- דרכים
100	595.0	סה"כ

5. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות:

- 5.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכליות. ת. שנקבעו ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 5.2 א - באזור המגורים יותר להקים 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 והגבלות הבניה יחושבו משטח כל החלקה/מגרש כולל מבנים קיימים.
- ב - על אף האמור בסעיף 5.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר לשימוש מחסן, לחניה פרטית.

5.3 חנויות

- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה). בתנאי שיסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"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 6.1 ב', 6.1 ג', 6.1 ו', 6.1 ז'.

- 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 התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 בתוך המגרשים.
- ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור בלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
- ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

5.6 בנינים קיימים

- לגבי הבנינים שהיו 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 להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ו - חנויות מזון וקיוסקים בהתאם לסעיף 5.3.
- ז - מספרות ומכונני יופי.

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

6.3 איזור מגורים ומסחר:
יותר להקים בקומת עמודים חנויות ומעליהן 2 קומות מגורים. בהתאם לסעיף 5.3.

6.4 איזור למבני 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.

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

6.6 בית קברות קיים:
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.

6.7 שטח חקלאי מיוחד
ישמש לגידולים חקלאיים באישור משרד לאיכות הסביבה.
יהיה אסור להקים בו מבנה משק כגון: דיר, צאן, אורוות וכדומה.

6.8 שטח ספורט:
ישמש להקמת מגרשי משחקים, תותר הקמת בתי שימוש ומתקנים הכרוכים במגרשי ספורט ואולם ספורט.

7 דרכים ונטיעות
7.1 שטח הדרכים להולכי 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 להולכי 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 וחניה מאושרת ע"י משרד התחבורה.

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

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

7.7 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 תהיה 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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין במרחקים התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 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 מחרבת חשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- (3) קווי חשמל שהעתקתם 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 בבניין אלא אם הממ"ד, ממ"ק בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.

10. חלוקה

תנאי להוצאת היתרי בניה הוא תכנית חלוקה למבנן בו מבוקשים היתרי בניה על רקע מפת מודד-מוסמך בהתאם למסומן בתשריט ולהוראות טבלת זכויות הבניה, גאישור הועדה החקומית. לתב"ט ולבעה והכל בהתאם לחוק התב"ט והע"ה.

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 יינתן 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:
הריסה, 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.

15. טפלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובתחומים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד לדונם נטו	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בנין מקסימלי	מס' קומות	סה"כ	מקסימלי לניסוי קרקע	בניה שטחי שרות	שטח עיקרי	בניה/ מתחת מפלס בנייה	אחוזי מעל מפלס בנייה	במטרים		גודל מגרש מליכלולי בניין	שם האזור (שימושים עיקריים)
										קדמי	אחורי		
8	4	15	4	14496	3696	2496	12096	3696	10896	3	3	3	מגורים אי+ שטחים
8	4	15	4	14496	3696	2496	12096	3696	10896	3	3	3	מגורים אי+ מסחר
12	3	12	3	15096	5096	1896	13296	5096	10096	3	2 או 0 ללא	2 או 0 ללא	מגורים בי
12	3	12	3	15096	5096	1896	13296	5096	10096	3	2 או 0 ללא	2 או 0 ללא	מגורים בי+ מסחר
		20	3	18096	6096	3096	15096		18096	לפי תשריט	3	3	שטח לבנין ציבורי *
		4	1	1096	1096		1096		1096	לפי תשריט	3	3	שטח ספורט

* לפי תכנית בנין

באזור מגורים אי ו-בי יחיה מותר לחקים מבנה עור ומוסד לרכב פרטי אשר שטחם יכללו בשטח השירות המותר.

חתימות:

יוזם התוכנית

מועצה מקומית
כסרא - שמיע

משרד התכנון
אמיל כהן

עורך התוכנית

הועדה מקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל