

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מתאר מס' : ג / 6871

המהווה שינוי לתכנית מס' 2573 /
ותכניות מכודטות מס' 54163, 13313

כסדרא

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	
תכנית מס' 6871	
הועדה המקומית בישיבתה מס' 3/92	
מיום 13.4.92	החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

משרד המגורים והתחבורה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
איועור תכנית מס' 6871	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל	
מיום 6.11.91	איועור את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון	י"ר הועדה המקומית

הועדה על היטוי תכנון מס' 6871	
מניסחה בלשון הורשטתה מס' 4080	
מיום 6.8.92	ממלאה את 4163

מחוז הצפוןמרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תכנית מס': ג/6871

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/2573 ולתכניות מפורטות מס' ג/1331, ג/5416.

המקום: כסרא.

גושים בשלמות: שטח בנוי כסרא, 19230.

חלקי גושים: 19200, 19201, 19225 עד 19229.

שטח התכנית: 810 דונם.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה הגליל".

עורך התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה הגליל".

יחס לתכניות אחרות: משנה בהוראותיה את תכנית המתאר מס' ג/2573 ותכניות מפורטות ג/1331, ג/5416.

1.2 מטרת התכנית

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

2. כללי2.1 שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/6871 והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרני להלן "התשריט".

2.2 התשריט

במקרה של סתירה בין תכנית קודמת מאושרת לבין תכנית זו הוראות תכנית זו הן שתקבענה.

3. הסימונים בתשריט

פירוש הסימון	סימון בתשריט
(1) גבול התכנית	קו כחול דצוף
(2) איזור מגורים א'	כתום
(3) איזור מגורים ב'	כחול
(4) שטח למתקן הנדסי	סגול מותחם בשחור
(5) שטח לבנין ציבורי	חום מותחם חום כהה
(6) שטח ציבורי פתוח	ירוק
(7) שטח לבית קברות קיים	צהוב מקווקו ירוק אלכסוני
(8) איזור חקלאי	פסים בצבע ירוק
(9) דרך מאושרת	חום
(10) דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת	אדום
(11) דרך גישה	אדום וירוק לסירוגין
(12) דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום
(13) מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
(14) קו בנין מינימלי (קידמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
(15) רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

4. חלוקה לאיזורים לקביעת התכליות

הוראות כלליות

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

4.2 א - באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים.

במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף.

ב - על אף האמור בסעיף 4.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר לשימוש מחסן, מוסך לחניה פרטית.

4.3 חנויות, בתי מלאכה

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה).

4.4 שטח מינימלי למגרש בניה, אחוז בניה מקסימלי, מרווחים וקווי בניה במקומות שאינם מסומנים בתשריט, גובה הבנינים יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית ויהיו מתושבים לפי שטח המגרש נטו.

4.5 מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים

מגרשים הנמצאים בתחומי איזורים שונים יהיה דינם כדין מגרשים הנמצאים בתחומי האיזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח חזית הבנין כפי שנקבע בתשריט.

4.6 שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים לסוגיהם

שטחי הדרכים והשטחים הציבוריים לסוגיהם - יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4.7 שטחי חניה ומיקום חניה

א - לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

ב - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. 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 להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

4.8 בנינים קיימים

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.

5. רשימת תכליות .5

5.1 איזורי מגורים א'

- א - בתי מגורים.
- ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.
- 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 - חנויות מזון וקיוסקים.
- ז - מספרות ומכוני יופי.

5.2 איזורי מגורים ב'

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

5.3 איזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א - מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, 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 החלקה אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחד ולפי רשיון בניה אחד.

5.4 שטח ציבורי פתוח

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

5.5 בית קברות

חפירות, סוללות, מצבות ומבני מצבות, גג ומבנים לצורך פולחן דתי, ויחולו עליהם הוראות ת.מ.א. 19.

5.6 שטח למתקן הנדסי

משמש לבריכת מים (מקורות) קיימת.

6. דרכים ונטיעות .6

- 6.1 שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- 6.2 לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 6.3 דרך גישה לכל תת-חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

- 6.4 בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 6.5 מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם יהיו כפי שסומנו בתשריט ואפשר יהיה לערוך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה כאשר הדבר לא יגרום לשינוי עיקרי בתכנית זו.
- 6.6 אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית.
- 6.7 אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 6.8 אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.9 נטיעת עצים ושמירתם

- א - הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים 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 מתאימים אחרים.

7. ניקוז, תיעול ואספקת מים

7.1 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, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול בהתאם למצויין בתשריט המצורף בזה או בדרך כלל.

7.2 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 ינוקז בהתאם לתכנית.

7.3 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.

7.4 חשמל

איסור הבניה בקרבת קווי חשמל.

א - לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 ק"ו	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 ק"ו	10 מטרים

ב - אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

8. מקלטים

בכל המבנים בשטח התכנית, יבנו מקלטים בהתאם בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות ובתיאום איתן.

9. חלוקת משנה

הועדה המקומית תדרוש חלוקת משנה של חלקות ששטחן מעל 800 מ"ר שעליהן קיימים יותר מבית אחד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ע"י בעלי הקרקע. מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

10. הרחקת אשפה

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

11. 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: הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריה, שינוי תיקון או תוספת כעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות - תשל"ח סעיף 29א'.

12. היתל השבחה

יגבה כחוק.

טבלת הבניה לאיזורים השונים

מרווחים במטרים			מס' קומות	אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האיזור
אחורי	צדדי	קידמי				
3	3	לפי תשריט	4 קומות ללא עמ. 3 קומות מעל עמ.	36% בקומה משטח המגרש ס"ה 144%	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים א'
2 מ' ללא פתחים	2 מ' 0 ללא פתחים	לפי תשריט	3 קומות	50% בקומה משטח המגרש ס"ה 150%	כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר	מגורים ב'
3	3	לפי תשריט	3 קומות	60% בקומה לפי תכנית בינוי	כפי שקיים	שטח לבנין ציבורי
0	0	לפי תשריט		30 מ"ר	איזורים א, ב	מבני עזר

* במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.