

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

תכנית מס' 12370/2
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 219001
 מיום 4.3.02 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 מאת: *[Signature]*
 יושב ראש הועדה

10

2-452

21.5.02 ע 30

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 - 2 - 05 - 2002

מחוז הצפון

**תחום שיפוט מוניציפלי: כסרא-סמיע
 שם ישוב: סמיע**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 **שם התוכנית:** תוכנית מפורטת מספר ג/ 12370 - שינוי יעוד קרקע לשטח למבני ציבור, מגורים אי ודרך בכפר סמיע.

1.2 **מקום התוכנית:** כפר סמיע, נ.צ. מרכזי.
 מזרח: 229.200 צפון: 765.400

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19203	13	106,105,21,20,19,14
19204	-	59,58,57,56,52

1.3 **שטח התוכנית:** שטח התכנית הינו כ- 23.72 דונם, מדוד גרפית.

1.4 **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מדינת ישראל ואחרים.

יום התוכנית: המועצה המקומית כסרא-סמיע. ת.ד. 396, כסרא. 25185.
 פקס: 04/9873483. טלפון: 04/9872418.

מגיש התוכנית: המועצה והמקומית כסרא-סמיע. ת.ד. 396, כסרא. 25185.
 פקס: 04/9873483. טלפון: 04/9872418.

עורכי התוכנית: זיאמנט-ברגר אדריכלים ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
 מסי רשיון: אדרי רוזה דיאמנט: 36648.
 אדרי רוזי ברגר: 36069.

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: בתחום של שטח לישוב.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7466 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 **מסמכי התוכנית:** א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:1,000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך

- הכנה: 1.2001
- עדכון 1: 3.2001
- עדכון 2: 6.2001
- עדכון 3: 4.2002

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12370/2
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20/3/02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעת על אישור תכנית מס' 12370/2
 מועצה מקומית כסרא-סמיע
 מיום 24.6.02

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מגורים א' - כתום
קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
מבני ציבור - חום מותחם חום
שטח ציבורי פתוח - ירוק
שטח פרטי פתוח - ירוק מותחם ירוק
דרך מאושרת - חום בהיר
דרך מוצעת - אדום
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור בתוך עיגול
גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קוי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

1.10 טבלת שטחים:

שטח מוצע ב-%	שטח מוצע בדונמים	שטח קיים ב-%	שטח קיים בדונמים	שם האזור
19.27	4.57	2.28	0.54	מגורים א'
-	-	92.37	21.91	קרקע חקלאית
54.68	12.97	4.00	0.95	שטח למבני ציבור
1.14	0.27	-	-	שטח ציבורי מתוח
8.64	2.05	-	-	שטח פרטי מתוח
1.35	0.32	1.35	0.32	דרך מאושרת
14.92	3.54	-	-	דרך מוצעת
100.00	23.72	100.00	23.72	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי יעוד קרקע במטרה לאפשר הקמת בית ספר יסודי ו-32 יחידות דיור באזור הצפון-מזרחי של כפר סמיע.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח למבני ציבור, מגורים א' ודרך.
- הסדרת דרך גישה.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
-	5,188	מבני ציבור
32	5,301	מגורים א'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

1. כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. מבני ציבור: נועד לוזקמת בית ספר יסודי על מתקניו וכן מוסדות בריאות, דת ותרבות, מחקני ספורט ומתקני תיאטון כגון מבני תחנות טרנספורמציה וזיתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
3. מגורים א': נועד להקמת מבני מגורים ומבני עזר כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי. שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.
4. ציבורי פתוח ופרטי פתוח: אזור זה נועד לגינות, גנים, חורשות, מתקני משחק לילדים, מתקני תשתית ושבילים להולכי רגל. אסורה כל בניה.
5. דרך: נועד לכבישים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, רחבות חניה לאוטובוסים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

שם האזור, שימוש שים, עקרית	קווי בניין במי	גודל מגרש מני כ"ד	צדדי	אחורי	קדמי	בין מבנים	מעל למפלס בניסה	מתחת למפלס בניסה	שימוש שים - עקרית	שטחי שירות	תכנית קרקע	סה"כ	גובה בנייה מקסי	מס' קומות	מס' וח"ד במגרש	הערות
מגורים א'	3.0	0.50	3.0	3.0	3.0	3.0	144%	64%	שימוש שים - עקרית	28%	תכנית קרקע	144%	4	4	4	-
מבני ציבור	3.0	0.75	3.0	5.0	5.0	5.0	50%	40%	שימוש שים - עקרית	10%	תכנית קרקע	50%	3	-	14.0
ציבורי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אסורה כלל בנייה.
פרטי פתוח	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	אסורה כלל בנייה.
דרך	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

הערות:

- * גובה המבנים יומד מפני קרקע טבעית.
- ** קווי בנין צדדיים ניתן להקטין לאפס בהסכמת השכנים, ובתנאי שלא יותקנו פתחים בחזית זו, וכל הנקודו יהיה לכיוון פנים המגרש.
- *** המרחק בין מבנים בתוך המגרש ייקבע ע"י תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- **** בסמכותה של הועדה המקומית להעביר אחוזי בנייה ממועל למפלס הכניסה אל מתחתיו כבואה להוציא היתרי בנייה, בתנאי שהסדה"כ יישמר. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ***** אסורה כל בנייה, פרט למפורט ברשימת התכליות והשימושים (פרק 3).

3.3 הוראות נוספות: א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל איזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים לביצוע ניקוז הקרקע, דלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, גזים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסיידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פנויים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הנובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמיר עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא: מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות הנ"ל הונקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונם.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למכצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיזות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינות וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגינות.
- ב. חזיזות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ומתקני לונליית כביסה למפגע וזוהי, לשביעות רצונה של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חזיזות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. מבני העזר ישולבו במבנים העקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העקריים.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הנמבנו. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרוזקים המינמליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 140 ק"ו.
 - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנוחיות עם חברת חשמל.
4. קוי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחליב וקוי הווקשוורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וייחזמן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה המקומית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למוון והיתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החיוב וההייה בחחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. תוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מועצה מקומית
בני ברק

יוזם התוכנית:

מועצה מקומית
בני ברק

מגיש התוכנית:

דיאמנט בדרג
אדריכלות ובינוי ערים

עורך התוכנית:
