

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

תכנית מס' 12290/1
 הועדה המקומית כישותה מס' 7/2000
 מיום 24.9.00 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה
 אלי שמואל
 יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

26-12-2002

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

אישור תכנית מס' 12290/1

ידה המחוזית לתכנון ובניה (חליטה)
 ביום 25/1/02 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12290/1
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5102
 מיום 24.2.03

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כיסרא סמיע

תוכנית מתאר מקומית ג/12290
 המהווה שינוי לתכנית ג/במ/224 (שכונת חיילים משוחררים בכפר סמיע שבתוקף).

הוראות התכנית (תקנון)

תאריך עדכון
 19.12.02
 קובץ: sm-tn 19.12.02

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כיסרא-סמיע.

שם ישוב: סמיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/12290 - המהווה שינוי לתכנית מס' ג/במ/244 - שכונת חיילים משוחררים בכפר סמיע שבתוקף.

1.2 מקום התוכנית:

| נ.צ. מרכזי | מזרח: 265,000 | צפון: 179,500 | מגרשים |
|------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| מספר נוש | חלקות | חלקי חלקות | |
| 19203 | 42-53,58,64-68,71,72,110 | 26,27,54,56,57,69,109,110, 111 | 296-202 לפי ג/במ/244 |
| 19207 | -- | 51 | -- |

1.3 שטח התוכנית: 56.9 דונם (מדוד גרפית).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

יזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון.

מניש התוכנית: מועצה מקומית כיסרא סמיע.

עורך התוכנית: דני וסמדר רוז, אדריכלות ובינוי ערים, רשיון-31134
דוד פינסקי 13 חיפה.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כוללת הוראות תכנית בלבד ומהווה שינוי להוראות התכנית מסי ג/במ/244 שבתוקף בלבד, ובנושאים הבאים בלבד:

1. שינוי בקו בניין צידי ואחורי במגורים מיוחד, ובמגורים מיוחד 1, ושינוי בקו בניין אחורי במגורים מיוחד 2.
 2. שינוי שטח עיקרי לאזור מגורים מיוחד ולאזור מגורים מיוחד 1,
 3. תוספת הוראות כלליות לפי נוהל מבא"ת מחוז צפון.
 4. שינוי בשטח עיקרי, בתכנית, ובסה"כ שטח הבניה המבוקש עבור מגורים מיוחד ומגורים מיוחד 1. כל שאר הוראות תכנית ג/במ/244 המאושרות תקפות ובעיני עומדות פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה: תקנון זה עדיף ומחייב.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט ג/במ/244/ המאושר, ללא שינוי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | מהדורה |
|-------------|---------|
| נובמבר 2000 | עדכון 1 |
| ינואר 2002 | עדכון 2 |
| מאי 2002 | עדכון 2 |
| דצמבר 2002 | עדכון 3 |
| | |
| | |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים:

| שימוש | מצב קיים (בדונם) | מצב מוצע (בדונם) |
|----------------|------------------|------------------|
| מגורים מיוחד | 56.9 | 56.9 |
| מגורים מיוחד 1 | | |
| מגורים מיוחד 2 | | |

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

כללי: התאמת התכנית לצרכי הישוב החדשים: תחום בינוי וזכויות בניה גדולים יותר, ואפשרות לגמישות בבנייה ע"י קרבה גדולה יותר לגבול המגרש, מבלי לפגוע בזכויות הציבור.

- מטרה כללית שינוי קו בנין ושטח עיקרי למגורים מיוחד, למגורים מיוחד 1, ולמגורים מיוחד 2.
- לפרט שינוי בקו בניין (קיים מול מוצע: מרחק, מיקום, ובאיזה יעוד קרקע).
- לפרט שטח עיקרי (קיים מול מוצע: מרחק, מיקום, ובאיזה יעוד קרקע).
- תוספת הוראות כלליות (פרק 4) בהתאם לנוהל מבא"ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית.

2.2.1 שינוי בקו בניין כמפורט בלבד (בטבלה בסעיף 3.2)

| יעוד | מרווח צדדי | מרווח אחורי | |
|----------------|------------------|-------------|-------------|
| מגורים מיוחד | קיים - 4 מ' | קיים - 6 מ' | מוצע - 4 מ' |
| מגורים מיוחד 1 | קיים - 4 מ' | קיים - 6 מ' | מוצע - 4 מ' |
| מגורים מיוחד 2 | ללא שינוי - 3 מ' | קיים - 5 מ' | מוצע - 4 מ' |

2.2.2 שינוי בשטח עיקרי כמפורט בלבד (בטבלה בסעיף 3.2)

| יעוד | שטח קיים למגרש | שטח מוצע למגרש |
|----------------|----------------|-----------------|
| מגורים מיוחד | 180 מ"ר | 230 |
| מגורים מיוחד 1 | 180 מ"ר | 230 |
| מגורים מיוחד 2 | 180 מ"ר | 180 (ללא שינוי) |

2.2.3 שינוי בכיסוי קרקע כמפורט בלבד (בטבלה בסעיף 3.2)

| יעוד | כיסוי קרקע קיים למגרש | כיסוי קרקע מוצע למגרש |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| מגורים מיוחד | 100 מ"ר | 150 מ"ר |
| מגורים מיוחד 1 | 100 מ"ר | 150 מ"ר |
| מגורים מיוחד 2 | 80 מ"ר | 80 מ"ר (ללא שינוי) |

2.2.4 תוספת הוראות כלליות (בפרק 4) בהתאם לנוהל מבא"ת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מצב קיים לפי ג/במ/ 244

| מספר יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | יעוד הקרקע |
|-----------|-------------------------|----------------|
| 55 | 9900 | מגורים מיוחד |
| 68 | 12240 | מגורים מיוחד 1 |
| 21 | 3780 | מגורים מיוחד 2 |
| 144 | 25920 | סה"כ |

מצב מוצע

| מספר יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | יעוד הקרקע |
|----------------|-------------------------|-----------------|
| 55 (ללא שינוי) | 12650 | מגורים מיוחד |
| 68 (ללא שינוי) | 15640 | ומגורים מיוחד 1 |
| 21 (ללא שינוי) | 3780 (ללא שינוי) | מגורים מיוחד 2 |
| 144 | 32070 | סה"כ |

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

| תכלית | יעוד |
|--|----------------|
| בתים צמודי קרקע עד 4 קומות על מגרשים לבניה עצמית עד שתי יח"ד במגרש, ובלבד שהיחידה הנוספת עבור בן ממשק. | מגורים מיוחד |
| בתים צמודי קרקע עד 4 קומות על מגרשים לבניה עצמאית של שתי יח"ד עם קיר משותף (בניין אחד). | מגורים מיוחד 1 |
| בתים צמודי קרקע עד 3 קומות - בניה טורית עם גמלונים צמודים. 3-4 יח"ד במגרש. | מגורים מיוחד 2 |

3.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

3.3.1 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 בנייים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

3.3.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 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.

3.3.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.4 אשפה:

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

3.5 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.6 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.7 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

פרק 4 - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במידה של איחוד וחלוקה יש למלא התנאים הנדרשים עפ"י סעיפים 121 - 122 לחוק התכנון והבניה.
- 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.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

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. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

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

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

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

11. ביבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

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

פרק 6 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

מגיש התוכנית: המועצה המקומית כיסרא סמיע.

מועצה מקומית
כיסרא סמיע

עורך התוכנית: דני וסמדר רוז אדריכלים.



דני וסמדר רוז
ארכיטקטים
דוד פינסקי 13, חיפה 34351
טלפון: 04-8100578
19.12.2002