

9

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

תכנית מס' 11098/2
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 8/98
 מיום 6.12.98 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

יושב ראש הועדה
 סגן יושב ראש הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ כסרא- סמיע

1.1 שם התוכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' 11098/2
 פורסמה בלקוט הפרסומים מס' 5224
 מיום 14.9.03

תוכנית מפורטת מס' ג/ 11098 שינוי לתכנית מתאר מקומית
 המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית כפר סמיע מס' ג/ 7466 מאושרת
 והמהווה שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים א' והרחבת דרך קיימת ושטח ציבורי פתוח

1.2 מקום התוכנית:

בצד מערבי דרומי של הכפר סמיע		
מספר גוש*	חלקות	חלקי חלקות
19202	74, 73, 59, 58	107, 75, 71, 60, 57, 56

1.3 שטח התוכנית: 7246 מ"ר המדידה נעשתה בצורה גרפית

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

אישור תכנית מס' 11098/2
 ... עדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14/9/03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעל הקרקע: סאלח פלאח ושות' טל 9971465-04

יזם התוכנית: סאלח פלאח ושות' טל 9971465-04

מגיש התוכנית: משרד הנדסה ומדידות - מהנא יוסף
 מהנדס ומוודד מוסמך רשיון מס' 36256 שפרעם טל 9868943-04
 טלפקס 9862783-04 פלפון 050237522

עורך התוכנית: משרד הנדסה ומדידות - מהנא יוסף
 מהנדס ומוודד מוסמך רשיון מס' 36256 שפרעם טל 9868943-04
 טלפקס 9862783-04 פלפון 050237522
 נביל אלשיך אדריכל שפרעם - רשיון מס' 33448

1.5 יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/7466 (מאושרת) במקרה של
 שתירה בין תכנית זו ותכניות אחרות תכנית זו עדיפה.
 תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7466 (מאושרת).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

2003-87-3

נתקבל

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250, 1:10000, 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בנוי קני"מ 1:500 / מנחה
- ד. חתך בקני"מ 1:200 . מנחה .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

19.9.2001	עדכון אחרון
-----------	-------------

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

1.9 באור סימני התשריט:

הפרוש הסימון : בתשריט

- 1- קו כחול מקוטע..... גבול תכנית מתאר סמיע מס' ג/7466 (מאושרת)
- 2- קו כחול רצוף..... גבול התכנית מס' ג/11098
- 3- קו דק בצבע ירוק...גבול חלקה ומספרה
- 4- קו עבה עם משולשים בירוק...גבול גוש ומספרו
- 5- צבע חום..... דרך קיימת (מאושרת)
- 6- קווים אלכסוניים באדום..... דרך לביטול
- 7- צבע אדום.... דרך מוצעת או הרחבת דרך
- 8- פסים אלכסוניים בירוק..... שטח חקלאי
- 9- צבע כתום..... אזור מגורים א
- 10- צבע ירוק..... שטח ציבורי פתוח
- 11- ספרה כרובע העליון של העגול..... מס' דרך
- 12- ספרה ברבעים צדדים של העגול..... קו בניה קדמי
- 13- ספרה ברבעים תחתונים של העגול.... רוחב דרך

מוצע			קיים		
אחוז	השטח מ"ר	היעוד	אחוז	השטח מ"ר	היעוד
3.78	274	דרך קיימת	6.04	437	דרך קיימת
78.47	5686	אזור מגורים א'	7.63	553	אזור מגורים א'
----	-----	אזור חקלאי	86.33	6256	אזור חקלאי
14.30	1036	דרך מוצעת	-----	---	דרך מוצעת
3.45	250	שטח ציבורי פתוח	-----	-----	שטח ציבורי פתוח
100	7246	סה"כ	100	7246	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- א. קביעת אזור מגורים א'.
- ב. קביעת מערכת דרכים.
- ג. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ד. ביטול דרך קיימת.
- ה.

• פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

א-מגורים א': בתחום התכנית ניתן יהיה להקים מבנים בני 5 קומות למגורים א' (כולל מרתף מתחת למפלס כניסה) והיא תשמש קקומת שירות מתחת למפלס כניסה.

ב-בשטח הציבור הפתוח יותר הקמת גינה ציבורית תותר הקמת מגרש למשחקי ילדים.
השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ג-הדרך השמש למעברי כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות, גינון אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך לא תותר הקמת הבנין בשטח התכנית אלא לאחר שיבטחו מעבר תשתיות מדרכות, גינון אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והכנייה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992)

צפיפות נטו מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד סה"כ
7	40

שם האזור עיקריים	גודל מינמלי מ"ר	קו בניין (מטר)			אחוזי בנייה בקסמלי						מס' יח"ד	צפיפות לדונם	בניה מקסמלי	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	עיקריים שמושים	שטחי שרות	לכסוי קרקע	סה"כ				מס' קומות
מגורים א'	450	3	3	3	160%	40%		170%	30%	40%	200%	5	7 יח"ד	18
שטח צבורי פתוח	450	3	3	3	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	אסור כל בנייה בשטח		

* גובהו המקסמלי של המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים. מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.3 הוראות והנחיות נוספות: תנאי לקבלת היתר בניה: סלילת דרך גישה ותשתיות התחשבות במעבר ניקוז מתחת לדרך לפי הנחיות רשות הניקוז

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית של מ.מ כסרא סמיע. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית של כסרא סמיע ובאישור רשות הניקוז האזורית.
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3. ביוב:

היתר בניה יהיה מותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית.

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 המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
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 המרחקים המינימליים המותרים.

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

5. אשפה:

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

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 למצוין בתשריט.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאשר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 1.4 מפת החלוקה תהיה ערוכה ע"י מודד מוסמך.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

10. מיקלוט:

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

11. הידרנטיס לכיבוי 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.

13. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

14. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חדר לתחום הדרך ו/או 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. מבנים קיימים בתחום אזורי תכנון אזורי מסחר/הריוסה יקציב באמצע של אזורי חנייה ברחובות.

15. לא ינתנו היתרי בניה במגרש 75 אלא לאחר איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

בעל הקרקע: **

ביאבי זכיל

סלמה זכיל

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

אינג' יוסף מהנא
מהנדס מומדד מוסמד
שפרעס רשיון מסי-676-36256
טל 9868943 פקס 9862783 050237522

עורך התוכנית:

סלמה זכיל
אברהם פלאג
יוסף מהנא

שרה עריש
סלמה זכיל
יוסף אברהם

אברהם