

תאריך עדכון: 24/05/01

### מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 11831/ע  
 יום תחילת התכנון: 18/11/01  
 לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כסרא סומיע

חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
 חו"ע המוקמת לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 תכנית מס. 11831/ע  
 חו"ע המקומית בשיבתה מס. 219000  
 מיום 14.3.01 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל  
 מהנדס חו"ע  
 יושב ראש חו"ע

שם ישוב: כפר סומיע

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 11831 המהווה שינוי לתכנית ג/ במ/ 244, ג/ 7466 מאושרות.

הודעה על אישור תכנית מס. 11831/ע  
 מ"סמה בילקוט הפרסומים מס.  
 מיום

1.2 מקום התוכנית: כפר סומיע  
נפה - עכו

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 265000	צפון: 179375
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19203	52	111, 67, 58, 56, 54, 53, 50

1.3 שטח התוכנית: 9.330 דונם, חישוב גרפי.  
קיבולת יחידות דיור: 4.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים כתובת: נצרת עילית ת.ד. 580  
טלפון: 6558211

יזם התוכנית: 1. חו"ע המקומית לתכנון ולבניה "מעלה הגליל".  
2. המועצה המקומית כסרא סומיע, כתובת: ת.ד. 396 כסרא מיקוד 25185  
טלפון: 04-9872488.

עורך התוכנית: משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, רח' אלונים 16 נצרת עילית, ת.ד. 2036  
טלפון: 06-6577411 פקס. 06-6465173  
אילי נחלה אדר' מתכנן ערים נצרת טלפון: 06-6555792.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/במ/244 ו - ג/ 7466 מאושרות  
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 7 עמודים .  
 ב. תשריט בקני"מ 1,250 .  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
10/8/00	הכנה
	עדכון 1
	עדכון 2
	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול תכנית מאושרת ג/במ/ 244	קו בצבע תכלת מקוטע
גבול התכנית	קו כחול רצוף
אזור מגורים מיוחד	כחול
אזור מגורים א'	כתום
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה
דרך רשומה או מאושרת	חום
דרך גישה מוצעת	אדום וירוק לסירוגין
דרך גישה מאושרת	חום וירוק לסירוגין
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו שחור משונן
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק

**1.10 טבלת שטחים:**

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם), (מ"ר)	אחוזים
אזור מגורים א'	1.040	11.1	0.610	6.5
אזור מגורים מיוחד	0.780	8.4		
שטח לבנייני ציבור	5.450	58.5	5.200	55.7
דרך רשומה/מאושרת	1.590	17.0	1.590	17.0
דרך גישה מאושרת	0.470	5.0	0.470	5.0
דרך גישה מוצעת			1.460	15.8
	סה"כ: 9.330	100	סה"כ: 9.330	100

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

1. לשנות יעוד למגרש מס' 256 ב – ג/במ/ 244 ממגורים למבנה ציבור.
2. לשנות יעוד שטח ממבנה ציבור למגורים.
3. לייעד שטח לדרך גישה.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
מגורים	732 מ"ר	4
מבני ציבור	7,020	

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

#### אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ד. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.

#### אזור 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 חלקה אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד.

#### דרכים

ישמשו לתנועת כלי רכב.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובחיתולים תשנ"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יח"ד למגורש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי								קני בניה במטר			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי				
8	4	15	4	144 %	36%	24%	120 %	36 %	108 %	5	3	3	400	אזור מגורים א'		
		15	3	180 %	60%	45 %	135 %	60 %	120 %	5	3	3	5,000	מבני ציבור		

\*\* תותר העברת אחוזי בניה מפעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

**באזור מגורים א' יהיה מותר להקים מבנה עזר ומוסד לרכב פרטי אשר שטחם יכללו בשטח השירות המותר.**

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - 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, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. 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.

##### 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' 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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

##### 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאתר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאתר 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 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 יוחכרו 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 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. 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 תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**8. עתיקות:**

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

**9. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

**11. סידורים לנכים:**

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

**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 תקפות התוכנית:**

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

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: \*\***

מועצה מקומית  
בסדנה

**יזם התוכנית:**

מגיש התוכנית

**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**