

מתוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית כסרא סומיע

ועדה מקומית מעלה הגליל
 אישור תכנית מס' מא-מק - 4/2001
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20010005 ביום 26.06.01
 יו"ר הועדה _____
 סמוכיל תכנון _____

שם ישוב : כפר כיסרא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר מג/מכ - 4 / 2001 מהווה שינוי לתכנית מתאר כיסרא ג/ 8060 מאושרת.

1.2 מקום התוכנית: כפר כיסרא

נפה - צפת

| | | |
|------------|--------------------|--------------|
| נ.צ. מרכזי | מזרח: 263375 | צפון: 178500 |
| מספר גוש | חלק מחלקות | |
| 19228 | 14, 15, 25, 27, 28 | |
| 19229 | 35 | |

ועדה מקומית מעלה הגליל
 הפקדת תכנית מס' מא/מק - 4/2001
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1/2001 ביום 28.1.01
 יו"ר הועדה _____

1.3 שטח התוכנית: 27.634 דונם.

תוספת קיבולת יחידות דיור: אין תוספת יח"ד.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים.

יזם התוכנית: 1. הועדה 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 אדרי מתכנן ערים נצרת טלפון: 06-6555792

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 8060 מאושרת (תכנית מתאר כיסרא)

בכל מקרה של סתימת הפיקוד הוראות תוכנית זו לחן אותה של תוכנית אחרת החלה על השטח. תוכנית זו עדינה
 הודעה על אישור תוכנית מס' מא/מק - 4/2001
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5014
 מיום 03.08.01 ע"מ 1

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
 ב. תשריט בקניימ 1:1,250.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|----------|---------|
| 18/03/01 | 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:

| סימון בתשריט | פירוש הסימון |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| קו כחול רצוף | גבול התכנית |
| קו בצבע תכלת מקוטע | גבול תכנית מתאר מאושרת ג/ 8060 |
| כתום | אזור מגורים א' |
| חום מותחם חום כהה | שטח לבנייני ציבור |
| חום | דרך רשומה או מאושרת |
| אדום | דרך מוצעת |
| קווים אדומים אלכסוניים | דרך לביטול |
| ספרה ברבע העליון של העיגול | מספר הדרך |
| ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול | קו בנין מינימלי (קדמי) |
| ספרה ברבע התחתון של העיגול | רוחב הדרך |
| קו שחור משונן | גבול גוש |
| קו ירוק דק וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק | גבול חלקה ומספרה |

גבול חלקה חדשה ומספרה קו שחור דק

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב קיים | | ייעוד קרקע |
|----------|--------------|----------|--------------|-------------------|
| אחוזים | שטח (דונם) | אחוזים | שטח (דונם) | |
| 55.7 | 15.123 | 55.0 | 15.208 | אזור מגורים א' |
| 37.5 | 10.365 | 37.2 | 10.280 | שטח לבנייני ציבור |
| 4.1 | 1.140 | 7.8 | 2.146 | דרך רשומה/מאושרת |
| 3.7 | 1.006 | 0 | 0 | דרך מוצעת |
| 100 | סה"כ: 27.634 | 100 | סה"כ: 27.634 | |

פרק 2 - מטרת התוכנית עיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. הכנת תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 122 לפי חוק התכנון והבניה בסמכות הוועדה המקומית.
2. עקב הבנייה החדשה בגבולות התכנית קיים צורך להזיז את תוואי הדרכים מבלי להקטין את שטחי הציבור.

3. רקטנת 70 בין צדד במגדש ספ 2004 ס 2 ס

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | מספר יח"ד |
|----------------|-------------------------|-----------|
| מגורים (תוספת) | אין שינוי | |
| מבני ציבור | אין שינוי | |

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 הבנין.

אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים לפי תכנית בינוי.
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי הנויה.
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חסלאית.
- ו. חנויות מזון וקניוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.

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 וחגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתולים תשנ"ב/1992)**

| מס' יחיד סה"כ ליוזם | צפיפות / מס' יחיד למגרש מנומל | גובה בניה מקסימלי | מס' קומות | סה"כ | לפני הקרקע (התעלה) | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | קווי בנין במספר | גודל מגרש מנומל (במ"ר) | שם האזור (שמותיים) עיקריים | | |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------|-------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------------|-----|----------------|
| | | | | | | שטחי שדות D | שטחים עיקריים C | מותחן למפלס הכניסה B | מעל מפלס הכניסה A | | | | | |
| 8 | 4 | 15 | 4 | 144 % | 8 % | 24 % | 120 % | 36 % | 108 % | 5 | 3 | 3 | 400 | אזור מגורים א' |
| | | 20 | 4 | 215 % | 8 % | 15 % | 200 % | | 215 % | 5 | 3 | 3 | 700 | מבני ציבור |

** תותר העברת אחוזי בניה מבעל מפלס הכניסה אל מותחן למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית
* ביזאד'ט ג'י' 2004 ק"ו בנין ביזאד'ט י"ר 21 ס"ח
באזור מגורים א' יהיה מותר לחקים מבנה עזר ומוסד לרכב פרטי אשר שטחם יכלול 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 קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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 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. 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.

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 4 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 לפי.

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.

8. עתיקות:

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

9. הנראות 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 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יום התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: