

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי מעלה - הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית כסרא-סמיע

תכנית מפורטת מס.ג'/11669

תכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס.ג'/7466

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 11669/ג'  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.7.03 לאשר את התכנית  
 יו"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 תכנית מס' 11669/ג'  
 הועדה המקומית בשיעור מס' 499  
 מיום 7.10.99 החליטה להמליץ  
 על התכנית להצטרף לתכנית  
 יו"ר הועדה  
 סמנכ"ל

הודעה על אישור תכנית מס' 11669/ג'  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490  
 מיום 5-2-06

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_  
 דיון בוועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_  
 דיון בוועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

ספטמבר 2005

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל  
 18-09-2005  
 נותן קבל

# מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית כסרא-סמיע  
שם הישוב : כפר סמיע

## פרק 1 - זהו וסווג התכנית

### 1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/11669; שנוי יעוד מאזור חקלאי למגורים; שטח למבני צבור ודרכים. שנוי לתכנית מתאר כפר סמיע מס' ג/7466 המאושרת.

### 1.2 מקום התכנית:

כפר סמיע.  
נ.צ. מרכזי - מזרח: 264900. צפון: 178400.  
גוש מס' : 19205; חלקות וחלקי חלקות 40; 44; 46; 47; 48; 49; 51; 52; 56; 58 ו-96.

### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הינו כ- 12.561 דונם, מדוד גרפית.  
קבולת יחי דיור- 43 יח"ד.

### 1.4 בעלי הענין:

בעל הקרקע : סלימאן מחמד עלואן ת.ז. 020866844 ואחרים  
טל' 04-9979863 כפר סמיע.  
יוזם התכנית : סלימאן מחמד עלואן ת.ז. 020866844  
טלפון : 04-9979863 כפר סמיע.  
מגיש התכנית : סלימאן מחמד עלואן ת.ז. 020866844  
טלפון : 04-9979863 כפר סמיע.  
עורך התכנית : אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.  
טלפון : 04-9977050 פקס : 04-9977090, פלאפון : 050-380940  
רישוי מס' 24944.

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 – התכנית תואמת לתמ"א 31.  
תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה שנוי לתכנית המתאר מס' ג/7466 של כפר סמיע.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

### 1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 11/09/05

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים אזור א' -	צבע כתום.
אזור חקלאי -	פסים אלכסוניים בירוק בהיר.
שטח למבני צבור -	צבע חום כהה.
דרך מאושרת -	צבע חום בהיר.
דרך מוצעת -	צבע אדום.
גבול גוש -	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מספר גוש -	מספר שחור במלבן אדום.
גבול חלקה -	קו ירוק מלא.
מספר חלקה -	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש -	קו שחור מלא.
מספר מגרש -	מספר שחור במלבן כחול.
גבול תכנית מאושרת -	קו כחול מקווקו.
גבול תכנית מוצעת -	קו כחול מלא.
מס' הדרך -	ברבע העליון של הרוזטה.
קוי בנין -	ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך -	ברבע התחתון של הרוזטה.
בנין קיים -	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.

### 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
שטח באחוזים	שטח בדונמים	שטח באחוזים	שטח בדונמים	
0.00	0.000	96.52%	12.125	חקלאי
61.18%	7.684	3.48%	0.436	מגורים
30.86%	3.877	0.000	0.000	דרכים
7.96%	1.000	0.000	0.000	מבני צבור
100%	12.561	100%	12.561	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- שנוי יעוד החלקות וחלקי החלקות 40; 44; 46; 47; 48; 49; 51; 52; 56; 58 ו-96 גוש 19205 למגורים; לשטח למבני צבור ודרכים.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שנוי יעוד החלקות וחלקי החלקות 40; 44; 46; 47; 48; 49; 51; 52; 56; 58 ר-96 גוש 19205 מאזור חקלאי למגורים; לשטח למבני צבור ודרכים.

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

#### 3.1.1 כללי:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.2 אזור מגורים א':

השטח מיועד להקמת בתי מגורים ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

#### 3.1.3 דרכים:

הדרכים תשמשנה לתנועת הולכי רגל וכלי רכב ומעבר לכל התשתיות: מים; ביוב; חשמל ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

#### 3.1.4 שטח למבני צבור:

השטח מיועד להקמת בניני צבור כגון: מקומות לפולחן דתי; מוסדות חינוך ותרבות; מגרשי משחקים; מרפאות; תחנות לאם ולילד; גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. לפני הוצאת היתר בניה בחלקה, יש להגיש תכנית בינוי על רקע תכנית מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה, אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת לפי היתר בניה אחד.

### 3.2 טבלת זכויות ותגבלות בנייה:

לא ניתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים  
תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' דיוור לדונם	מס' יח' דיוור גמגמש	גובה בנין מבסיס מלי (מ')	מס' קומות	**מבסיס מלי***										גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמותיים עיקריים מ' (מ"ר)
					סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שדות	שטח עיקרי	שטח בנייה / שטח מוצח	מפלס מפלס	מעל מפלס	מפלס התבניה	קדמי	אחורי		
	6	3	15	4	120%	30%	20%	100%	30%	90%	3	3	3	400	מגורים א'	
	5	4	12	3	120%	45%	20%	100%	30%	90%	3	0.85	1.95/3.0	800	מגורים א' מגרש 46/1	
	---	---	20	4	215%	54%	15%	200%	---	215%	3	3	3	1000	מבני צביר	

\* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה; הנמוכה מבין השתים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\* תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

- קבולת יח' דיוור – 43 יח"ד.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות כלליות

##### 1) חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

##### 2) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189,188 ו-190 בפרק חי' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

##### 3) תנאים לבצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לדרכים, מים, נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, ותנאי למתן היתר בניה, סלילת דרך גישה ותשתיות; תוך התחשבות במעבר נקוז מתחת לדרך לפי הנחיות רשות הנקוז.

##### 4) היטל השבחה:

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

##### 5) 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

##### 6) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה; מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 - 5.0 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).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

**7) הוראות הג"א:**

לא ינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד/ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם כן, חדרי הבטחון בוצעו ע"פ התקנים ובהנחית הג"א.

**8) נקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, באשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

**9) מים:**

אספקת המים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאשור מהנדס הועדה המקומית.

**10) ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה; חבור למערכת הביוב של הישוב; באשור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**11) אשפה:**

סדורי סלוק האשפה לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 לאחר מוסדר.

**12) היתרנות לכיבוי אש:**

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

**13) סדורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני צבור, לאחר הבטחת סדורים לנכים במבני צבור לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**14) הנחיות למתן היתר בניה ורשיון עסק:**

א. היתרי בניה יותנו באשור הועדה המקומית לתכנון ובניה לאחר הגשת בקשה להיתר העונה על דרישות תכנית זו.

ב. בתכנית ההגשה להיתר יצוינו חומרי הבנין; פרטי הגדרות; שטחי הגנון; סדורי האחסנה; סלוק האשפה; חניה; סדורי פריקה וטעינה.

**15) רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו; תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**פרק 4 - מימוש התכנית**

תקפות התכנית: לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

בעל הקרקע:

מהנדס פאזל פאעור  
מ.ר. 24964  
פפר סמויע

עורך התכנית: