

26/12/05

תאריך עדכון: 10/11/05

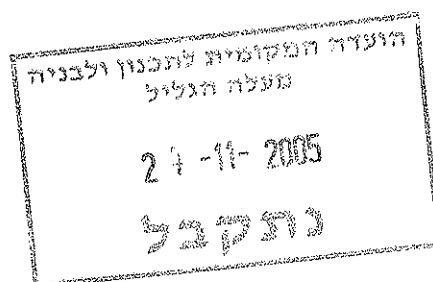
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כסרא – סמיע.

מספר התכנית

14403 ג'



מטרות התכנית

שכונה מערבית כסרא

שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למגורים ודרך מוצעת

חותמות

| | |
|--|---|
| <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14403 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 28.9.05 לאשר את התכנית תאריך ג'דז' סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> | <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל תכנית מס' 14403 ג' הועדה המקומית בשיבותה מס' 512003 מיום 7.10.2003 החליטה בהחלטת על העקרת, הונעת הקובץ לעיני יושב ראש הועדה מחוז הצפון</p> |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' 14403 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490 מיום 5.2.06</p> | <p>ועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל 14-11-2005 נתקבל</p> |

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מהדורה/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 1 | עמוד |
| 12 | מתוך |

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: - שכונה מערבית כסרא.

תוכנית מס' ג' 14403/ המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית שמספרה ג' 8060 והיא תחול על שטח התכנון המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף.

1.2 מקום התוכנית: שכונה מערבית כסרא.

| | | |
|-------------|----------------|---------------|
| נ.צ. מרכזי* | מזרחי: 262/875 | צפון: 178/250 |
|-------------|----------------|---------------|

| מספר גוש** | חלקות | חלקי חלקות |
|------------|-------|-------------|
| 19227 | | 18,22,71,91 |

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 2.76 דונם מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עבדאללה סג'יע ת"ז: 056940786 , כפר כסרא, מיקוד 25185 , טל' 049873094

עבדאללה וג'די ת"ז: 021853981 , כפר כסרא , מיקוד 25185 , טל' 049873232

יזם התוכנית: עבדאללה סג'יע ת"ז: 056940786 , כפר כסרא, מיקוד 25185 , טל' 049873094

עבדאללה וג'די ת"ז: 021853981 , כפר כסרא , מיקוד 25185 , טל' 049873232

מגיש התוכנית: עבדאללה סג'יע ת"ז: 056940786 , כפר כסרא, מיקוד 25185 , טל' 049873094

עבדאללה וג'די ת"ז: 021853981 , כפר כסרא , מיקוד 25185 , טל' 049873232

עורך התוכנית: נסראלדין כמיל-מהנדס אזרחי, רשיון מס' 76947

כפר כסרא, מיקוד 25185 , ת"ד 45 , טל' 9873847 פקס 9872804 .

Email:- kameel_n@netvision.net.il

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מהדורה/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|-------|
| 2 | עמוד |
| 12 | מותוך |

1.5 יחס לתוכניות אחרות:-

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית מס' ג/14403 מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/8060 המאושרת. 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 12 עמודים – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|---------|---------|
| 28/9/03 | הכנה |
| 6/10/04 | עדכון 1 |
| 6/2/05 | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור וסמני התשריט:-

| סימון | תכנית |
|------------------------------------|--------------------------|
| קו כחול עבה מרוסק | גבול תכנית ג/8060 שבתוקף |
| קו כחול עבה | גבול התוכנית |
| קו שחור מרוסק וכיתוב " מגרש מס' " | גבול מגרש רשומה ומספרה |
| קו ירוק וכיתוב "חלקה מס' " | גבול חלקה רשומה ומספרה |
| שטח צבוע אדום פסים בירוק אלכסוניים | דרך גישה מוצעת |
| שטח צבוע חום | דרך מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת |
| שטח מסומן בפסים ירוקים אלכסוניים | שטח חקלאי |
| שטח צבוע כתום | אזור מגורים א' |
| ספרה ברבע התחתון בעיגול | רוחב תחום הדרך |

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מהדורה/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 3 | עמוד |
| 12 | מתוך |

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| ספרה ברבע הצדדי בעיגול | מרווח קו בנין מינימלי |
| ספרה ברבע העליון בעיגול | מס' הדרך |

1.10 טבלת שטחים:

| האזור | מצב מאושר | | מצב מוצע | |
|------------|-----------|--------|-----------|--------|
| | שטח (מ"ר) | אחוזים | שטח (מ"ר) | אחוזים |
| מגורים א | 0 | 0 | 1337 | 48.50 |
| דרך | 0 | 0 | 1420 | 51.50 |
| אזור חקלאי | 2757 | 100 | 0 | 0 |
| סה"כ | 2757 | 100 | 2757 | 100 |

| | |
|---------------------|----------|
| תאריך | 13/11/05 |
| מהדורה/ גרסה/ סטטוס | לתוקף |

| | |
|------|----|
| עמוד | 4 |
| מתוך | 12 |

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

הקמת מגרשי מגורים בחלקה 18, גוש 19227 בכסרא.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים ודרך מוצעת.

2.3 קיבולת יחידות דיור:

- 12 יחידות.

2.4 נתונים כמותיים עיקריים:

| מספר יחידות | סה"כ שטח עיקרי מוצע | ייעוד קרקע |
|-------------|---------------------|------------|
| 12 | 1604 | מגורים |

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מהדורה/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 5 | עמוד |
| 12 | מתוך |

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

א. אזורי מגורים:-

1. בתי מגורים.
2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים עד 30 מ"ר מתוך השטחים העיקריים בתנאי להסדרת חניה בתחום המגרש.

ב. דרך מוצעת:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גיגון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. פריצת וסלילת דרכים המוצעות בתוכניות דורשת הגשת תוכנית עבודה שתכלול תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י משרד התחבורה.

ד. דרך גישה מוצעת:-

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך. פריצת וסלילת דרכים המוצעות בתוכניות דורשת הגשת תוכנית עבודה שתכלול תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י משרד התחבורה.

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מהדורה/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|-------|
| 6 | עמוד |
| 12 | מותוך |

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

| קיבולת | | גובה מקסימלי | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | | | | | | | קו בנין | | | גודל מגרש מינימלי (מ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|----------|----------------|--------------|--------|-------------------------------|----------------------|------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|-----------|----------|-----|-------------------------|----------------------------|
| מס' יח"ד | מס' יח"ד למגרש | מס' קומות | במטרים | סה"כ | לכיסוי הקרקע (תכנית) | שטחי שירות | שטחים עיקריים | מתחת מפלס הכביסה | מעל מפלס הכביסה | קדמי (מ) | אחורי (מ) | צדדי (מ) | 400 | מגורים א' | |
| לדונם | סה"כ | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 4 | 4 | 15 | 144% | 36% | 24% | 120% | %36 | 108% | 2 או 3 לפי תשריט | 3.0 | 3.0 | | | |

| | |
|----------|--------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מחזור/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 7 | עמוד |
| 12 | מתוך |

3.5 הוראות נוספות:-

א. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכניות 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 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 יתר, 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.

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מחדורח/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 8 | עמוד |
| 12 | מתוך |

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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.

ב. 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 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. הפקעה:

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.

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 ובניה.

4. מבנים קיימים:-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:-

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מחדורח/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 9 | עמוד |
| 12 | מתוך |

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמד 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. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:-

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

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מחדורח/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 10 | עמוד |
| 12 | מתוך |

11. התאמת מפלס הכניסה:-

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

12. גובה הבניה:-

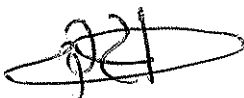
גובה בניה מירבי יימדד ממפלס 0.00 של הדרך ממנה נקבעת הכניסה למבנה.


פרק 5 – חתימות:

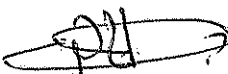
| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מחזורת/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|-------|
| 11 | עמוד |
| 12 | מותוך |

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: ס'י' 8736 / י. 

יזם התוכנית: ס'י' 8736 / י. 

מגיש התוכנית: ס'י' 8736 / י. 

כמיל מהנדס
נסראלין
מהנדס ארחי
טל' 04-9873847

עורך התוכנית:

| | |
|----------|---------------------|
| 13/11/05 | תאריך |
| לתוקף | מחדורח/ גרסה/ סטטוס |

| | |
|----|------|
| 12 | עמוד |
| 12 | מתוך |