

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
18-12-2005
נתקבל

עמוד מס' 1 מתוך 6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזהר

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
המסומנת לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

ת.ז. 039925961 : מ"מ כפר סמיע

מס' 13546/ג

מיום 11.11.2002 החליטה להמליץ

על הפסדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה

המקום : כפר סמיע

פרק 1 : זיהוי וסיווג התוכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/13546

מטרה עיקרית : שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים

1.2 מקום התוכנית :

התכנית נמצאת בכפר כפר סמיע .

נ.צ.	מזרחי	צפון
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19202	23	20,22,36,57,37,110

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 13546

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

כפר סמיע 25.7.05 לאשר את התכנית

חל על גז' סמכ"ל לתכנון

1.3 שטח התוכנית : 3.325 ד' מטר

מס' יח' דיור : 4 יח'

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : סאהר טרודי ת.ז. 039925961

טל : 04-9974040

יזם התוכנית : סאהר טרודי ת.ז. 039925961

טל : 04-9974040

מגיש התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד : 24905 ת.ד. 586

טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194 נייד : 051-302009

עורך התוכנית : אדריכל חסון מרזוק מספר רשיון 80098

כפר אבו סנאן מיקוד : 24905 ת.ד. 586

טל : 04-9996163 פקס : 04-9561194 נייד : 051-302009

1.5 יחס לתוכנית אחרות :

התכנית זו תקרא מס' ג/13546.

המהווה שינוי ותוספת לתכנית מתאר כפר-סמיע מס' ג/7466 המאושרת.

1.6 מסמכי התוכנית :

א- תקנון בן 6 עמודים .

ב תשריט בקנ"מ 1:1250 ותרשים סביבה בקנ"מ 1:2500 .

ג- מסמכי התכנית יהיו מחייבים.

מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

1.7 תאריך הכנת התוכנית :

תאריך	
11.2002	הכנה
02.2004	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 וסימן	סימן בתשריט
גבול תכנית מוצעת	קו כחול
גבול תכנית מתאר	קו כחול מרוסק
גבול גוש	קו +משולשים בצבע שחור
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	מס' בתוך עיגול תחום בירוק
מספר מגרש	מס' בצבע שחור
כביש קיים	חום
דרך גישה מוצעת	ירוק+אדום
דרך גישה קיימת	ירוק+חום
מגורים	כתום
שטח חקלאי	פס ירוק באלכסון
שטח ציבורי פתוח	ירוק
בניין קיים	נקודות שחורות
שטח לבנייני ציבור	חום בהיר
מגורים מיוחד	כתום מותחם באדום
דרך מוצעת	אדום
רוזטה	מספר כביש קו בניין רוחב כביש

1.10 טבלת שטחים :

אזור	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוז בסה"כ	שטח בדונם	אחוז בסה"כ
מגורים מיוחד			1.990	59.84%
מגורים א	0.100	3.02%		
שטח חקלאי	2.570	77.29%		
דרך	0.655	19.69%	1.335	40.16%
סה"כ	3.325	100.00%	3.325	100.00%

פרק 2 : מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית :

- א- שינוי מאיזור חקלאי לאיזור מגורים מיוחד .
- ב- קביעת טבלת הגבלות וזכויות לתכנון בשכונה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- * שינוי יעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים מיוחד.
- קביעת התכליות המותרים לכל יעוד קרקע .
- קביעת הוראות בניה .
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .

2.4 טבלת נתונים כמותיים עיקריים.

מוצע	שטח בדונם	בניה מ"ר	מס' יחידות דיור
מגורים	1.990	2388 מ"ר	4

פרק 3 - הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

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

3.1.1 מגורים מיוחד:

תותר הקמת :

א- בתי מגורים.

3.1.2 דרך מוצעת: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רכב.

3.1.3 דרך גישה מוצעת: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רכב.

3.2 תנאי לקבלת היתרי בניה:

סלילת דרכים וביצוע תשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת) בפועל.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בניה :

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

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קוי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
2	1	במ"ר	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	400	מגורים מיוחד
		12	4	144%	36%	24%	120%	0.0	144	3	3	3		

• תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס כניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית .

3.4 הוראות נוספות :

א - הוראות ארכיטקטוניות: לצפות את חזית המבנה מאבן טבעית בשילוב עם טיח.

ב - 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 בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אווריים 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 המינמלים 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 :

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. 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 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.

2 - הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה .

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 קווי 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 תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .

6 - היטל השבחה :

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

7 - הוראות הג"א

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

8 - חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לחוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) , או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

9 - כיבוש :

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

