

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 תכנית מס' 15208/ע
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 12005
 מס' 181105
 על תיקון התכנון לתערוכה לעיתים
 יושב ראש הועדה
 סגן יושב ראש הועדה

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
 תחום שיפוט מוניציפלי: כסרא ספא
 שם ישוב: כסרא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/ 15208- שינוי יעוד קרקע לשטח חקלאי מיוחד בכסרא.

1.2 מקום התוכנית: כסרא.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 229.450	צפון: 763.150
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19225	-	13,14,15,16,17,19,20,21,78.

1.3 שטח התוכנית: שטח התוכנית הנו כ- 5.96 דונם, מדוד גרפי

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15208/ע
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
 ח'דעל נגד
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ראגי סבאח. ת.ד. 666 כסרא. טלפון: 04/9872466.

זם התוכנית: ראגי סבאח. ת.ד. 666 כסרא. טלפון: 04/9872466.

מגיש התוכנית: ראגי סבאח. ת.ד. 666 כסרא. טלפון: 04/9872466.

15208
 הודעה על אישור תכנית מס' 15208/ע
 יורסמה בלקוט הפרסומים מס'
 ע"מ

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559. אדרי רוזה דיאמנט מס' רשיון: 36648. דוא"ל: diaber@bezeqint.net.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: השטח בתחום בועת הישוב.

תכניות מתאר ארציות אחרות- התוכנית תואמת לתמ"אות.

ת.מ.מ. 2 - יעוד קרקע: קרקע חקלאית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 15-05-2006
 נתקבל

תכניות מפורטות מקומיות - התוכנית גובלת עם תוכנית מס' 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 8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
12.2004	עדכון 1
1.2005	עדכון 2
7.2005	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

קרקע חקלאית - פסים ירוקים באלכסון
שטח חקלאי מיוחד - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין באלכסון
דרך מאושרת - חום
דרך גישה מוצעת - פסים אדומים ו ירוקים לסירוגין באלכסון
גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
גבול חלקה - קו ירוק מלא
מספר חלקה - מספר ירוק
גבול מגרש - קו שחור מלא
מספר מגרש - מספר שחור
גבול תוכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
גבול תוכנית מוצעת - קו כחול מלא
מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
קו בניין - קו אדום מקווקו

1.10 טבלת שטחים:

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
קרקע חקלאית	5.96	100.00	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	5.55	93.12
דרך גישה מוצעת	-	-	0.41	6.88
סה"כ	5.96	100.00	5.96	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית: לאפשר הקמת חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד ולדרך גישה.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
חקלאי מיוחד	2,775

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: 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 הקרקע או הבניין.

2. שטח חקלאי מיוחד: נועד להקמת לולים, מחסנים ומתקנים הקשורים ישירות בגידול עופות, כגון חדר חשמל, חדר מכלי גז, חדר שנאים, גדרות, שבילים, משטחים, מעבירי מים, מכלי תערובת, מכלי מים ומתקנים הנדסיים. מחסן ייחשב כשטח שירות.

3. דרך גישה מוצעת: נועדה לדרך מצעים ומעבר תשתיות הנדסיות. אסורה כל בניה.

3.2 שכלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

תערוה	גובה בניה מקסי	אחוזי בניה/ שטח מקסי							קווי בנין במי	גודל מגרש מיני בדי	שם האזור, שימושים עיקריים			
		מסי קומות	סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושי - שים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה				בין מב- נים	קדמי	אחורי
-	5.5 **	1	55%	55%	5%	50%	-	55%	12.0	3.0	3.0	3.0	3.0	שטח תקלאי מיוחד
אסורה כל בניה.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך גישה מוצעת

תערוה:

* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתים, עד לנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.
** גובהם של מקלי מים ותערובת שמעל למצוין בטבלה לעיל, יאושר ע"י הועדה המקומית ונגיע מקסימום ל-6.5 מ.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

הנחיות כלליות:

- א. במידה והרחבת היישוב תתוכנן לכיוון מזרח, יפורק הלול ללא דרישות פיצויים מטעם יזמי התכנית.
- ב. במידה והרחבת תכנית המתאר תאושר בייעוד מגורים או מבנה ציבור על שטח זה או בצמוד אליו, ישונה ייעודו של שטח זה, לאחד הייעודים הנ"ל והלול יפורק ללא דרישת פיצויים.

הנחיות סביבתיות, בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. מרחקי הצבה מינימליים בין מבנים [לפי הנחיות משרד החקלאות]:
בין לולים-12.0 מ'
בין לול למבנה מגורים-40.0 מ'.
- ב. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.
- ג. הגנות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.
- ד. כל המבנים יהיו אטימים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ה. הזרמת מי השטיפה תהיה באמצעות שיפועים מתאימים בתוך המבנה לעבר מוצאים מבוקרים.
- ו. גגות המבנים יבוצעו מחומר שאינו מבריק ומסנוור, או לחילופין יצבעו בצבע לא מבריק.
- ז. יש לטעת צמחיה צפופה כחיץ בין הלולים לבין החלקות הסמוכות.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. אל מערכת הניקוז של שטחי הלולים לא יוזרמו שפכים מן הלולים וכן לא יושלך זבל עופות אל תעלות הניקוז.
3. ביוב: לגבי כל יעוד משקי שנדרש פתרון של ביוב, תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 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 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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

איסוף וסילוק זבל העופות ייעשה באחריות יוזם התכנית ובפיקוח המועצה המקומית כסרא-סמיע.

6. פינוי פסדים: תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון לפינוי הפסדים באישור היחידה

הסביבתית לאיכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית. הטיפול בפגרי עופות ייעשה על פי הנהלים שייקבעו על ידי המועצה המקומית כסרא-סמיע.

יוזם התכנית יבצע מתקנים וסידורים לפי דרישת משרד הבריאות והוועדה המקומית לסילוק פגרים למצבור זבל על פי הצורך. יוזם התכנית אחראי לפינוי הפסדים לאתר מאושר בלבד בפיקוח המועצה המקומית כסרא-סמיע.

7. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל

זאת באחריות היוזם ובפיקוח המועצה המקומית כסרא-סמיע.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הוכחת הסדר פינוי עודפי עפר, בניה וחציבה

לאתר מאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. לא תותר השארת פסולת לסוגיה (פסולת בניין, פסולת חקלאות וכו') בשטח התכנית.

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 לצורכי רישום.

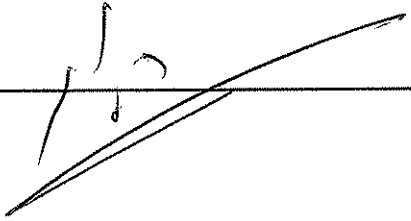
2. הפקעות:

- 2.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 2.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו 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 לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. 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.
5. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. 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.
7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. היתרי בניה: מתן היתרי בניה מותנה בהגשת תכנית להקמת מערכת מתקדמת עם תשתיות קבוע לטיפול בריחות. תנאי להיתר הבניה ומתן טופס 4 יהיה אישור והסכמת משרד הבריאות ו המשרד לאיכות הסביבה.

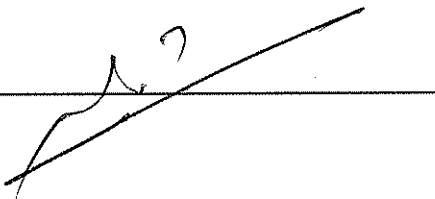
פרק 4 - מימוש התוכנית

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

פרק 5 - חתימות

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ר. א. ג.', written over a horizontal line.

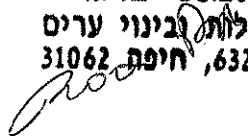
בעל הקרקע:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ר. א. ג.', written over a horizontal line.

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

דיאמנט ברגר
:דריכלות ובינוי ערים
ז.ד. 6324, חיפה 31062

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'ר. א. ג.', written over the printed text.

עורך התוכנית: