

2007781

תאריך עדכון: - 20-03-08

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.

<p>משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית</p> <p>12-05-2008</p> <p>נתקבל</p> <p>15151515</p>

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כסרא - סמייע

מספר התכנית

14535 ג'

מטרת התכנית

שכונה מזרחית - כפר כסרא

שינוי תוואי הדרך

הותמות

	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 14535 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25.4.08 לאשר את התכנית תצל גז'י סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 14535 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5831 מיום 10.7.08</p>

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

1	עמוד
12	מתוך

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: - שכונה מערבית כסרא.

תוכנית מס' ג/14535 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.

מ.צ. מרפזי*	מזרחי: 763/250	צפון: 229/275
-------------	----------------	---------------

מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות
19225	83	79,24,22,21,85,84,82

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 8709 מ"ר מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: עלי אלמן ת"ז 020865002 טל 049872471
פרגי אלמן ת"ז 050100437 טל 049872824
סעד אלמן ת"ז 054468061 טל 049873801
עסאף אלמן ת"ז 058576752 טל 049872165
פאדי אלמן ת"ז 036092278 טל 049872972
ברב אלמן ת"ז 039152103 טל 049872972
שוקי אלמן ת"ז 034329631 טל 049872471
פאדיה אלמן ת"ז 04076107 טל 049872471
אמין אלמן ת"ז 49849292 טל 049872824
בדר אלמן ת"ז 50100437 טל 049872824

מינהל מקרקעי ישראל טל 048630855 פקס 8645537

יזם התוכנית: אלמן פאדי כפר כסרא, מיקוד 25185, טל' 049872972

מגיש התוכנית: אלמן פאדי כפר כסרא, מיקוד 25185, טל' 049872972

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

1.5 יחס לתוכניות אחרות:-

תאריך	27/04/08
מהדורה/גרסה/סטטוס	לתוקף

עמוד	2
מתוך	12

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית מס' ג/14535 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.
- ג. נספחי תנועה כוללים: 1. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.
2. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 – מסמך מחייב.
3. חתך לאורך קנ"מ 1:100/1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
27/11/01	הכנה
20/1/02	עדכון 1
17/6/02	עדכון 2
21/10/03	עדכון 3
6/9/04	עדכון 4
12/1/05	עדכון 5
20/3/06	עדכון 6
14/6/06	עדכון 7
20/03/08	עדכון 8

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור וסמני התשריט:-

תכנית	סימון
גבול תכנית ג/8060 שבתוקף	קו כחול עבה מרוסק
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע ירוק מוקף בעגול בצבע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

3	עמוד
12	מתוך

שטח להריסה	שטח צבוע צהוב
מתקן הנדסי	שטח סגול עם משבצות כחולים
שטח חקלאי	שטח מסומן בפסים ירוקים אלכסוניים
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
דרך לביטול	פסים (דקים) אדומים באלכסון
רוחב תחום הדרך	ספרה ברבע התחתון בעיגול
מרווח קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי בעיגול
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון בעיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
56.75	4942	57.5	5008	מגורים א
24.4	2125	30.13	2624	דרך מאושרת
6.92	603	0	0	דרך מוצעת
9.27	807	9.53	830	מתקן הנדסי
2.66	232	2.84	247	שטח ציבורי פתוח
100	8709	100	8709	סה"כ

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

4	עמוד
12	מתוך

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

שינוי בתוואי הדרך וקווי בנין קדמיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי בתוואי דרך מס' 8 וקווי בנין קדמיים לבתים קיימים.
- ב. שינוי ייעוד קרקע ממגורים לדרך.
- ג. שינוי ייעוד מדרך למגורים.
- ד. ביטול ייעוד דרך קיימת.
- ה. קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ו. קביעת הוראת בניה.

2.4 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחידות	סה"כ שטח עיקרי מוצע	ייעוד קרקע
37	$4942 * 120\% = 5930$ מ"ר	מגורים

27/04/08	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:-

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים לפי תכנית בינוי.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- ו- חנויות מזון וקיוסקים בהתאם ל- ג/8060.
- ז- מספרות ומכוני יופי.

באזור המגורים יהיו הוראות הבנייה בהתאם לסעיף 5 לתוכנית ג/8060

ב. דרך מוצעת:

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתית מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

ג. מתקנים הנדסיים:

השטח משמש לבריכת המים של הישוב.

ד. שטח ציבורי פתוח:

בהתאם להוראות תוכנית ג/8060

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

6	עמוד
12	מתוך

**3.2 טבלת זפירות והגבלות בצרי תקנות התכנון והבניה
(הישן שפתיים ואחרי הציה בתפירות ופתיחות השנים 1992)**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	
		קו בנין		מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע (תכנית)	סה"כ	מס' קומות	במטרים		מס' יח"ד למגרש סה"כ לזונם
מגורים א'	400	קדמי (מ)	אחורי (מ)									צדדי (מ)	
		3 *	3.0	3.0	108% **								
בהתאם לתוכנית ג/8060													מתקן הנדסי

* יותרו קווי בנין פחות מ- 3 מ' מזרד מס' 8 רק ל- 3 המבנים המסומנים בתשריט בהתאם למתווה הקיים של המבנים.

** תותר העברת אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

*** גובה נמדד ממפלס הדרך ממנה נקבעת הכניסה למבנה.

27/04/08	תאריך
לתוקן	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

7	עמוד
12	מיתוך

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 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 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 ספיציפי 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.

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ 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 פלליות:-

2. 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 תנאי להוצאת היתר, הגשה ואישור תכנית לחלוקה ע"י הוועדה המקומית

3. 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. 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.

4. רישום:

תוך 8 חודשים 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.

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

9	עמוד
12	מתוך

5. 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:-

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. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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. הניקוז של החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.

9. הוראות 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.

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ 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.

13. תקופת התכנית:-
זמן משוער לביצוע התוכנית 20 שנה מיום אישורה.

27/04/08	תאריך
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

11	עמוד
12	מתוך

פרק 5 - חתימות:

חתימת בעלי העניין על הוראות התופנית.

בעל הקרקע:

שם	ת"ז	חתימה
עלי אלמן	020865002	
פרגי אלמן	050100437	
סעד אלמן	054468061	
עסאף אלמן	058576752	
פאדי אלמן	036092275	
רבאב אלמן	039152103	
פאדיה אלמן	04076107	
אמין אלמן	049849292	
שוקי אלמן	034329631	
בדר אלמן	050100437	
מינהל מקרקעי ישראל		

יזם התוכנית: אלמן פאדי

מגיש התוכנית: אלמן פאדי

אני עו"ד מחמד גאנם מאשר כי בעלי הקרקע שלהלן;
עלי, פרגי, סעד, עסאף, פאדי, רבאב, שוקי, פאדיה,
אמין ו- בדר כולם ממשפחת אלמן, תמוכרים לי אישית,
חתמו על תוכנית זו לפני לאחת שהודעתי להם מהותה.
יום ראשון 27 אפריל 2008

ת.ד. 483 רמת השרון 28770
04-9873421

עורך התוכנית:

כמיל מנהל מקרקעי
ישראל
04-9873807

אין לנו תביעות עבריות לתכנית. בתנאי שזו תהיה יציבה ומוכרת.
אנו מציינים כי תוכנית זו כוללת את כל החלקים המיועדים להקמת
התוכנית וכל החלקים המיועדים להקמת התוכנית בה עולה לא
היה שום חלק מן החלקים המיועדים להקמת התוכנית אשר
היה חלק מן החלקים המיועדים להקמת התוכנית אשר
לפי כל דין.

מטעמי הבעלים המיועדים בה כי אם נעשה איזה
מין השטח יכלול בתכנית. אין בחתימתנו על
הוראת בקימת סכם האמור ואו ויתור על כל
הפרקי עלינו שישמשו נאמנו על פני זכויות כל
כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם זה
חתימתנו ניתנת אך ורק ננקודת מבט תכנית.

27/04/08	תאריך	12	עמוד
לתוקף	מהדורה/ גרסה/ סטטוס	12	מתוך