

תאריך עדכון: - 02/10/2008

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
26-10-2008
נתקבל
נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כסרא - סמיע.

תוכנית מס' ג' 15836

שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למגורים
ושינוי תוואי דרך בצומת כבישים 50,51.

חותמות

<div data-bbox="233 1281 667 1457" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>15836 חודעה על אישור תכנית מס' 15836 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5899 מיום 12.1.09</p> </div>	<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל תכנית מס' 15836 הועדה המקומית משיבתה מ- 7/2005 מיום 27.9.05 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית הנקובה ליועץ מנהל הועדה</p>
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 15836 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.9.08 לאשר את התכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	<div data-bbox="869 1680 1257 1917" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל 23-10-2008 נתקבל</p> </div>

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/גרסה/סטטוס

1	עמוד
12	מתוך

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג' 15836/מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית שמספרה ג' 8060 ותוכנית מאושרת מג'מק\2001\4. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למגורים א' ושינוי תוואי דרך בצומת כבישים 50, 51.

1.2 מקום התוכנית: שכונה מערבית - כסרא.

נ.צ. מרכזי	מזרחי: 763/450	צפון: 228/350
------------	----------------	---------------

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19228		14,15,23,24,25,38

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 2185 מ"ר מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פהד פהד חוסין נסראלדין ת"ז 2086431

מינהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית.

יוזם התוכנית: סעיד מונהאל עלי, ת"ז 59486886, כפר כסרא, טלפון 04-9872625

מגיש התוכנית: סעיד מונהאל עלי, ת"ז 59486886, כפר כסרא, טלפון 04-9872625

עורך התוכנית: נסראלדין כמיל-מהנדס אזרחי, רשיון מס' 76947, כפר כסרא, מיקוד 25185, ת"ז 45, טל' 9873847 פקס 9872804.
דוא"ל: kameel_n@netvision.net.il

מודד התוכנית: עלי יוסף- מהנדס גודט, רשיון מס' 787, כפר פקיעין, מיקוד 24914, ת"ז 166, טל' 9972017
דוא"ל: yosefali@netvision.net.il

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

2	עמוד
12	מתוך

1.5 יחס לתוכניות אחרות:-

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג'8060 המאושרת ותוכנית מאושרת מג'מק\2001\4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. לפי תמ"א 35 השטח שבתוכנית נמצא במרקם שמור משולב.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תחבורה בקנ"מ 1:250 - נספח מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
08/09/05	הכנה
17/11/06	עדכון 1
22/02/07	עדכון 2
02/10/2008	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור וסמני התשריט:-

<u>סימון</u>	<u>תכנית</u>
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית ג'8060 שבתוקף
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
ספרה בצבע ירוק בתוך עגול ירוק	מספר חלקה
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח צבוע חום	דרך מאושרת

4/12/06	תאריך
להפקדה	מחזורה/ גרסה/ סטטוס

3	עמוד
12	מתוך

שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
פסים ירוקים אלכסוניים	שטח חקלאי
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
ספרה ברבע התחתון בעיגול	רוחב תחום הדרך
ספרה ברבע הצדדי בעיגול	מרווח קו בנין קדמי
ספרה ברבע העליון בעיגול	מס' הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
60	1315	45	978	מגורים א
0	0	11	240	שטח חקלאי
40	870	44	967	דרך
100	2185	100	2185	סה"כ

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

4	עמוד
12	מתוך

פרק 2 – מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

- הקמת מגרש מגורים משותף לשלושה בתים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע הקלאית לקרקע מגורים.
- שינוי בתוואי דרך 51 בצומת כבישים 50,51.
- קביעת תכליות מותרות.
- קביעת הוראות בניה.
- שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע(מ"ר)	יעוד הקרקע
6	1578	מגורים א'

4/12/06	תאריך
להפקדה	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. אזור מגורים א:-

1. בתי מגורים.
2. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

6	עמוד
12	מתוך

ב. דרכים ונטיעות:-

1. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גיבון וחניה.
2. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
3. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
4. פריצת וסלילת דרכים המוצעות בתוכנית דורשת הגשת תכנית עבודה שתכלול תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י משרד התחבורה.
5. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת- קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
6. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת תיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

7	עמוד
12	מתוך

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

מס' יחידות דיון לדונם	מס יח"ד למגרש מינימלי	גובה מקסימלי *	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' יח"ד	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	שטחים מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה **	קדמי (מ')		
5	**2	15	4	144%	36%	24%	120%	36%	108%	לפי תשריט	3.0	לפי תשריט	400	מגורים א'

* גובה בניה מקסימלי יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים.
 ** במידה ובתוכנית לא תערך חלוקה ע"פ גודל מגרש מינימלי יותרו במגרש 6 יח"ד

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בתנאי שלא יעברו את הסה"כ המותר.
 - הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חניה על גבול המגרש עם מרווח קדמי וצדדי 0.

4/12/06	תאריך
להפקדה	מחזור/גרסה/סטוס

8	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 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 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 והסמכה מחברת חשמל.

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

9	עמוד
12	מתוך

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי השמל 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 תנאי להוצאת היתר בניה הוא תכנית חלוקה לחלקה שבה מבוקש היתר בניה על רקע מפת מודד מוסמך.
- 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. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. 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.

4. תנאים לביצוע התוכנית:-

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז ושמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

10	עמוד
12	מתוך

6. חניה:

- א. 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.
- ב. הוועדה רשאית להתיר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0, בתנאי אי פתיחת פתחים למגרש השכן וניקוז גג החניה יהיה לכוון פנים המגרש ובאישור שכן גובל
- ג. שטח חניה מקסימאלי מקורה ליחידה יהיה 15 מ"ר הכלול בטבלת הזכויות.

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

10. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

11. שימור וניצול מי נגר עילי

- מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

11	עמוד
12	מתוך


פרק 5 - חתימות:


חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית.

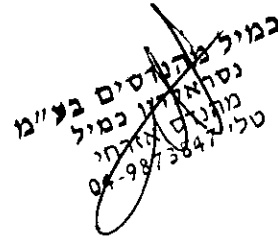
בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל : (חתום בדף מס 1)

פהד חסין נסראלדין ת"ז 2086431:

יזם התוכנית: 

מגיש התוכנית: 


כמיל מתווסים בע"מ
נסראלדין כמיל
מתוס הורחי
טלו 3847 987-94

עורך התוכנית:

4/12/06	תאריך
להפקדה	מהדורה/ גרסה/ סטטוס

12	עמוד
12	מתוך