

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.מ. כסרא-סמיע

תכנית מפורטת מס. ג'/15076.

התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'/7466 המאושרת

חותמות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מעלה הגליל

תכנית מס' 15076/ג
 הועדה המקומית מיישבתה מס' 9/2004
 מיום 7.11.2004 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
 מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15076
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.12.08 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מ.מ. כסרא סמיע
 נהאד ח'טיב
 מהנדס המועצה
 אין התנגדות בתנאי
 שהדבר יאושר ע"י
 הועדה לתכנון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 15076
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 8.6.05 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15076
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

פברואר 2008

הודעה על אישור תכנית מס' 15076
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5925
 מיום 5.3.09

מעלה הגליל
 14-02-2008
 ג. ח. ב. ל.

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כסרא-סמיע.
שם הישוב: כפר סמיע.

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'15076; שנוי יעוד השטח בגוש 19202 ח"ח 75; 76; 77; 81 ו-82; גוש 19203 ח"ח 109 ו-114 וגוש 19207 ח"ח 79 משטח חקלאי ודרכים לאזור מגורים א'; שטח למבני צבור ודרכים. התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'7466 המאושרת.

1.2 מקום התכנית

כפר סמיע.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 229575; צפון: 764650.

גוש 19202: ח"ח 75; 76; 77; 81 ו-82.

גוש 19203: ח"ח 109 ו-114.

גוש 19207: ח"ח 79.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 6.084 דונם- מדוד גרפית.

קבולת יח' דיור – 14 יח"ד.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: זהר פלאח ת.ז. 02086949 ואחרים.

ת.ד. 172 כפר סמיע; מיקוד 25185; טל': 9976581 - 04.

יוזם התכנית: מ.מ. כסרא- סמיע מיקוד 20138, ת.ד. 396,

טלפון-9872488-04.

מגיש התכנית: סלים פלאח ת.ז. 35328343.

ת.ד. 172 כפר סמיע; מיקוד 25185; טל': 9976581 - 04.

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל': 9977050-04; פקס: 9977090-04; פל': 050-5380940.

רישוי מס. 24944; דוא"ל: fadelfl@017.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג'7466 המאושרת.

התכנית תואמת לתכניות מפורטות מס. ג/במ 244 ומס. ג'11098 המאושרות. התכנית תואמת תמ"מ 2 תיקון 9:

יעודי קרקע – אזור חקלאי נוף כפרי, צמוד לאזור כפרי.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

- א. תקנון בן 11 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה: 10/02/08.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

פסים אלכסוניים בירוק לסרוגין.	שטח חקלאי-
צבע כתום.	אזור מגורים א'-
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח-
צבע אפור.	שטח מסחר-
צבע חום תחום חום.	שטח למבני צבור-
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
צבע אדום.	דרך מוצעת-
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת-
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	82.18%	5.000	חקלאי
58.42%	3.554	---	---	מגורים א'
17.39%	1.058	---	---	שטח למבני צבור
24.19%	1.472	17.82%	1.084	דרכים
100%	6.084	100%	6.084	סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

הרחבת אזור מגורים א' והקצאת שטח למבני צבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. שנוי יעוד משטח חקלאי ודרכים למגורים א'; שטח למבני צבור ודרכים.

ב. הרחבת תוואי הדרך.

ג. הקצאת שטח למבני צבור.

ד. קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
14	2665	מגורים א'
---	1587	שטח למבני צבור

פרק 3 - הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א': השטח מיועד להקמת בתי מגורים וחניות מקורות. חניות מקורות יותרו בקו בניין קדמי וצידי "0" מ'. חניה מקורה בקו בנין "0" צדדי תהיה ללא פתחים לכוון השכן והנקודו יהיה לתוך המגרש בו מוצעת הבניה.

שטח למבני צבור: השטח מיועד להקמת בניני צבור כגון: מקומות פולחן דתי; מוסדות חינוך ותרבות; מגרשי משחקים; מרפאות; תחנות לאם ולילד; גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה. לפני הוצאת היתר בניה בחלקה יש להגיש תכנית מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל החלקה, אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת לפי היתר בניה אחד.

דרכים: הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
לא ניתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

מס' יח' דיוור לדונם נטו	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי				קווי בנין (מ')			שם האזור; שמושים עיקריים			
				סה"כ	שטח לכוסי	שטח שרות	שטח עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי		צדדי	קדמי	
4	2	3	12	85%	36%	10%	75%	---	85%	3	3	3	400	מגרש מינימלי (מ"ר)
---	---	3	20	180%	60%	30%	150%	---	180%	3	3	3	700	מגורים א' מבני צבור

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

- קבולת יח' דיוור – 14 יח"ד.

3.3 הוראות נוספות :(1) מים :

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

(2) נקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הנקוז האזורית.

(3) ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן 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 יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

(6) חלוקה:

א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ב. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התוכנית יהיה אשור חלוקה על פי דין.

(7) הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188 ; 189 ו- 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

(8) רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

9) הוראות תמ"א 4/ב/34 לאזור א 1 :

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
3. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים צבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה בשטחים צבוריים פתוחים.

10) תנאים לבצוע התכנית :

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב ; מים ; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

11) היטל השבחה :

- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

12) חניה :

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
חניה מקורה בקו בנין "0" צדדי תהיה ללא פתחים לכוון השכן והנקוז יהיה לתוך המגרש בו מוצעת החניה.

13) הוראות הג"א :

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

(14) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

(15) תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים ; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

(16) סדורים לנכים :

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

פרק 4 - חתימות

מועצה מקומית
כפר סמיע

חתימת יוזם התכנית:

Handwritten signature ✓

חתימת מגיש התכנית:


מנהל
לפרויקט

ג.א
2086949

פרויקט

סאלח מראש

1442914



מהנדס פאדל פאעור
מ.ר 24944
כפר סמיע

כפר סמיע

2086468

202226

5634034

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית: