

מחוז הצפון

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

מס' 8475/ג  
 מס' 2/94  
 מיום 13.3.94  
 החליטה להמליץ

מכנית 1616  
 הועדה המקומית משיבתה מס'  
 מוקדת התכנית הנקובה לעיל

אשרב ראש הועדה  
 מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 תחום שיפוט מוניציפלי: כסרא סמיע

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 2009-09-08  
 ב ר ת ק ב ל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: כביש מחבר כסרא-סמיע - תכנית מתאר ג/8475 שינוי תכניות מתאר מקומיות ג/7466, ג/8791 כביש מחבר את שני הכפרים כסרא וסמיע
- 1.2 מקום התכנית:

מספר גוש	חלקות	נ.צ. מרכזי: I.P.5
19201	חלקי חלקות 6, 7, 8, 9, 11, 12, 15, 25, 26, 27, 38, 40, 41, 58, 65	מזרח: 229.640.904 צפון: 764.240.935
19202	104	
19207	45, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 76, 78, 79	

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' 8475/ג  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 14.7.09 לאשר את התכנית

יוסף ברון  
 יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ובניה

- 1.3 שטח התכנית: 37.50 דונם
- 1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: המועצה המקומית ופרטיים כסרא-סמיע, ת.ד. 396, כסרא 25185  
 טל.: 04-9872488, פקס: 04-9873483  
יזם התכנית: המועצה המקומית כסרא-סמיע, ת.ד. 396, כסרא 25185  
 טל.: 04-9872488, פקס: 04-9873483  
מגיש התכנית: המועצה המקומית כסרא-סמיע, ת.ד. 396, כסרא 25185  
 טל.: 04-9872488, פקס: 04-9873483  
עורך התכנית: עמוס דנק - מהנדס יועץ - רשיון מס' 2179, ת.ד. 3280, חיפה 31032, טל.: 04-8207944, פקס: 04-8207942
- 1.5 יחס לתכניות אחרות: תכניות מתאר ארציות אחרות: התכנית תואמת להוראות לתמ"א 22, בהתאם לתמ"א 35 ובהתאם לתמ"מ 2 תיקון 9  
 תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' ג/7466 ו-ג/8791 מאושרות

הודעה על אישור תכנית מס' 8475/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6025  
 מיום 26.11.09

**תכנית מפורטת:** התכנית תואמת לתכניות מס' ג/15683 בהכנה.

גבול התכנית ברצף הדרכים המאושרות בתכניות ג/8060 וג/במ/244. 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 9 עמודים – מסמך מחייב.
  - ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
  - ג. נספח נופי (5 דפים) – מסמך מחייב.
  - ד. חתכים לרוחב – נספח מנחה.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	
19.05.04	הכנה
03.04.05	עדכון 1
31.01.07	עדכון 2
18.11.07	עדכון 3
9.12.07	עדכון 4
15.05.08	עדכון 5
08.07.08	עדכון 6
31.08.09	עדכון 7

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

- 1.9 **באור סימני התשריט:**
1. גבול התכנית – קו כחול עבה
  2. גבול תכנית מתאר מאושרת/מופקדת – קו כחול עבה מקוטע
  3. שטח חקלאי – שטח צבוע בפסים ירוקים באלכסון
  4. דרך קיימת/מאושרת – שטח צבוע בצבע חום
  5. דרך מוצעת – שטח צבוע בצבע אדום
  6. דרך קיימת לביטול – שטח צבוע בקוים אדומים אלכסוניים על רקע ירוק
  7. שטח לשרותים נלווים – שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסוניים על רקע סגול
  8. שטח בית קברות – שטח צבוע צהוב עם קוים אלכסוניים בצבע ירוק
  9. שטח מגורים א' – שטח צבוע כתום
  10. שטח ציבורי פתוח – שטח צבוע ירוק
  11. אזור מסחרי – שטח צבוע אפור
  12. אזור תעשייה ומלאכה – שטח צבוע סגול
  13. שטח יער טבעי לשימור - שטח משובץ אדום על רקע לבן
  14. גבול ומספר מגרש – קו עגול ומס' בצבע שחור
  15. גבול ומס' חלקה רשומה – קו עגול ומס' בצבע ירוק רצוף
  16. גבול ומספר חלקה לביטול – קו עגול ומס' בצבע ירוק מרוסק
  17. מס' דרך – מספר בריבוע עליון של העיגול
  18. קו בנין – מספר בריבוע צדדי של העיגול
  19. רוחב דרך – מספר בריבוע התחתון של העיגול
  20. גבול גוש ומספרו – קו שחור רצוף עם משולשים קטנים עליו

1.10 **טבלת שטחים:**

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
		49.28%	18.48	חקלאי
9.97%	3.74	8.53%	3.20	ש.צ.פ.
3.55%	1.33	3.55%	1.33	יער טבעי לשימור
		1.79%	0.67	בית קברות
34.13%	12.80	36.85%	13.82	דרך קיימת
52.35%	19.63			דרך מוצעת
<b>100%</b>	<b>37.50</b>	<b>100%</b>	<b>37.50</b>	<b>סה"כ דונם</b>

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית: תכנית זו באה להסדיר כביש מחבר בין שני הישובים כסרא וסמיע.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- א. שינוי יעודי קרקע
- ב. קביעת הוראות ושימושים מותרים
- ג. קביעת הנחיות נופיות

### 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 שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 3.1.1 שטח לדרכים:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת, השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת. לא תותר כל בניה בתחום הדרכים למעט התקנת מערכות תאורה ודרכים, סלילת מדרכות להולכי רגל, הצבת שלטים ותמרורים, נטיעת עצים ושדרות, מפרצי העלאת נוסעים בתחבורה ציבורית, תחנות המתנה, מערכות ניקוז ותשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות נוספות. תותר הצבת טרנספורמטורים ע"ג עמודי אספקת חשמל.

##### 3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק בתשריט הינו שטח ציבורי פתוח. יותרו בו השימושים הבאים: נטיעות וגינון, עבודות ניקוז השטח הקמת מתקני משחק, נופש וטיילת, מבנה תצפית שגובהו הינו 9 מטר ושטחו הבנוי ומקורה הינו כ - 20 מ"ר, מעבר תשתיות הנדסיות, מתקני חשמל ושנאים. בתחום הקו בנין מהדרך לא תותר כל בניה.

##### 3.1.3 יער טבעי לשימור

השימושים המותרים בתחום היער יהיו בהתאם להוראות תמ"א 22.

#### 3.3 הוראות נוספות:

##### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. גבולות התכנית: קו כחול על התשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית מסמן את גבולות התכנית.
2. התחברויות והסתעפויות לדרכים חקלאיות ואחרות: התחברויות והסתעפויות לדרכים חקלאיות ואחרות קיימות, לא תבוטלנה.
3. איסור ובניה: אסור להקים מבנים בשטח התכנית. קו בניה נקבע בהתאם לרוזטות בתשריט.
4. תכניות ביצוע: לקראת הכנת מפרטים טכניים לביצוע הדרך תוראה בתכנית הביצוע התחברות לדרכים היסתעפות מדרך זו, למעברים החקלאיים ולמקומות חציית הדרך על ידי רכב חקלאי.

5. שמירה על הנוף: בעת ביצוע עבודות העפר לדרך יש לשמור על ערכי טבע ונוף, לשקם שפכי מילוי וחציבות בגובה מעל 5 מ' בהתאם להוראות הנספח הנופי המהווה חלק מתכנית זו.
6. עודפי חפירה/חציבה יפונו לאתרים מאושרים בלבד.
7. סידורים לנכים: נגישות נכים לשבילים והפארק והתאמת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
8. שימור וניצול מי נגר עילי הוראות לבניה משמרת מים: (אזור א1 פגיעות מי תהום ע"פ תמ"א 34 / ב / 4).
- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
  - מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
  - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים.
  - בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
  - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**ב.תשתיות:****1. ניקוז:**

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

**2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד ותיל אוירי	2.0 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	20.00 מ' מציר הקו
קו חשמל מתח על 400 ק"ו	35.00 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי

מייננת 2006

**ב. הוראות כלליות****1. חלוקה:**

1.1 תכנית 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 לצרכי רישום.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.

**3. רישום:**

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**4. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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 וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6. 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.

**7. עתיקות:**

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

**8. כיבוי אש:**

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



**פרק 4 - מימוש התכנית**

4.1 שלבי ביצוע: הביצוע לא יהיה בשלבים

4.2 תקפות התכנית: זמן משוער לביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

**פרק 5 - חתימות**

מועצה מקומית  
כסרא אסטמיע

בעל הקרקע

מועצה מקומית  
כסרא אסטמיע

יזם התכנית

מועצה מקומית  
כסרא אסטמיע

מגיש התכנית

אינג' עמוס דנק  
רשיון מס' 2179  
ת.ד. 3280 חיפה-31032

עורך התכנית