

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. כסרא-סמיע.

תכנית מפורטת מס. ג'/15359.

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

חותמות

משרד הפנים
מחוז הצפון
08-00
2011
ג' 19
נדרת עלית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15359/ג'
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.4.05... לאשר את התכנית
יוס' כרון
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15359/ג'
פרטמה בילקוט המסומנים מס'
מיום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 15359/ג'
הועדה המקומית מישיבתה מס' 3/2005
מיום 19.4.05 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל
מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

מאי 2011

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

פרק 1- זהוי וסוג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג' / 15359 שנוי יעוד משטח חקלאי למגורים.

1.2 מקום התכנית

כפר סמיע.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 228775 ; צפון: 765375.

גוש 19204 : ח"ח 17 ו- 28.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 4.320 דונם- מדוד גרפית.

קיבולת יח' דיור – 20 יח"ד.

1.4 בעלי הענין

יוזם התכנית: סאלח מוחמד חיטיב ת.ז. 020866737.

ת.ד. 14 ; מיקוד 25185 כפר סמיע ; טל' : 9973935-04.

בעל הקרקע: מוחמד סאלח חיטיב ת.ז. 02086669.

ת.ד. 14 ; מיקוד 25185 כפר סמיע ; טל' : 9973935-04.

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

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

רישוי מס. 24944 ; דוא"ל: fadel.faur@gmail.com

מודד מוסמך: רבאח רביע ת.ז. 36087526.

ת.ד. 25 ; מיקוד 25188 כפר סמיע.

טל' : 9976516-04 ; פל' : 5456232-052.

1.5 יחס לתכניות אחרות

1. תכנית תואמת תמ"א 35 :

א. לפי תשריט מרקמים-1) אזור שמור משולב.

ב. לפי תשריט הנחיות סביבתיות-1) רגישות נופית סביבתית גבוהה.
2) שטח לשימור משאבי מים.

2. תכנית תואמת תמ"מ 9/2 :

א. לפי תשריט יעודי קרקע-1) שטח ישוב כפרי.

2) אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח.

ב. לפי תשריט רגישות – שטח ללא מגבלות סביבתיות; שטח לפיתוח שמוש קרקע מוגדר .

תכנית מתאר מקומית : התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מס. ג' /7466 המאושרת. התכנית תואמת תכנית ג' /16883 המאושרת . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית מקומית אחרת החלה על השטח ; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בן 12 עמודים- מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.

ג. נספח תחבורה חתכי רוחב ואורך של הדרך בקני"מ 1: 500 ו-1: 100 מסמך מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה : 10/05/11.

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

שטח חקלאי -	פסים בירוק.
אזור מגורים א' -	צבע כתום.
אזור מגורים -	צבע צהוב.
שטח ציבורי פתוח -	צבע ירוק.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום.
גבול תכנית מתאר-	קו כחול מרוסק.
גבול תכנית מוצעת-	קו כחול מלא.
בנין קיים-	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מס. גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס. חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש-	קו שחור מלא.
מס. מגרש-	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
מס. הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.
	דרך מוצעת-
	קווי גובה-
	צבע אדום.
	קווים שחורים דקים.
	זיקת הנאה למעבר כלי רכב- קווים אלכסוניים אדומים.

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)
מגורים א'	1.450	33.56%	1.177	27.24%
מגורים	----	----	1.665	38.54%
שטח ציבורי פתוח	---	---	0.258	5.97%
דרך קיימת	0.410	9.50%	0.410	9.50%
דרך מוצעת	----	----	0.810	18.75%
חקלאי	2.460	56.94%	---	---
סה"כ	4.320	100%	4.320	100%

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

הגדלת שטח המגורים בצפון מערב כפר סמיע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

שנוי קווי בנין ביעוד מגורים א'

קדמי מערבי מ-3 מטר ל-0 מטר.

צדדי צפוני מ-3 מטר ל-1 מטר

שנוי יעוד השטח משטח חקלאי למגורים ; דרכים ושטח ציבורי פתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	מס' יח"ד
מגורים א'	1,754	12
מגורים	1,498.5	8

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 :

בשטח זה מותר להקים בתי מגורים וחניות לרכב פרטי ויחידות אירוח לפי תכנית ג' /16883 .

יותר הקמת חניה בקו בניין קדמי וצדדי "0" בלי פתחים לכיוון השכן והניקוז לתוך המגרש.

יותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי וצדדי "0" בלי פתחים לכיוון השכן והניקוז לתוך המגרש.

השטח המסומן בקווים אלכסוניים אדומים, מיועד לזיקת הנאה למעבר כלי רכב, בתוך מגרש המגורים ותאסר בו כל בניה .

אזור מגורים א' :

בשטח זה השימושים המותרים יהיו, לפי תכנית ג'/7466, כמו כן מותר לבנות יחידות אירוח לפי תכנית ג'/16883 .

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

שטח ציבורי פתוח : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתן 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).

הערות	מס' יח"ד	מס' למגרש יח"ד	גובה בנין מכסימל (מ')	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי***				קווי בנין (מ')***			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים	
					סה"כ	קרקע לכסוי	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי			אחורי
	10	4	15	4	178%	44%	29%	149%	44%	134%	3	3	3	אזור מגורים א' תא שטח 240
	4.8	2	8	2	100%	50%	10%	90%	---	100%	לפי התשריט או כמסומן בתשריט			אזור מגורים מגרשים 200-230
אסורה כל בניה													שטח צבורי פתוח	
													250	

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

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

*** יותר קו בנין צידו 0 במקרה של קיר משותף בהסכמת שני השכנים.

- קבולת יח' דיוור – 20 יח"ד.

3.3 הוראות נוספות:

(1) מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(2) ניקוז:

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

(3) ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור 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:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ).
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך.
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה.
		ט. כבלי חשמל מתח עליון.
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עמודים לבצע לפי העניין יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבנייה.

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) מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

9) תנאים לבצוע התכנית:

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

(10) היטל השבחה:

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

(11) 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.

(12) עתיקות:

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

(15) הוראות הג"א:

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

(16) כבוי אש:

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

(17) תקפות התכנית:

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנים מיום אישורה .

18) שימור וניצול מי נגר עילי

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום.

מי מרזבי בגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחולחלים.

בשטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רוצעות של שטחים מגוננים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

פרק 4- חתימות

חתימת יוזם התכנית:

סג'ר מחנך תל"ג

020866737 סג'ר מחנך תל"ג

חתימת מגיש התכנית:

סג'ר מחנך תל"ג

020866737 סג'ר מחנך תל"ג

חתימת בעל הקרקע:

סג'ר מחנך תל"ג

020866737 סג'ר מחנך תל"ג

חתימת עורך התכנית:

מחנך פאדל פאעוד
מס' 24944
כפר סמייע

מ.מ. כפרה סמייע
נחמד ח'ט"ב
מחנך תל"ג

26/6/11