

מדינת ישראל
ועדה מחוזית
נתקבל
13.01.2015

ורד הפנים
י"ד ועדה מחוזית
29.03.2012
תאריך הכנה: מאי 2005

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
22-03-2012
ב ת ק ב ל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
תחום שיפוט מוניציפלי: כסרא סמיע
מעלה הגליל
רשיון בניה מס' 15683/7
הועדה החליטה לאשר תכנית זו
בתנאים הרשומים בגוף הרשיון
בישיבתה מס' 512005 מיום 28.6.2005
מחנדים הועדה
ישב ראש הועדה

שם הישוב: כסרא סמיע

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג'- 15683 אתר הנצחה לחללי צה"ל - כסרא-סמיע

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 229725	צפון: 764275
מספר גוש	19207	חלקי חלקות
		58, 59, 60, 61, 62, 65
		66, 78

1.3 שטח התוכנית: 15.75 דונם

1.4 בעלי עניין:

הודעה על אישור תכנית מס' 15683
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1110
מיום 11.12.11

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים
קרית הממשלה, נצרת עילית 17000
טלפון: 6558211 - 04 פקס: 6453273 - 04

יזם התוכנית:

המועצה המקומית כסרא-סמיע
ת"ד 396 כסרא 25185
טלפון: 04-9872420 - 04 פקס: 04-9873483

מגיש התוכנית:

המועצה המקומית כסרא-סמיע
ת"ד 396 כסרא 25185
טלפון: 04-9872420 - 04 פקס: 04-9873483

עורך התוכנית:

אילן צבי - אדריכל, מתכנן ערים מ.ר. 36249
רח' סמולנסקין 19, חיפה - 34366
טלפון: 8344038 - 04 פקס: 8344057 - 04

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15683
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.12.11 לאשר את התוכנית
מנהל מינהל התכנון

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתמ"א 35 עפ"י אישור הולנת"ע מיום 27.02.07.
תכנית זו תואמת לתכנית ג/8475 המופקדת.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב
- ב. תשריט בק"מ 1 : 500 - מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי הכולל: תכנית בינוי בק.מ. 1 : 500
- ד. נספח נופי סביבתי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
מאי 2005	עדכון 1
אוקטובר 2006	עדכון 2
נובמבר 2006	עדכון 3
מרץ 2009	עדכון 4
נובמבר 2009	עדכון 5
פברואר 2012	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | | |
|------------------|---|--|
| גבול התוכנית | - | קו כחול עבה |
| דרך מוצעת | - | אדום |
| שטח ציבורי פתוח | - | ירוק |
| שטח למבני ציבור | - | חום מותחם, חום כהה |
| שטח חקלאי | - | פסים ירוקים אלכסוניים |
| גבול גוש | - | קו שחור עם משולשים שחורים משני צדדיו לסירוגין |
| גבול חלקה מוצעת | - | קו שחור |
| מספר חלקה מוצעת | - | ספרה שחורה בעיגול שחור |
| גבול חלקה קיימת | - | קו ירוק |
| מספר חלקה קיימת | - | ספרה ירוקה בעיגול ירוק |
| גבול חלקה לביטול | - | קו ירוק מרוסק |
| מספר חלקה לביטול | - | ספרה ירוקה בעיגול ירוק מרוסק |
| מספר הדרך | - | ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול הדרך |
| מרווח צדדי | - | בספרות אדומות ברבע הימני והשמאלי של עיגול הדרך |
| רוחב הדרך | - | בספרה אדומה ברבע התחתון של עיגול הדרך. |
| מבנה להריסה | - | קו צהוב מרוסק |

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע שטח (דונם) אחוזים		מצב קיים שטח (דונם) אחוזים		יעוד הקרקע
44.76	7.05	-	-	דרך מוצעת
-	-	100.00	15.75	שטח חקלאי
25.65	4.04	-	-	שטח ציבורי פתוח
29.59	4.66	-	-	שטח למבני ציבור
100%	15.75	100%	15.75	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקצאת שטח עבור אתר הנצחה ובית "יד לבנים" לחללי צה"ל
מכסרא - סמייע

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. ייעוד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
- ב. ייעוד שטחים לשטח למבני ציבור.
- ג. ייעוד שטחים לדרכים והתווייתם.
- ד. הגדרת השימושים המותרים בכל אחד מייעודי הקרקע בשטח התוכנית וקביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה עבור בית "יד לבנים".
- ה. איחוד חלקות וחלקי חלקות הכלולים בשטח התוכנית וחלוקתם לחלקות חדשות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מבני ציבור	1,350*	-

* סה"כ שטח יעוד הקרקע כפול אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות.

פרק 3 - הוראות התוכנית

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 בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח ציבורי פתוח:

השטח המיועד לפיתוח אתר ההנצחה ומותרים בו השימושים הבאים: נטיעות וגינון, עבודות ניקוז השטח, התווית שבילים ורחבות להולכי רגל, הקמת אנדרטה להנצחת חללי צה"ל, מושבי קהל (טריבונות), סככות צל, מעבר תשתיות הנדסיות.

3.1.2 שטח למבני ציבור

השטח מיועד להקמת בית "יד לבנים".
הכל על פי הוראות הבניה המצוינות בטבלה זכויות והגבלות בניה בסעיף 3.2 להלן.

3.1.3 שטח דרך

א. השטח מיועד להתוויית וסלילת דרכים, חניות ומדרכות.
ב. בתחומי הדרך יותרו התקנת מערכות תאורת דרכים, סלילת מדרכות להולכי רגל, ונטיעות עצים, מערכת ניקוז ותשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות נוספות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתר בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות/מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי (מ"ר)							קווי בניה			גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (התכסיות)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צידי	לפי תשריט		
-	-	5	1	1,600	1,600	250	1,350	--	1,600	1,600	5	5	5	4,660	שטח למבני ציבור

הערה:

* גובה הבניין ימדד מפני קרקע מתוכננת

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

ב. 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, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. הוראות בנושא חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה המרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל, או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מאתר הקיבוצי /מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
2 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי 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
בתאום עם חברת חשמל		ט. כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

על אף האמור, לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים קטנים 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.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על-עליון או 3 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 עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית, 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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצוין בתרשים.

1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים, לפי תוכנית זו, לצורכי 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 לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התורנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. 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.

5. 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.

6. הוראות הג'א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן התאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. סטייה ניכרת:

כל שימוש במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו עפ"י תכנית זו, יהוו סטייה ניכרת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

8. כיבוי אש:

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

9. סידורים לנכים:

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

10. עתיקות:

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

11. שיקום נופי:

1. מאחר ומדובר בשטח רגיש מבחינה סביבתית, מומלץ שעבודו הפיתוח ילוו ע"י אדריכל נוף, אשר יכין תוכניות פיתוח ושיקום מפורטות למזעור נזקים חזותיים אפשריים לסביבה. תוכנית הפיתוח והשיקום יוגשו בשלב מתן היתרי הבניה, ותועבר לבדיקת משרד לאיכות הסביבה ורט"ג.
2. העמדת המבנה תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוונים ככל הניתן ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך מעל גובה 1.5 מ'.
3. כביש הגישה למבנה, אזור החניה ומערך השבילים יתוכנן על פי ממצאי תכנית מצאי נופית, אשר תכלול עצי זית קיימים. תכנית הבינוי תציין את אופן שילוב המצאי הטבעי בתכנית הפיתוח.
4. ברוב שטח התכנית נטועים עצי זית. יש למדוד את כל העצים סביב המבנה המתוכנן, לנסות לשלבם בתכנית הפיתוח במידת האפשר ולסמנם כעצים המיועדים לשימור. שימור עצים אלו הנו נכס לבית יד לבנים העתידי. יש להציג תכנית להעתקה (בתחומי התכנית) ומפרט, כל אלו יוגשו במסגרת היתר בניה. העתקת עצים ושימורם יש לתאם עם רט"ג.
5. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות עצי זית על מנת להטמיע את המבנה בסביבתו החקלאית ככל האפשר, וכן נטיעות להסתרת קירות תומכים במידה וידרשו.
6. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.

ד. הנחיות סביבתיות:

1. הוראות בדבר ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום
 - 1.1 מי הנגר העילי יועברו מגגות המבנה ומשטחי רחבות מרוצפות לשטחים הציבוריים הפתוחים במתחם לצורך העשרת מי התהום.
 - 1.2 תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.
 - 1.3 השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, זאת מבלי לפגוע בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - 1.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

בעל הקרקע:

**מועצה מקומית
כסרא סמיע**

יזם התוכנית:

**מועצה מקומית
כסרא סמיע**

מגיש התוכנית:

איטן צבי
אזריאל
36249

עורך התוכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
הוקצה שטח זיכויים עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תתימתנו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית הכרה או
הודאה בקיום הסכם האמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואו על
כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו
חתימתנו עתה אד ורק מנקודת מבט תכנונית.
האגף