

20.8.03 Q3n

23/06/03

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

תכנית מס' 12245/2
 הועדה המקומית בשינויה מס' 1/2000
 מיום 21.12.00 החלטה כהמלץ
 על המקרה ההצעות הנקובה לעיל

יו"ר הועדה
 מנהל תכנון

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

מוניציפלי : מועצה מקומית כסרא סומיע

שם ישוב : כפר כיסרא

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/ 12275 המהווה שינוי לתכנית מתאר כיסרא ג/ 8060 מאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 12245/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

1.2 מקום התוכנית: כפר כיסרא
נפה - צפת

נ.צ. מרכזי	מזרח:	263125	צפון:	178250
מספר גוש	חלקות		חלקי חלקות	
19227			8,9,10,11,12,13,14,92,93	

1.3 שטח התוכנית: 42.8 דונם, חישוב גרפי.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 12245/2
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 28/4/03 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

מספר יחידות דיוור במצב קיים : 296
מספר יחידות דיוור במצב מוצע : 304

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים + ממ"י.

זם התוכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל.
 המועצה המקומית כסרא סומיע, כתובת: ת.ד. 396 כסרא מיקוד 25185
 טלפון: 04-9872488.

עורך התוכנית: משרד תכנון ומיפוי בהנהלת אמיל כהן, רח' אלונים 16 נצרת עילית, ת.ד. 2036
 טלפון: 06-6577411 פקס: 06-6465173
 אילי נחלה אדרי מתכנן ערים נצרת טלפון: 06-6555792.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 8060 מאושרת (תכנית מתאר כיסרא)
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל
 2003-07-08
 י-קבל

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
 ב. תשריט בקניימ 1:1,250.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
24/11/00	הכנה
24/05/01	עדכון 1
23/06/03	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מתאר מאושרת ג/ 8060	קו בצבע תכלת מקוטע
אזור מגורים א'	כתום
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה
שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
דרך רשומה או מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
דרך גישה מאושרת	אדום וירוק לסירוגין
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסוניים
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בנין מינימלי (קדמי)	ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו שחור משונן
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק וספרה בתוך עיגול בצבע ירוק
גבול שיפוט	קו עבה בצבע סגול

1.10 טבלת שטחים:

ייעוד קרקע	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים
אזור מגורים א'	36.950	86.2	38.030	89.0
שטח לבנייני ציבור	1.050	2.5	0.900	1.8
דרך רשומה/מאושרת	4.2	9.9	1.450	3.5
דרך מוצעת	0	0	2.420	5.7
שטח חקלאי	0.600	1.4		
	סה"כ: 42.800	100	סה"כ: 42.800	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

1. עקב הבנייה החדשה בגבולות התכנית קיים צורך להזיז את תוואי הדרכים ולהתאימם למצב הקיים.
2. הזזת השטח לבנייני הציבור מערבה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מבני ציבור	1,800	
מגורים א'	45,636	304

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

3.1.1: לא ינתן 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 הקרקע או הבנין.

3.1.2: א- באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש במידה וגודל המגרש הוא מינמלי במידה וגודל המגרש הוא מעל 800 מטר אין חובה לחלקו למגרשים מינימליים, אלא, לשמור מרחקים בין המבנים 6 מטר מכל הצדדים (קו בנין הנקבע בטבלת זכויות הבניה יהיה כפול). זכויות והגבולות הבניה יחושבו משטח כל החלקה/מגרש כולל מבנים קיימים.
ב- על אף האמור בסעיף 3.1.2 (א) דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר לשימוש מחסן, לחניה פרטית.

3.1.3 חנויות:

תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה). בתנאי שיסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה ולאחר הפרסום הנדרש לפי סעיף 146-148 בחוק.

3.1.4: במידה ולא סומנו קווי בניין בתשריט, קווי בניין יהיו בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה. אחוזי הבניה יחושבו לפי גודל מגרש נטו.

אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ד. חנייה.

אזור מבני ציבור

- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור, כגון:
- א. מקומות לפולחן דתי, כגון: כנסיה, מסגד.
 - ב. מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג. מגרשי משחקים.
 - ד. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- לפני הוצאת רשיונות בניה בחלקה כזו, יש להגיש תכנית בינוי על רקע תכנית מודד מוסמך בקנה מידה 1:250 שתראה תכנון מפורט לכל חלקה אלא אם יבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי רשיון בניה אחד.

דרכים

- א. ישמשו לתנועת כלי רכב.
- ב. שטח הדרכים ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית להחזקתו.
- ג. 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.
- ד. דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.

ה. פריצת וסלילת דרכים המוצעות בתכנית דורשת הגשת תכנית עבודה שתכלול תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרות ע"י משרד התחבורה.

ו. אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הוועדה המקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים השניים 1992)

מס' יחיד סח"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין במטר	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		במטרים	מס' קומות	סח"כ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B				מעל מפלס הכניסה** A	קדמי אחורי צדד
		20	4	215%	65%	15%	200%		215%	לפי תשריט	3	700	מבני ציבור
8	4	15	4	144%	36%	24%	120%	36%	108%	3	3	400	אזור מגורים א'

** תותר העברת אחוזי בניה ממועל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

באזור מגורים א' יהיה מותר לחקים מבנה עזר וחנייה לרכב פרטי אשר שטחם יכללו בשטח השירות המותר.

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מיס:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

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 והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התבנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה 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. הפקעות:

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 חודשיים 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 והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. 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.

6. היטל השבחה:

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

7. 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. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים השאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. סידורים לנכים:

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

11. תנאי להיתר בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש אם מפלס הכביש המתוכנן.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

ס.מ. כסרא סמיע
נהאד זאטיב
מחנרס המועצה

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: