

תאריך עדכון: 20/03/03

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כסרא סומיע

שם ישוב: כפר סומיע

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

תכנית אב"מ מס' 13201/ג
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 5/2002
 מיום 26.05.02 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיכ.

יועץ ראש הועדה
 מתאוס ח'עוד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מספר ג/13201 המהווה שינוי לתכנית ג/ 7466 מאושרת

1.2 מקום התוכנית: כפר סומיע
נפה - עכו

נ.צ. מרכזי		מזרח: 179000	צפון: 264625
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
19202		110, 21	
19206		124	

1.3 שטח התוכנית: 2.490 דונם, הישוב גרפי.
קיבולת יחידות דיור: 8.

1.4 בעלי עניין:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 13201
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 3.12.03 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע: באסל טרודי כתובת: כפר סומיע מיקוד 25188
טלפון: 04-9973937

הודעה על אישור תכנית מס' 13201
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5296
 מיום 11.5.04

יזם התוכנית: באסל טרודי כתובת: כפר סומיע מיקוד 25188
טלפון: 04-9973937

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 מפורסמת מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 7466 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת הרגילה הגשמה, תוכנית זו עדיפה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

23-02-2004
 נתקבל

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1:1250, מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
01/05/02	הכנה
20.03.03	עדכון 1
	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 תכנית מאושרת	קו בצבע תכלת מקוטע
גבול התכנית	קו כחול רצוף
אזור מגורים א'	כתום
אזור מגורים ב'	כחול
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה
דרך רשומה או מאושרת	חום
דרך מוצעת	אדום
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח חקלאי	פסים בצבע ירוק
דרך גישה מוצעת	אדום וירוק לסירוגין
דרך גישה מאושרת	חום וירוק לסירוגין
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
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק דק וספרה ירוקה
גבול מגרש ומספרו	קו שחור דק וספרה שחורה בתוך עיגול

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
שטח (דונם), מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	
1.700	68.2			אזור מגורים א'
0.490	19.6			דרך מוצעת
		2.490	100	שטח חקלאי
0.300	12.2			דרך גישה מוצעת
סה"כ: 2.490	100	סה"כ: 2.490	100	

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. לשנות יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים א'.
2. להמשיך את דרך מספר 12 וליעדה לדרך מוצעת.
3. ליעוד שטח לדרך גישה שתשמש גישה למגרש אחורי ולניקוז.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים וקביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	1700	8

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

אזור מגורים א'

- א. בתי מגורים.
- ב. חניית פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
לא יתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.
גובהו המקסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ג. במגרש ניתן יהיה לבנות 4 יחידות במבנה אחד של ארבע קומות או בשני מבנים (קוטזיים) בקו בנין 0 מ'.
- ד. גודל יחידת דיור יהיה כ-250 מ"ר מתוכם 50 מ"ר שטחי שרות(חניה מקורה, מחסן ביתי וממ"ד) קרי זכויות הבניה במגרש הם: $4 \times 250 = 1000$ מ"ר.

דרך מוצעת

ישמשו לתנועת כלי רכב.

דרך גישה

דרך גישה ותשמש לגישה לרכב למגרש האחורי ולניקוז השטח.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ייתנו 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 לדגום	צפיפות / מס' יחיד למטר מנימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קוי בנין במטר	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)		
		מס' במטרים	מס' קומות	סח"כ	לכסוי הקרקע (הכסיות)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B				מעל מפלס הכניסה A	
5	4	15	4	125 %	36%	25%	100 %	125%	3	3	3	800	אזור מגורים א'

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים 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 ואו 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאתר ותאום 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 הזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 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 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.

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:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

 **בעל הקרקע:**

 **יזם התוכנית:**

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

מ.ס.כ.ס. כסרא סמיע
נחמד המועצה

אמול כהן
משרד מלפני ותכנון
נצרת עילית