

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

תכנית מס. 12974/16
 הועדה המקומית בשיבונה אס. 9/2001
 מיום 19.11.01 והחליטה להמליץ
 על הבקשה להעביר הנקובות לעיני.
 מנהל העירייה
 יושב ראש הועדה

מספר התכנית

ג' 12974

שם התכנית

שכונה מזרחית דרומית - כסרא

מטרות התכנית

שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למגורים
והתווית דרך חדשה

חותמות

	<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. <u>12974/16</u> הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>29.09/04</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המקומית</p>
	<p>הודעה על אישור תכנית מס. <u>12974/16</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5359</u> מיום <u>12.1.05</u></p>

29/8/04	מעדיכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

1	עמוד
12	מתוך

פרק ראשון: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 זיהוי התכנית

מס' מהדורה ראשי: תוכנית לצורך הפקדה.
תאריך עדכון המהדורה: 29/8/04

1.2 שם התכנית

שם התכנית: שכונה מזרחית דרומית - כסרא

1.3 סוג התכנית

סיווג ראשי: שינוי לתוכנית מתאר מקומית.
סמכות מאשרת: וועדה מחוזית.

1.4 מקום התכנית

שם מחוז: מחוז צפון.
נ"צ צפון - קו רוחב: 179/250
נ"צ מזרח - קו אורך: 262/800

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

2	עמוד
12	מתוך

מרחבי תכנון בתכנית				
שם מרחב תכנון	סוג מרחב תכנון	יחס למרחב התכנון	מרחב תכנון גובל (1)	מרחב תכנון גובל (2)
מחוז צפון	מרחב תכנון רגיל	חלק ממרחב התכנון		

רשויות מקומיות	
שם רשות מקומית	התייחסות לתחום הרשות
כסרא- סמייע	חלק מתחום הרשות

יישובים	
שם יישוב :	כסרא

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

3	עמוד
12	מתוך

גושים / חלקות						
מ- גוש	עד- גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מ- חלקה	עד- חלקה	חלקה שלמה/ חלקית
19225		גוש מוסדר	חלק מהגוש	55		חלק מהחלקה
19225		גוש מוסדר	חלק מהגוש	54		חלק מהחלקה
19225		גוש מוסדר	חלק מהגוש	75		חלק מהחלקה

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

4	עמוד
12	מתוך

1.5 יחס לתכניות אחרות

תוכניות מפורטות מקומיות מהווה שניו לתוכנית מס' ג' 8060 שבתוקף.

1.6 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית										
הערות	שם מודד התשריט/נספח	שם עורך המסמך/תשריט/נספח	תאריך	מס' גליונות	מס' עמודים	שם קובץ	סוג תחלה	סוג מסמך/ תשריט/ נספח	הוראות התוכנית	תשריט התוכנית
		כמיל נסראלדין	18/1/04		12		מחייב		מחייב	
	יוסף עלי	כמיל נסראלדין	18/1/04	1			מחייב		מחייב	

29/8/04	מעוזבן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

5	עמוד
12	מתוך

1.8 בעלי תפקידים\ זכויות בקרקע.

בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע
בעל הקרקע	יוזם התוכנית	סוג בעל התפקיד :
נסראלדין	נסראלדין	שם משפחה :
מופיד	מופיד	שם פרטי :
035328178	035328178	מס' זהות :
04-9872477	04-9872477	מס' טלפון :
כסרא	כסרא	שם יישוב :
25185	25185	מיקוד :
תיבת דואר	תיבת דואר	סוג דואר :
כפר כסרא מיקוד 25185	כפר כסרא מיקוד 25185	כתובת :

בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע	בעל תפקיד/זכות בקרקע
עורך התוכנית	מודד	סוג בעל התפקיד :
נסראלדין	עלי	שם משפחה :
כמיל	יוסף	שם פרטי :
2339473	059488528	מס' זהות :
04-9873847	04-9972017	מס' טלפון :
כסרא	פקיעין	שם יישוב :
25185	24194	מיקוד :
תיבת דואר	תיבת דואר	סוג דואר :
45	166	מס' תיבת דואר :
כפר כסרא מיקוד 25145	כפר פקיעין מיקוד 24194	כתובת :

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

6	עמוד
12	מתוך

פרק שני: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית

מטרות התכנית: הקמת מגרשי מגורים בחלקה 54, גוש 19225, בשכונה מזרחית דרומית בכסרא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית: שינוי ייעוד קרקע חקלאית לקרקע מגורים.

2.3 טבלת שטחים:-

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
שטח באחוזים	שטח (מ"ר)	שטח באחוזים	שטח (מ"ר)	
68	1642	5	123	אזור מגורים א'
32	790	0	0	דרך
0	0	95	2309	שטח חקלאי
100	2432	100	2432	סה"כ

2.4 ביאור סימני התשריט:-

תכנית	סימון
גבול תכנית ג8060 שבתוקף	קו כחול עבה מרוסק
גבול התוכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו שחור עם משולשים שחורים צמודים לקו
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו שחור וכיתוב "חלקה מס' "
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח חקלאי	שטח מסומן בפסים ירוקים אלכסוניים
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
רוחב תחום הדרך	ספרה ברבע התחתון בעיגול
מרווח קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי בעיגול
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון בעיגול

2.5 נתונים כמותיים עיקריים:-

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	ייעוד הקרקע
12	1970 מ"ר	מגורים

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

7	עמוד
12	מתוך

3.1 תכליות מותרות

תכליות מותרות					
הערות	מספר פוליון	מספר פוליון	מספר פוליון	מספר מוגרש	שם יעוד קרקע
					מגורים א
					דרך קיימת מאושרת
					דרך מוצעות

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגום	צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי	קומות מ'	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)	מגורים א'	
				סה"כ 144%	לביסוי קרקע 40%	שטח שרות 24%	שטח עיקרי 120%	מפתח מפלס כניסה 36%	מעל כניסה 108%				
10	4	4	15	4								400 מ"ר	
										קדמי 3	צדדי 3	אחורי 3	

29/8/04	מאושר לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

8	עמוד
12	מתוך

פרק 3.3 הוראות נוספות:-

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, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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 יתר, 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 והסמכה מחברת חשמל.

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

9	עמוד
12	מתוך

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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.

ב. הוראות כלליות:-

1. חלוקה:

- 1.1 תנאי להוצאת היתר בניה הוא תכנית חלוקה לחלקה שבה מבוקש היתר בניה על רקע מפת מודד מוסמך.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינמלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעה:

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 ובניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:-

א. 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. היטל השבחה:

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

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

עמוד	10
מתוך	12

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.

כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

7. דרכים:

- א.** שטח הדרכים להולכי רגל ירשם על שם המועצה המקומית אשר תהיה אחראית לאחזקתו.
- ב.** 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.
- ג.** דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- ד.** פריצת וסלילת דרכים המוצעות בתכנית דורשת הגשת תכנית עבודה שתכלול תכנית הסדרי תנועה וחניה מאושרת ע"י משרד התחבורה.
- ה.** אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- ו.** אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

8. הוראות הג"א:

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

9. כיבוי אש:

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

10. סידורים לנכים:-

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

11. תקיפות התוכנית:

לא התחילו בבצוע התוכנית תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק יופקע תוקף התוכנית ותחשב למבוטלת.

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

11	עמוד
12	מתוך

12. גובה המבנה:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפירה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

13. מפלס הכניסה:

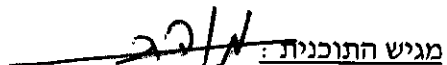
- תנאי למתן היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.

פרק 4: חתימות:

חתימות בעלי העניין על הוראות התוכנית.

בעל הקרקע: 

יזם התוכנית: 

מגיש התוכנית: 

עורך התוכנית:

כמיל נסראלדין
מהנדס אזרחי מסי רישיון 76947
טל. 04-9873847 פלי 050-412385
נסרא 25185 ת.ד. 45

29/8/04	מעודכן לתאריך
לתוקף	מהדורה/גרסה/סטטוס

12	עמוד
12	מתוך