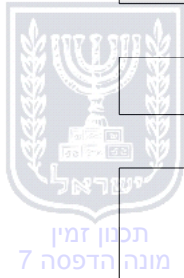


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0541326

בית תפילה - כסרא



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2018

להפקיד את התכנית

15/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו היא תכנית מפורטת השייכת לחלקות 74,106 גוש 19230 בכפר כסרא-סמיע. המועצה הדתית הדרוזית בתיאום עם ועדת הוקף הדרוזי בכפר כסרא-סמיע יוזמת התוכנית להסדיר מתחם בית התפילה הנ"ל. התכנית נערכה למטרת שינוי יעוד מאזור מגורים ומאיזור מבני ציבור לאיזור שב"צ לדת על מנת לאפשר הסדרה ופיתוח המבנים הקיימים בתחום התכנית לרבות פירוט והגדרות זכויות הבניה ותוספות בניה אשר יחולו בשטח התכנית. התכנית משנה גם כן יעוד של רצועות שטח צרות בשולי מגרש מבני הציבור הקיים לאיזור מגורים ב', לצורך הסדרת מגרשי המגורים הגובלים בהתאם למצב הקיים



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
בית תפילה - כסרא	ומספר התכנית	

מספר התכנית	255-0541326
-------------	-------------

שטח התכנית	2.331 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

233175

קואורדינאטה Y

763050

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב כסרא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסרא-סמיע - חלק מתחום הרשות : כסרא-סמיע

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מרכז כסרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19230	מוסדר	חלק		74, 105-106

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

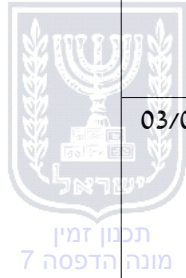
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16883	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16883 ממשיכות לחול.	5960	4200	03/06/2009
ג/ 8060	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8060 ממשיכות לחול.	4871	3257	11/04/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/11/2017	מואנס ימין	24/11/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כסרא-סמיע	כסרא-סמיע	(1)		04-6166815	04-9873483	
	פרטי			המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	גוליס	(2)		04-9915555	04-9952904	mh19motzadtit@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 396.

(2) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			המועצה הדתית הדרוזית העליונה בישראל	גוליס	(1)		04-9915555	04-9952904	mh19motzadtit@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות הפיתוח / קק"ל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548210	02-5456054	Pniot@land.gov.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עלי סלמאן אסעד נצר- אד-דין			כסרא- סמיע	כסרא		04-6166815	04-9873483	
בעלים				ההקדש של העדה הדרוזית בכפר כסרא	כסרא- סמיע	כסרא		04-6166815	04-9873483	

(1) כתובת : מלון פלאזה ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סח'נין	(1)		054-6390094	153-52-896821 0	Moanes.y@g mail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חוסין נסר אלדין	1392		כסרא- סמיע	כסרא		052-7561924	04-9872164	n.hsen13@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הסדרת מתחם בית תפילה כסרא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מאזור מבנים ומוסדות ציבור לאזור מבנים ומוסדות ציבור לדת.

שינוי יעוד ממגורים א' לאזור מבנים ומוסדות ציבור לדת ולהיפך.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח השטח.

קביעת שטחי הבניה המירביים באזור שב"צ לדת.

הסדרת קווי בנין במתחם בית התפילה

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	100
מגורים ב'	4 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	679	29.13
מוסדות ציבור	1,652	70.87
סה"כ	2,331	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
98.62	2,298.4	מבנים ומוסדות ציבור לדת
1.38	32.16	מגורים ב'
100	2,330.56	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות א איחוד וחלוקה תאי שטח 1-4 יצורפו בעתיד למגרשים הגובלים. תנאי למתן היתר בניה מותנה בנקיטת הליך איחוד וחלוקה במגרשים כנדרש בחוק.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.2.1	שימושים מבנים לצורכי דת ושירותים נלווים כגון מבני תפילה, שירותים, רחבות, קירות תומכים תשתיות, גינות והחניית רכב.
4.2.2	הוראות א תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 100 הינו אישור תוכנית בינוי, תנועה וחניה ע"י הוועדה המקומית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	20	79	215	15	200		2261	100	מבנים ומוסדות ציבור לדת	
(1)	(1)	(1)	(1)	4										
(1)	3	3	3	4	15	8	36	144	24	120	400		4 - 1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תאי שטח 1-4 יצורפו בעתיד למגרשים הגובלים ? תנאי למתן היתר בניה ? מותנה בנקיטת הליך איחוד וחלוקה במגרשים כנדרש בחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי נדרש בחוק (סעיפים 121, 122).
רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.3**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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה :
1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים
3- על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

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 מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך -	תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך -	תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :	כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו		--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--	--
י. ארון רשת		1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד		3.00 מ'	--

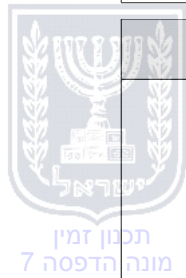
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים



6.3	חשמל
	מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.4	ניהול מי נגר
	תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים ולדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
6.6	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה
6.7	פסולת בניין
	סידורי סילוק האשפה יהיו ליפ הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

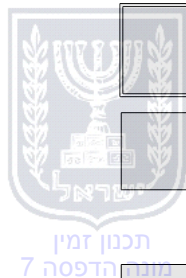


6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.



6.10	תשתיות
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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

6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה (באם יחול) עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.
--	--

