

2000508761-7 ①

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
מחוז צפון
תכנית מס' 255-0590653
01-07-2020

שינוי יעוד שטח ממבנה ציבור למגורים חלקה 55 כפר סמיע

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

255-0590653

מינהל התכנון-מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 255-0590653
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
29.2.2020
ביום
התכנית לא נקבעה תעונה אישור שר
התכנית נקבעה תעונה אישור שר
אורי אילן
מנכ"לית מינהל התכנון
ח"ר הועדה המחוזית

255-0590653

הוועדה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד קרקע משטח מבנים ומוסדות ציבור לשטח מגורים ב'.
שינוי יעוד שטח ממבני ציבור לדרך.
שינוי תכנית קרקע מ- 36% ל- 60%.
גבול תכנית נקבע לפי תשריט איחוד וחלוקה מאושר בועדה 13/2011.
מתן לגיטימציה למבנה שחלק ממנו בשטח מבנה ציבור.
קביעת הוראות בניה חדשות לשימושים המוצעים היעוד מגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד שטח ממבנה ציבור למגורים חלקה 55 כפר סמיע
		מספר התכנית	255-0590653
1.2	שטח התכנית		1.279 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		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

קואורדינטה X 229322

קואורדינטה Y 764961

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית רח' בית הספר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסרא-סמיע - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19203	לא מוסדר	חלק		55-56

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16883. הוראות תכנית ג/ 16883 תחולנה על תכנית זו.	5960	4200	03/06/2009
ג/ 7466	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7466 בתחומה של תכנית זו	4915	4615	05/09/2000

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				פאדל פאעור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פאדל פאעור		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	01/11/2019	היסם עטילה	13: 35 03/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/06/2020	פאדל פאעור	10: 33 30/06/2020		לא

ת.ן. 18
תשריט

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

ת.ן. 18
תשריט

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		מ.מ. כסרא סמיע	כסרא- סמיע	(1)		04-9977050		
	פרטי	סולימאן חריש			כסרא- סמיע	(1)		04-9977050		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כסרא סמיע	כסרא- סמיע	(1)		04-9977050		

(1) כתובת: ת.ד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סולימאן חריש			כסרא- סמיע	(1)		04-9977050		
בעלים		סלמאן מרעד			כסרא- סמיע	(1)		04-9977050		

(1) כתובת: ת.ד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאדל פאעור		פאדל פאעור	כסרא- סמיע	כסרא-סמיע		049977050		fadel.faur@gmail.com
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(1)				
	יועץ תחבורה	היסם עטילה	113000		בית ג'ן	(2)				haisam.at@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד.

(2) כתובת : ת.ד..

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

שינוי שטח מבנה ציבור למגורים ודרך

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע

הגדלת תכסית קרקע מ-36% ל 60%.

קביעת הוראות בניה חדשות לשימושים המוצעים ביעוד מגורים .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
20, 10		מגורים ב'
30		דרך מוצעת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
30	דרך מוצעת	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנה ציבורי	490.07	38.30
מגורים א	789.52	61.70
סה"כ	1,279.59	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	218.93	17.11
מגורים ב'	1,060.66	82.89
סה"כ	1,279.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- השטח מיועד להקמת בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים למגוררים במגרש שטח, שטח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים, הכניסת תהיה נפרדות ופיתרון תחניה בתוך גבולות המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי ת"י 413.
ב	הוראות בינוי תותר הקמת מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צדדי "0" מ', בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים בעל גבול צדדי משותף, ובתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
ג	חניה תותר הקמת חניה בקו בניין קדמי 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. חניה מגורה תהיה בגובה 220 ס"מ וחומרי הגמר: עפ"י בחירת האדריכל
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	הדרכים תשמשנה לתנועה כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל; מים ביוב ותקשורת.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	10	400 (1)	120	24			144	60	4	8	15	4	(2)	(2)	(2)	(2)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
משרדים של בעלי מקצועות חופשיים למתגוררים במגרש שטחם המרבי יהיה 25 מ"ר ברוטו לכל יחידות הדיור שטח זה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים לבניה ביעוד זה לשימושים עיקריים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלוקה רשומה).

(2) לפי תשריט.



מחלקת תכנון
מועד 30/06/2020

6. הוראות נוספות

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
מים אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
6.2	חשמל
איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:- מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ?תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה. 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ). 2 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. 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה . 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון. בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1מ' יא. שנאי על עמוד 3מ' * כל קווי החשמל והתקשורת יהיו תת הקרקעיים . על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים 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 . בתכנית מתאר המתירה הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה , הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 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 עמודים לבצע לפי העניין יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש	

6.2	חשמל
	מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	הפקעה השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188,189 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית. רישום תוך חודשים מיום תחילת תקופה של תכנית הכללת חלוקה חדשה; יש לעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון והבניה.
6.5	חלוקה ו/או רישום
	תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תשריט/תכנית חלוקה כנדרש בחוק ע"פ החוק (סעיפים 121,122). בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון והבניה.
6.6	ניהול מי נגר
	- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרה מי תהום. - מי מרזבים בגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. - יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחולחלים. - בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רוצעות של שטחים מגוננים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.
6.8	מקלטים
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10	הריסות ופינויים
	סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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

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

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

	זמן משוער לבצוע תכנית זו הוא 3 שנים מיום אישור התכנית.
--	--