

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0692707

סלמה, שינוי בקווי בניה ותכסית קרקע במגרשים מס' 242/2, 242/3.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה לשינוי קווי בניין, הגדלת תכנית, הקטנת גודל מגרש מינימלי, קביעת הוראות הריסה לבניה חורגת, הגדרת זכויות הבניה במגרש (לפי חלוקה לעיקרי ושירות), בגו"ח 19261/14 בסלמה. מטרת התכנית: הסדרת בנייה קיימת ללא היתר.

גבול המגרשים נקבעו עפ"י תשריט חלוקה מאושר מס' 8/9 מיום 17/09/91 בגוש 19261 חלקה 14 מגרש 242/3 - שטחו 430 מ"ר, שטח מגרש 242/2 388 מ"ר. על מגרש 242/3 קיים תיק פיקוח מס' 2017017 על תוספת חדר מעל חניה מצפון למבנה ללא היתר בניה. על מגרש 242/2 קיים מבנה ישן ללא היתר בניה, המבנה עם חריגות מקווי בניה וחריגה לתחום שביל הולכי הרגל מצד דרומי.

כמו כן התכנית מגדירה הריסת בניה החורגת לתחום שטחים ציבוריים.

מאחר ותכנית ג/6931 המאושרת לא פירטה את חלוקת שטחי הבנייה במגרש לפי שטחים עיקריים ושטחי שירות כנדרש בנוהל מבא"ת, תכנית זו תגדיר את חלוקת שטחי הבניה. תכנית ג/6931 מאפשרת בניה של 3 קומות + מונה הדפסה 8 קומות עמודים. מאחר ולא מומשה בפועל קומת העמודים בשני מגרשי המגורים, תכנית זו מציעה סה"כ 4 קומות מגורים (ללא עמודים).

מאחר ומגרש 242/2 המאושר קטן מגודל מגרש מינימלי 400 מ"ר, המאושר מכוח תכנית מש/מק/3/6931, תכנית זו תגדיר מחדש את גודל המגרש המינימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

סלמה, שינוי בקווי בניה ותכנית קרקע במגרשים מס' 242/2, 242/3

**מספר התכנית** 205-0692707

**1.2 שטח התכנית** 0.995 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

**לפי סעיף בחוק** א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

**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	משגב
קואורדינאטה X	233980
קואורדינאטה Y	755540

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה מערבית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19261	מוסדר	חלק		14

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/1993	420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6931
17/01/2013	2327	6533	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19037. הוראות תכנית ג/ 19037 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20556. הוראות תכנית ג/ 20556 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20556
07/07/2003	3272	5203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005	2092	5381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 6931 / 4



**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				עבד אלמועטי אבו יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלמועטי אבו יונס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	14/04/2019	עבד אלמועטי אבו יונס	20: 06 14/04/2019	מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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 8

**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
	פרטי	חוסיין סואעד			סלמה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סלמה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסיין סואעד			סלמה	(1)				

(1) כתובת: סלמה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	עבד אלמועטי אבו יונס	113319		סחינין	(1)	7 ב	04-6746039	04-6746039	abed.eng@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6467979	04-6467979	046467979@b ezequnt.net

(1) כתובת: ת.ד. 2656.

(2) כתובת: סחינין.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בניה קיימת והריסת מבנים החורגים לשטחים ציבוריים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין ותכנית קרקע, בהתאם לבניה הקיימת בפועל.

- קביעת גובה המבנה ואופן מדידתו.

- הגדרת חלוקת שטחי הבניה בתכנית (עיקרי ושירות).

- קביעת הוראות למתן היתר בניה.

- שינוי גודל מגרש מינימלי מ-400 מ"ר ל-380 מ"ר.

- קביעת הוראות להריסת בניה החורגת לתחום שטחים ציבוריים לצורך מימוש התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2423, 2422
דרך משולבת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	100
להריסה	מגורים ב'	2422

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	177	17.79
מגורים א'	818	82.21
סה"כ	995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	177.83	17.89
מגורים ב'	816.38	82.11
סה"כ	994.22	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה ראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, חניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מבנים קיימים</b> מבנה קיים: תותר הסדרת הבנייה הקיימת כמסומן בתשריט התכנית, לרבות תוספות בנייה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
ב	<b>קווי בנין</b> -בהתאם למסומן בתשריט. -לא תותר פתחים לבניה על קו 0. -תותר בניית חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי עד 0 בהסכמת השכנים. החניה תבצע מחומרים עמידים. ניקוז הגג יהיה אל גג המבקש.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> -הריסת הבניה החורגת מקווי הבניין והמגרש. -סגירת פתחים על קו בניין אחורי 0.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר הולכי רגל בלבד שלא למעבר כלי רכב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> -מקומות הדרכים ודרכים להולכי רגל ורוחבם, יהיו כפי שסומנו בתשריט, ואפשר יהיה לערוך שינויים בתוואי הדרכים, ולקבוע דרכים חדשות, ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרצלציה, כאשר לא יגרום לשינוי עיקרי לתכנית זו. -אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית. -אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת קרקעיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ, ובאישור הוועדה המקומית. -לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית, אלא אם יובטח לה חיבור לרשת הדרכים, ודרכים להולכי רגל, המופיעים בתשריט. לא תבוצע ו/או תאושר חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. - דרך גישה לכל תת חלקה, תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בניה (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני					מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
(2)	3	(2)	(2)	4	15 (1)	52	144	10	134	380	2422	מגורים ב'
3	(2)	3	(2)	4	15 (1)	50	144	10	134	400	2423	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר ועד רום הגג.

(2) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****הנחיות מיוחדות**

1. כל הוראות תכנית ג/6931, מש/מק/3/6931, מש/מק/4/6931 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
2. במידה והמבנה יהרס בעתיד, קווי הבניין במגרש יהיו בהתאם לקווי הבניין שאושרו במסגרת תכנית ג/6931 (על כל שינוייה).

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

**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 תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
      - 2- בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
      - 3- על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים.
        - ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
          - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, 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 :: תיל חשוף או מצופה-5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	
ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת 1 מ'	
יא. שנאי על עמוד 3 מ'	
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<b>6.4 היטל השבחה</b>	<b>6.4</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	

<b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :</p> <p>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.</p>	

<b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה ו/או לסילוק, ולמטרה זו, להכנס לנכס על ידי עובדיה או סוכניה, ולבצע עבודה זו על חשבונו.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעל כל קרקע, לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ, על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, ולנטוע עצים חדשים ו/או שיחים לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.</p>	

<b>6.7 פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8