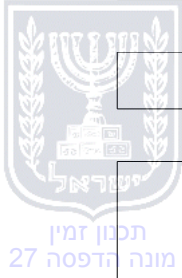


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0722876

סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/09/2020

להפקיד את התכנית

14/07/2021

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 מציעה שטח לבינוי באמצעות שינוי ייעוד מחקלאי למגורים. המגרש נמצא בתוך השטח הבנוי של היישוב, ובעליו רוצים לבנות עליו בתי מגורים בהתאם לזכויות הבניה של מגרשי המגורים בשכונתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים
		מספר התכנית	205-0722876
1.2	שטח התכנית		1,929.303 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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	משגב
קואורדינאטה X	233850
קואורדינאטה Y	755944

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש ממוקם בסלאמה, בחלק הישוב שממערב לכביש 804, בצמוד ממזרח למסגד.

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

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סלמה			

שכונה מערבית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18849	מוסדר	חלק		5, 8
19154	מוסדר	חלק		42
19258	מוסדר	חלק	40, 49, 51-52, 75	41-42, 44, 46, 48, 50, 53-57, 71-72, 74
19259	מוסדר	חלק	1, 4-5, 8-9, 12-18, 31-33, 35-39, 41, 45-46	2-3, 6-7, 10-11, 19-21, 26-30, 34, 40, 42, 44
19260	מוסדר	חלק	2-11, 14-16, 38, 42-43	1, 17, 19-21, 23-25, 27, 29-31, 34, 37, 39
19261	מוסדר	חלק	4-17, 23-31, 47, 49-50, 59, 63-64, 74, 79-80, 83, 85	1, 3, 32-34, 44, 46, 48, 70
19262	מוסדר	חלק	5-8, 21	1, 3-4, 9-10, 14-15, 28
19404	מוסדר	חלק	1-9, 11-13, 30-31, 33-40, 43-51	14-17, 26-29, 32, 40-41
19405	מוסדר	חלק	46	9, 11, 13, 16-20, 43, 48, 50, 52, 54-55

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19429	מוסדר	חלק		4, 9-10, 60-65, 72, 74
19456	מוסדר	חלק	5-9, 15-16, 21-156	10-14, 17-20
19457	מוסדר	חלק	5-6, 11-114, 117-121, 123-136, 139, 147, 151-167, 178-179, 181-194, 196-201	7-10, 115-116, 122, 137-138, 140-146, 148-150, 168-177, 180, 195, 202

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

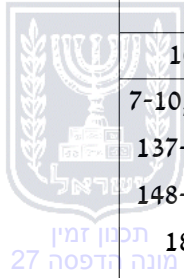
לא רלוונטי

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 / 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
29/11/2018	3854	8020		ללא שינוי	205-0575258
16/06/2003	2783	5194		ללא שינוי	ג/ 12369
07/01/2010	1279	6044		ללא שינוי	ג/ 13766
03/06/2009	4201	5960		ללא שינוי	ג/ 13769
19/02/1987	1055	3429		ללא שינוי	ג/ 4584
01/11/1993	420	4156	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6931 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 6931
16/01/1996	1207	4371		ללא שינוי	ג/ 8474
31/12/1997	1057	4601		ללא שינוי	ג/ 8768
03/02/2016	3178	7198		ללא שינוי	205-0329631
20/03/2008	2544	5787		ללא שינוי	ג/ 15440
08/02/2010	1706	6061		ללא שינוי	ג/ 17623
17/01/2013	2327	6533	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19037 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20556 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20556
21/07/1996	4165	4429		ללא שינוי	ג/ 8877
31/08/2009	5551	5993		ללא שינוי	מש/ מק/ 6931 / 10
10/10/2011	177	6307		ללא שינוי	מש/ מק/ 6931 / 12
12/09/2011	6508	6292		ללא שינוי	מש/ מק/ 6931 / 13
16/12/2002		5138		ללא שינוי	מש/ מק/ 6931 / 2

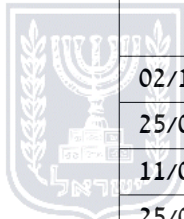
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מש/מק/ 6931 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/ 6931 / 3. הוראות תכנית מש/מק/ 6931 / 3 תחולנה על תכנית זו.	5203	3272	07/07/2003
מש/מק/ 6931 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/מק/ 6931 / 4. הוראות תכנית מש/מק/ 6931 / 4 תחולנה על תכנית זו.	5381	2092	22/03/2005
מש/מק/ 6931 / 5	ללא שינוי		5381		22/03/2005
מש/מק/ 6931 / 9	ללא שינוי		5861		30/10/2008
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
205-0449967	ללא שינוי		8557	1824	02/12/2019
205-0575035	ללא שינוי		8452	15072	25/09/2019
205-0714956	ללא שינוי		8686	3729	11/02/2020
205-0718387	ללא שינוי		8452	15072	25/09/2019
205-0774398	ללא שינוי		8818	5520	21/04/2020

## הערה לטבלה:

תכנית מס' מש/מק/1/1377 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 6399 ע"מ 3317, תאריך 02/04/2012.  
 תכנית מס' מש/מק/11/6931 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 6206 ע"מ 2801, תאריך 28/02/2011.  
 תכנית מס' מש/מק/6/6931 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 5665 ע"מ 2791, תאריך 15/05/2007.  
 תכנית מס' 205-0457846 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 8522, תאריך 14/11/2019.  
 תכנית מס' 205-0692707 : סוג יחס- ללא שינוי, מס' ילקוט פרסומים 8514, תאריך 16/12/20.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דניאל כהנא		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דניאל כהנא		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	סקר עצים בוגרים. אישור פקיד היערות הועלה לצרופות.	13: 59 25/05/2021	דניאל כהנא	24/02/2020	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים בוגרים	11: 20 15/06/2021	דניאל כהנא	15/06/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15: 00 11/04/2021	דניאל כהנא	11/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 27



**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	נאיף חוסין סואעד			ראמה	(1)				naifsawed@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראמה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאיף חוסין סואעד			ראמה	(1)				naifsawed@gmail.com

(1) כתובת: ראמה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נאיף חוסין סואעד			ראמה	(1)				naifsawed@gmail.com

(1) כתובת: ראמה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון נגיש בע"מ		(1)		04-9990321	04-9991321	Ilan@danka-arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עמי עטר	710		קרית ים	(2)	53			Attarami1@g mail.com

(1) כתובת: בניין רבין, פארק תעשיה משגב.

(2) כתובת: ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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 יעוד מקרקע חקלאית לטובת קרקע למגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים.
2. הוספת חמש יחידות דיור ליחידות הדיור המאושרות בישוב.
3. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים.
4. קביעת שימושים.
5. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	101
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	900
קו חשמל מתח גבוה	מגורים ב'	101
רצועה לתכנון (פוליגונומית)	מגורים ב'	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים שתכנית זו אינה משנה	1,928,182.59	99.94
קרקע חקלאית	1,120	0.06
<b>סה"כ</b>	<b>1,929,302.59</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,928,161.75	99.94
מגורים ב'	1,133.14	0.06
<b>סה"כ</b>	<b>1,929,294.89</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מיועד למגורים.</p> <p>2. תתאפשר תעסוקה למרפאות פרטיות, מסחר, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות ובתנאי שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה שאינם מהווים מטרד לסביבה.</p> <p>3. יותרו מבני עזר לחניה פרטית ו/או לחניית מכונה חקלאית, וכן מחסן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית בינוי, המציגה את מלוא זכויות הבניה ויחידות הדיור, לרבות פתרונות החניה.</p> <p>תכנית הבינוי, תיערך בכפוף להוראות תכנית זו ותכלול:</p> <p>1. חלוקת משנה לכל שטח התכנית תואמת שטח מגרש מינימלי של 250 מ"ר.</p> <p>2. העמדת מבנים.</p> <p>3. מפלסי ה-0.0 של המבנים.</p> <p>4. פתרון גישה לכל אחד מהמגרשים המוצעים בחלוקות המשנה.</p> <p>5. מיקום חניות. במידה ותבוצע חלוקת משנה יש לאפשר חניה מרוכזת לחלק או לכל יחידות הדיור המוצעות.</p> <p>6. פיתוח השטח.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. בחלוקת משנה של המגרש:</p> <p>קווי הבניין ההיקפיים הקבועים על פי התשריט יישמרו.</p> <p>תותר בניה בקו בניין 0 בחלוקות הפנימיות של תא השטח. (זאת על מנת לאפשר בניית בתים צמודים בקיר משותף).</p> <p>במקרים בהם הבניין אינו מתוכנן בקו בניין אפס לגבול מגרש חלוקת המשנה, ישמר קו בניין של 3 מטר.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין מבנים באותו מגרש יהא 6.0 מטר.</p> <p>3. הכניסה למגרש המוצע תהיה במרחק המרבי מהצומת, בפינה הדרום מערבית של המגרש בלבד.</p> <p>4. יותר להקים מספר מבנים במגרש בכפוף למספר יח"ד והשטחים המותרים באותו מגרש.</p> <p>5. שימושי תעסוקה יותרו רק בקומת הכניסה הקובעת, ושטחיהם יכללו בסך השטחים המותרים ע"פ המפורט בטבלת זכויות הבניה, ובתנאי הבטחת מס' יחידות הדיור במגרש לפי טבלת הזכויות.</p> <p>6. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p> <p>7. תותר בניית קומת מסד מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. לא תותר בניית קומת עמודים או מסד פתוחה, גם לא לבניה עתידית, במסגרת הבניה המותרת. תותר בניית מסדים לצורך התאמת הבניין לשיפוע הקרקע הטבעית. תהיה חובה לסגירת קומת המסד מכל צידה בקירות</p>

בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח, ומאותם חומרי הגמר, למעט פתחים הנחוצים למטרת גישה לתשתיות. גובה המסד מעל פני הקרקע הסופיים לא יעלה על 1.70 מטר.

8. חומרי הגמר יהיו בעלי קשיחות גבוה וקיים ארוך ויוגשו לאישור מהנדס הועדה המקומית.

9. מקומות לתליית כביסה יוסתרו ע"י מסתורים מתאימים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

10. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.

11. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.

12. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון ומיזוג אויר על קירות חיצוניים, כולל בקירות מרפסות ובקומת עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.

13. המתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה: מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין, מזגנים ו/או מעבים חיצוניים, ארובות תנורי חימום, דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין, גדרות, מעקות, סככות ופרגולות, פתרון הניקוז של המבנים

14. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.

15. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של הגגות לאישור הועדה המקומית.

16. התקנת מתקנים על גבי הגגות תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. (כולל דודי שמש).

17. יותר שילוב פרגולות על מרפסות ובמרווחי הבניה. לא יותר קירוי הפרגולה. הפרגולה תהיה בקו בנין קדמי מינימלי של 3.0 מ'.

18. תותר בניית מבנה עזר מסוג חניה מקורה (לרכב פרטי) בקו בנין קדמי וצידי אפס, בהסכמת השכנים. החניה תבנה מחומרים עמידים, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

19. תותר הקמת מחסן בקו בנין אחורי וצידי אפס. לא תתאפשר בניית מחסנים בצמוד לגבולות המגרשים הגובלים בדרכים מס' 21 ו-22.

20. במקרה של חלוקת משנה, תותר בניה של המחסן בצמוד למבנה המגורים ועד לקו בנין צידי ו/או אחורי 3 מטר, או בצמוד לקו בנין אפס.

המחסן יבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. חומרי הגמר של המחסן יהיו בהתאם לחומרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ב'
	<p>הגמר של מבנה המגורים.</p> <p>21. במידה ולא תבוצע חלוקת משנה, תתאפשר הקמת מבנה אחד בלבד במגרש לצורך האחסנה של מקבץ יחידות הדיור, בקו בניין צידי ואחורי אפס, או לחלופין כחלק ממבנה המגורים.</p> <p>22. בכל מקרה בו מותרת בנייה בקו בניין אפס, הדבר יותנה בהסכמת השכן הגובל, תאסר פתיחת פתחים בקיר הצמוד לגבול המגרש, וניקוז הגג יהיה אל מגרש המבקש ולא לשכן או לכביש.</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יש להתחשב במאפייני הבינוי הקיים הצמוד לאתר.</p> <p>3. תימוך המגרשים ייעשה ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, או ע"י מסלעות.</p> <p>4. כל האלמנטים התומכים ייבנו בתוך תחום המגרש הנתמך.</p> <p>5. הגובה המקסימלי לקיר תומך יהיה 2.5 מ'. בהפרש גובה גדול יותר ניתן להוסיף מסלעה מעל הקיר, או לחלופין לבנות קיר נוסף במרחק אופקי שאינו קטן מ 80 ס"מ (בנסיגה לתוך המגרש).</p> <p>6. פיתוח המגרש לא יחרוג מגבולות המגרש. לא תותר כל שפיכת עפר מהמגרש.</p> <p>7. גדרות הפרדה בגבולות המגרש ייבנו מאבן, מתכת ו/או מעץ. מעקות בטיחות ייבנו ממתכת.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתכניות מאושרות התקפות</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	13.5	5	50	144	24	120	250	1120	101	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

### הערה ברמת הטבלה:

- יותר שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הכניסה הקובעת ששטח המקסימלי כשטח הקומה הקובעת, בהתאם לסעיף 4.1.1 והינם חלק מסך שטחי הבניה המותרים.
- תותר קומת מסד לפי ההוראות בסעיף 4.1, קומת המסד לא תחשב במניין הקומות.
- יציאה לגג: יותר להקים חדר מדרגות המאפשר יציאה לגג, בתנאי שגובה תקרתו לא יעלה על 2.20 מ' נטו, ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו, תקרת המבנה תהיה בשיפוע המקביל למהלך המדרגות.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ולנייד שטחי בניה מעיקרי לשירות ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים. שיעור ניווד שטחי הבניה מעיקרי לשירות לא יעלה על 20% מסך השטחים העיקריים המותרים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.








## 6. הוראות נוספות

6.1	הוראות פיתוח
	<p>1. יש להתחשב במאפייני הבינוי הקיים הצמוד לאתר.</p> <p>2. קביעת מפלסי ה- 0.00 של המגרשים תתבצע, כחלק מתוכנית בינוי כוללת שתוכן לכל המגרש.</p> <p>3. תימוך המגרשים ייעשה ע"י קירות תומכים בציפוי אבן טבעית, או ע"י מסלעות.</p> <p>4. כל האלמנטים התומכים ייבנו בתוך תחום המגרש הנתמך.</p> <p>5. פיתוח המגרשים לא יחרוג למגרשים שכנים. לא תותר כל שפיכת עפר מהמגרש.</p> <p>6. גדרות הפרדה בגבולות מגרשים ייבנו מאבן, מתכת ו/או מעץ. מעקות בטיחות ייבנו ממתכת.</p> <p>7. סיום עבודות הפיתוח יהיה בסמוך לסיום עבודות הבנייה וטרם אכלוס המבנים.</p> <p>8. טיפול בייצוב מדרונות יפורט בתכנית הבקשה להיתר בניה.</p>
6.2	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. 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 ועודפי 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 התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> <p>2. לא יותר לבצע עבודות מילוי ללא קיר תומך בשטח ששיפועו עולה על 20%.</p> <p>3. לפני ביצוע עבודות העפר יש ל"גרד" שיכבה עליונה של הקרקע הטבעית בעובי של כ- 40 ס"מ כאדמת חישוב, שתישמר ותפוזר כשכבת שיקום מעל מילוי השפך בסוף עבודות העפר.</p>
6.3	חניה
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה- הסדרת מקומות החנייה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.</p> <p>ב. במידה ויבקשו שימושים נוספים (למעט מגורים) במגרש, יש להראות פתרונות חניה נוספים בתחום המגרש המתחייבים מכך, בהתאם לתקן.</p>
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :</p> <p>א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>א) קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>



חשמל	6.4
<p>(ב) קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>(ו) קו מתח על/עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>(ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ח) כבלי חשמל מתח גבוה : 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומת האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תאורה :</p> <p>קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של תאורה עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<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>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>א. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	

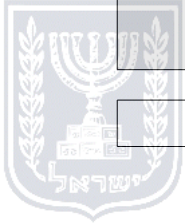
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p>ב. שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף למטרת חלחול מים לתת הקרקע. ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p>1.נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. הנספח, תחולתו ומעמדו מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימורתבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
	<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 8 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



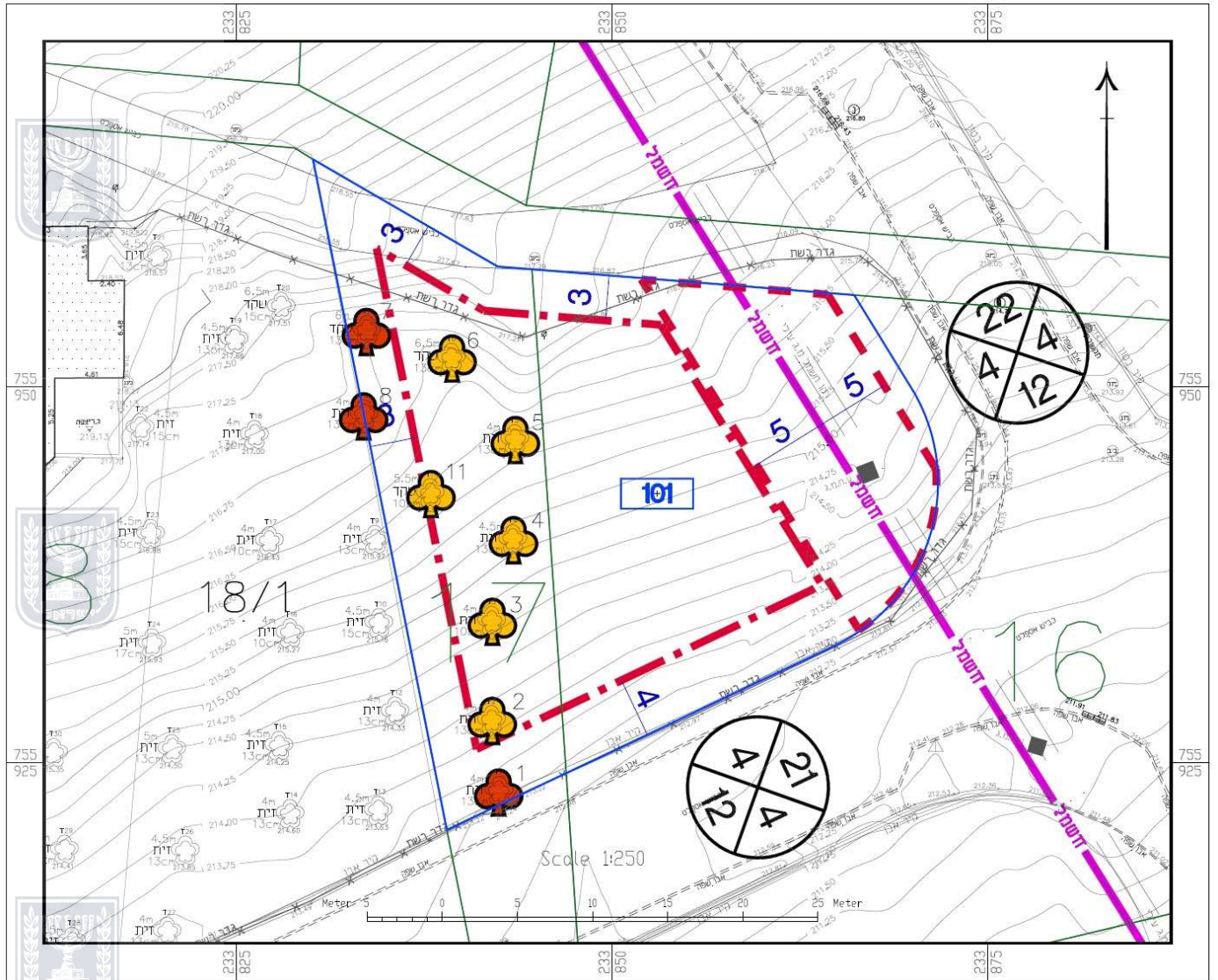
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



יום שני 24 לאפריל 2020

## סקר עצים בוגרים

תכנית: 205-0722876 - סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים בסמכות: מחוזית



גרסה 1



דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ

ח.פ. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות

תרדיון, ד.נ. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400

פקס: 04-9991321

טל: 04-9990321

e-mail: danny@danka-arc.com





## תוכן עניינים

1. תקציר
2. טבלת נתוני סקר עצים
3. טבלה מסקמת את ערכיות העצים, בהתאם למיני העצים
4. טבלה מסכמת נתוני סקר עצים בוגרים בתכנית



**דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ**

פ.ח. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות

תרדיון, ד.ג. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400

טל: 04-9990321 פקס: 04-9991321

e-mail: [danny@danka-arc.com](mailto:danny@danka-arc.com)





סקר עצים זה הוכן לפי הנוהל "כללים להכנת סקר עצים", עדכון 2018.07.22, אגף היער ואילנות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

[https://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/forest\\_commissioner/Documents/seker.pdf](https://www.moag.gov.il/yhidotmisrad/forest_commissioner/Documents/seker.pdf)

## 1. תקציר

- סקר זה מתעד עצים בוגרים על מגרש בסלאמה אשר נערכת לו תוכנית לשינוי יעוד מחקלאי למגורים. תכנית: 205-0722876 - סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים בסמכות: מחוזית. המגרש נמצא בגוש – 19259 על חלק מחלקות 16, 17.
- בסקר נסקרו 9 עצים.
- מתוכם, 7 זיתים בוגרים, ו-2 עצי שקד בוגרים.
- לתכנית אין נספח בינוי, ובהוראותיה, בסעיף 6, "תנאי להיתר בניה, יהיה הכנת נספח עצים בוגרים, מאושר על ידי פקיד היערות".



תכנית: 205-0722876 - סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים

## טבלת עצים בוגרים לפי מדידה

מספר העץ	X	Y	גובה קרקע	קוטר גזע (m"o)
1	233842.424	755923.085	213.35	13
2	233841.95	755927.827	213.85	13
3	233841.969	755934.385	214.6	10
4	233843.369	755939.862	215.11	13
5	233843.489	755946.501	215.93	13
6	233839.279	755951.923	216.35	13
7	233833.653	755953.75	216.72	13
8	233833.469	755948.142	216.87	13
11	233837.87	755942.912	215.97	10

- סה"כ כמות עצים בעלי ערכיות גבוהה = 8
- סה"כ כמות עצים בעלי ערכיות בינונית = 1
- סה"כ כמות עצים בוגרים להעתקה = 6
- סה"כ כמות עצים בוגרים לשימור = 3



דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ

פ.ח. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות

תרדיון, ד.ג. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400

טל: 04-9990321 פקס: 04-9991321

e-mail: danny@danka-arc.com



2. טבלת נתוני סקר עצים בוגרים

מספר העץ	מין העץ	כמות העצים	גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	ניקוד מצב בריאותי (0-5)	ניקוד מיקום העץ (0-5)	ניקוד ערך מין העץ (0-5)	ניקוד חופת העץ (0-5)	סך ערכיות העץ (0-20)	אזור שורשים מוגן רדיוס ב-מ'	שורישים מוגן רדיוס ב-מ'	שוי העץ ליחידה * בש"ח	היתכנות העתקה
2	זית אירופי	1	4	13	5	3	4	3	15	3	3	1277	גבוהה
3	זית אירופי	1	4	10	5	3	4	3	15	3	3	758	גבוהה
4	זית אירופי	1	4.5	13	5	3	4	3	15	3	3	1277	גבוהה
5	זית אירופי	1	4	13	5	3	4	3	15	3	3	1277	גבוהה
6	שקד מצוי	1	6.5	13	4	3	3	3	13	3	3	766	גבוהה
11	שקד מצוי	1	5.5	10	4	4	3	3	14	3	3	607	גבוהה

דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ

ח.פ. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות  
 תרדיון, ד.נ. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400  
 טל': 04-9990321 פקס: 04-9991321  
 e-mail: danny@danka-arc.com







### 3. טבלה מסכמת את ערכיות העצים בהתאם למיני העצים

תכנית: 205-0722876 - סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים  
**טבלת סיכום ערכיות עצים בוגרים בהתאם למין העץ**

סה"כ	קביעת ערכיות העצים		שם מדעי	מין העץ
	ערכיות גבוהה	ערכיות בינונית		
4		4	Olea Europaea	זית אירופי
2	1	1	Amygdalus Communis	שקד מצוי
6	1	5	סה"כ	

### 4. טבלה מסכמת נתוני סקר עצים בוגרים בתכנית

תכנית: 205-0722876 - סלאמה - שינוי יעוד קרקע מחקלאי למגורים

#### עצים בוגרים - טבלת ריכוז מידע

מספר העץ	מין העץ	כמות עצים	גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)		סך ערכיות העץ 0-20	ערכיות העץ	סטטוס מוצע
				קוטר	כמות גזעים			
1	זית אירופי	1	4	13	1	15	גבוהה	שימור
2	זית אירופי	1	4	13	1	15	גבוהה	העתקה
3	זית אירופי	1	4	10	1	15	גבוהה	העתקה
4	זית אירופי	1	4.5	13	1	15	גבוהה	העתקה
5	זית אירופי	1	4	13	1	15	גבוהה	העתקה
6	שקד מצוי	1	6.5	13	1	13	בינונית	שימור
7	זית אירופי	1	6	13	1	15	גבוהה	שימור
8	זית אירופי	1	4	13	1	15	גבוהה	העתקה
11	שקד מצוי	1	5.5	10	1	14	גבוהה	העתקה



**דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ**

פ.ח. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות

תרדיון, ד.ג. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400

פסק: 04-9991321

טל: 04-9990321

e-mail: danny@danka-arc.com

