

מ ח ו ז ח י פ ה
 מרחב תכנון מקומי - מחוז חיפה
 תכנית מפורטת מס' ג/958 - כפר סאלם

1. שם וחלות : תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת מס' ג/958 - כפר סאלם", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה תכנית מפורטת עפ"י תכנית ג/400 - תכנית הפתאר לשטח הגלילי.

תכנית זו מבטלת ובאה במקום התכניות להלן:

ג/645 - תחום בניה כפר סאלם

ג/645א - הרחבת תחום בניה בכפר סאלם

ג/645ב - הרחבת תחום בניה בכפר סאלם

ג/924 - כביש גישה לכפר סאלם

3. המקום : הכפר סאלם שוכן מערבית לכביש מגידו-ג'נין מדרום לקבוץ גבעה-עוז

4. הקרקעות הכלולות בתכנית :

גוש 20715	חלקות 7-20, 27
גוש 20716	חלקות 1-14, 17, 22 (חלק), 23, 24, 37
גוש 20718	חלקות 5-28, 30, 38, 40, 48 (חלק), 49, 51

5. בעל הקרקע : פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל

6. יזום ועורך התכנית : לשכת התכנון המחוזית, מחוז חיפה

7. ביאור סימני המיקרא בתשריט :

קו כחול עבה	- גבול התכנית
אזור צבוע צהוב	- אזור מגורים
אזור צבוע סגול	- אזור מלאכה
אזור צבוע חום	- אזור למבני ציבור
אזור צבוע ירוק	- אזור ספורט
ומותחם בירוק	- אזור מקלאי
אזור מקווקן בירוק	- אזור מקלאי
שטח צבוע חום	- דרך קיימת
שטח צבוע אדום	- שטח צבוע אדום
ירוק לפרוגין	- שביל

- קו בצבע ירוק - גבול חלקה קיימת
- קו בצבע חתרים - גבול חלקה מוצעת
- אזור צבוע זהוב
- משובץ בירוק - בית קברות

8. הגדרות :

- א. "אזור" - שטח הצבוע בחתרים בצורה אחידה והמציין את השימוש המותר בקרקעות וכבנינים שבחוזמו.
- ב. "יחידת דיוור" - חדר או תא או מערכת חדרים או תאים שנועדו לשמש יחידה שלמה ונפרדת למגורים.
- ג. "שביל" - שטח המשמש בגישה למבנה או למגרש. רוחב השבילים בתכנית זו הוא 3 מ"פ.
- ד. "מגרש בניה" - שטח המוחסם בתכנית מאושרת ואשר מותרת בניה על פיה.

9. מטרת התכנית :

- א. הרחבת שטח הבניה בכפר והסדרת השימוש בקרקעות שבו ע"י יעוד שטחים למגורים, דרכים, מוסדות ציבור, מלאכה וספורט.
- ב. יצירת אפשרות חוקית להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות שעל פיו.
- ג. יצירת אפשרות חוקית, ומתן הנחיות לחלוקה החלקות הקיימות לחלקות חדשות לשם יצירת מגרשי בניה.

10. שנת היעד של התכנית : שנת 1995

11. שימוש בקרקעות ובבנינים : לא ישתמשו בכל בנין ובכל קרקע בתחומי תכנית זו לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. הנאים לתוספות בניה ומבנים קיימים: תותרנה תוספות בניה למבנים קיימים בתנאי שיהיו בהתאם לשטח הבניה המותר, המרווחים והגבוה המותרים בתכנית זו על אף האמור לעיל תותר תוספת בניה במירווח קטן יותר מהמותר בתכנית אם היא נכנת מעל מבנה קיים בעת אישור התכנית זו.

13. רשימת החכליות :

- א. אזור מגורים - מותר באזור זה להקים בתי מגורים, מחסנים כחלק מהמבנה המגורים או במבנה נפרד חנויות ומבנים לצרכי דת.
- ב. אזור מלאכה - תותר הקמת מבני מלאכה ומחסנים.
- ג. דרכים ושבילים - לא תותר כל בניה באזור זה למעט קוי חשמל ותשתית.
- ד. אזור מבני ציבור - תותר הקמת מבנים המשמשים את כלל תושבי הכפר כגון בית ספר, גן ילדים, מרפאה ומסגד.
- ה. אזור ספורט - תותר הכשרתו למגרש כדורגל, יותרו בו הקמת מתקני ספורט, ומבנים הנלווים למתקנים אלו וכך מגרשי חניה.

14. צורת הישוב שטח הבניה : בחישוב אחוז הבניה המותר יכללו כל חלקי הבית לרבות מחסנים בקומת עמודים, מרפסות מקורות ובלתי מקורות. בחישוב השטח לא יכלל שטח מקום החניה לרכב ומחסן בגודל עד 5.0 מ², אם הוא במבנה נפרד.

15. זכויות הבניה

א. באזור מגורים:

1. אחוז הבניה - אחוז הבניה המותר הוא 75% בכל הקומות יחד ויחשוב משטח מגרש הבניה המוצע בתכנית זו.
2. מס' קומות - מספר הקומות המותר הוא 2 קומות או קומה אחת מעל עמודים.
3. מספר מבנים על מגרש - תותר הקמת 2 מבנים על מגרש רק במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ'.
4. מירווחים -
 - מירווח קדמי כלפי דרך - 5.0 מ'
 - מירווח קדמי כלפי שביל - 4.0 מ'
 - מירווח צדדי - 3.0 מ'
 - מירווח אחורי - 4.5 מ'

ב. אזור מלאכה:

1. אחוז הבניה - אחוז הבניה המותר הוא 75% בכל הקומות ויחשוב משטח המגרש הבניה המוצע בתכנית זו.
 2. מס' הקומות - מספר קומות מכסימלי הוא 2 קומות.
 3. מספר מבנים על מגרש - תותר הקמת מבנה אחד בלבד על מגרש.
 4. מירווחים -
 - קדמי - 5.0 מ'
 - צדדי - 3.0 מ' או 0 בקיר משותף
 - אחורי - 4.5 מ'
 5. איתוד מגרשים - ניתן לאחד עד שלושה מגרשים המסומנים בחשירים ללא צורך בהכנת חכנית מפורטת לשם כך.
- ג. אזור מבני ציבור: ישמש לבנינים ציבוריים לא מסחריים כגון: בתי ספר, גן ילדים, מרפאה, בניין המועצה, מסגד וכו'.

1. אחוז הבניה המותר יהיה 60% מכלל החלקה
2. גובה מבנים עד שתי קומות
3. מירווחים קדמי - 5 מ'
אחורי 4 מ'

4. על החלקה תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה 8 מ' לפחות.

ד. חניה -

החניה באזור המלאכה ובאזור המגורים תהיה בחוף תחומי המגרש. באזור מבני ציבור בחוף תחומי החלקה.

16. התרי בניה

- א. התרי בניה כחתום התכנית יוצאו לאחר שתוכן התכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות התכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק והיושם בשטח.
- ב. השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבנייני ציבור ושטחים צבורים פתוחים) יירשמו ללא השלום על שם הרשות המקומית לכשחקום, ועד אז יירשמו על שם מדינת ישראל בנאמנות לרשות המקומית.
- ג. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי או בעל הנכס הרשום של הקרקע.

17. הפקעה ורישום : כל השטחים המיועדים לצרכי הציבור מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.

18. איטור בניה מחתת ובקרבת קוי החשמל

- 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחתת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביתר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2 מטרים

ברשת מתח נמוך

5 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו

9.50 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו

- 2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת מחברת החשמל.

19. מס השבחה : מס השבחה יגבה כחוק.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה _____
 מרחב תכנון מקומי _____
 תכנית _____ מס' א/958
 התעדה המחוזית בישיבתה ה _____
 מיום _____ 22.2.91 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון _____

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחה ח"פה _____
 מרחב תכנון מקומי _____
 תכנית _____ מס' א/958
 התעדה המחוזית בישיבתה ה _____
 מיום _____ 26.2.90 החליטה להפקיד את
 התכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון _____

תכנית מס' א/958 מורשטת לסיון חוקי בילקוט
 מיום 18.8.81 עמוד 2602
 התרשמים מס' 2238 מיום _____
 מ/א/א/א

תכנית מס' א/958 מורשטת להפקדה בילקוט
 מיום 13.11.90 עמוד 581
 התרשמים מס' 2672 מיום _____