

32

-1-

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - משגב
המועצה האזורית משגב.

6931/ג

תכנית מפורטת מס' 6931/ג ליישוב: סלאמה.

א. הגדרות ופרשנות

א-1. הגדרות לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

לכל מונח המוזכר בתכנית זו תהיה משמעות, שניתנה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 והתקנות על פיו, שהן בתוקף וכן בתיקונים לחוק ולתקנות, שיכנסו לתוקפם מזמן לזמן.

א-2. הגדרות מונחים

אזור - שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, מקווקו במסגרת או בצרוף של שניהם, מציינ את השימוש בקרקעות, במבנים ו/או במתקנים שבאותו אזור, ואת התקנות שיקבעו לגביהן בתכנית זו.

- ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז צפון.
- ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- רשות מקומית - המועצה האזורית משגב.
- תכנית - תכנית מפורטת ליישוב סלאמה.
- חוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- המועצה - המועצה האזורית משגב.

ב. כללי

שם וחלות 1. תכנית זו תיקרא " תכנית מפורטת מס' ג/6931 ליישוב סלאמה" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול, כמצוין בתשריט המצורף.

2/..

מועצה המקומית לתכנון ובניה
משגב

תאריך: 12.11.89 מס' 6931

הועדה המקומית בשיבתה מס' 4/89

יום: 22.9.89 ההליטה להנליץ

מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל.

[Signatures and stamps]

מסמכי התכנית	2. מסמכי התכנית הם: א. הוראות התכנית. ב. תשריט בקנה מדה 1:2500 המשלים את התכנית, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
השטחים הכלולים	3. השטחים הכלולים בתכנית הם: גושים שלמים 19457 ; 19456 ; 19404 ; 19261 . חלקי גושים 19429; 19405; 19262; 19260; 19259; 19258.
בעלי הקרקע	4. בעלי הקרקע הם מדינת ישראל ובעלים פרטיים.
מטרת התכנית	5. מטרת התכנית: א. הרחבת היישוב צלמון המתפתח על פי התכנית א/2744, המאושרת, ויצירת עתודת קרקע, במטרה לענות על צורכי הריבוי הטבעי של אנשי המקום, וליישב את אוכלוסית הבדואים המפוזרת באזור. ב. קביעת אזורים לשירותי מסחר, חנוך וספורט, שירותים קהילתיים שונים, בהתאם לצורכי האוכלוסיה. ג. הוצאת היתרי בניה ע"י הוועדה המקומית.
יחס לתכניות אחרות	6. תכנית זו משנה בשטחה חלק מתכנית א/2744, במטרה לשלבה במרקם הכללי, והיא מבטלת את תכנית א/4584 ובאה במקומה.
יוזם התכנית	7. יוזמת התכנית היא הוועדה המקומית לתכנון ובניה של המועצה האזורית משגב.
עורך התכנית	8. עורך התכנית - משרד " חדד מהנדסים " - נצרת. בהנחית וועדת היגוי בין משרדית לתכנית המתאר בהשתתפות משרד הפנים, משרד השכון, משרד התחבורה, מנהל מקרקעי ישראל, והמועצה האזורית משגב.

ג. הוראות התכנית

ציונים
בתשריט

9. להלן ציוני האזורים השונים כמפורט בתשריט המצורף על רקע גושים וחלקות.
- 9.1 קו כחול רצוף ----- גבול התכנית.
 - 9.2 קו כחול מרוסק ----- גבול תכנית קיימת.
 - 9.3 קו שחור מרוסק לסירוגין -- קו בניה מדרך ראשית.
 - 9.4 פסים אלכסוניים ירוקים ----- אזור חקלאי.
 - 9.5 צבע חום ----- אזור מגורים.
 - 9.6 תחום בצבע אדום ----- שטח לחלוקה.
 - 9.7 תחום בצלבים ירוקים ----- שטח עתיקות.
 - 9.8 צבע חום מותחם חום כהה ----- אזור לבנין צבורי.
 - 9.9 צבע ירוק בהיר ----- אזור ציבורי פתוח.
 - 9.10 צבע ירוק מותחם בחום ----- שטח ספורט.
 - 9.11 צבע צהוב וקוים שתי וערב בירוק----- בית קברות.
 - 9.12 צבע סגול ----- אזור מלאכה או תעשייה זעירה.
 - 9.13 צבע סגול מותחם כחול -- ----- תחנת חדלוק.
 - 9.14 פס בצבע חום ----- דרך קיימת או מאושרת.
 - 9.15 פס בצבע אדום ----- דרך מוצעת או הרחבה.
 - 9.16 צבע ירוק ופסים באדום ----- דרך להולכי רגל.
 - 9.17 צבע ירוק ופסים בסגול כהה ----- דרך משולבת.
 - 9.18 קוים אדומים מקבילים ----- ביטול דרך.
 - 9.19 צבע חום עם פסים בכחום ----- שטח למדכד אזרחי.
 - 9.20 צבע סגול מותחם בחום ----- שטח למתקן הנדסי.
 - 9.21 קוים שתי וערב בשחור ----- שטח חניה.
 - 9.22 מספר ברבע עליון של עיגול ----- מספר הדרך.
 - 9.23 מספר ברבע ימני ושמאלי של עיגול--קו בנין במטר.
 - 9.24 מספר ברבע תחתון של עיגול ----- רוחב דרך במטר.

שימושים

10. א. השימושים המותרים באזורים השונים כמצויין בתשריט, יהיו כמפורט להלן. לא יוצא היתר בניה לכל בנין, ולא יינתן היתר לבנין קיים; אלא אם הבנין המוצע או הקיים מתאים לשימושים המותרים, ועל פי כל דין.

ב. שימושים אחרים בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, ובהסכמת הוועדה המחוזית, ובתנאי שלא יהוו מטריד לציבור.

10.1 אזור מגורים: מגורים לבני אדם, מרפאות פרטיות מסחר בקומה הראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, מוסכים לחניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.

10.2 אזור מלאכה ותעשייה זעירה: מלאכות, תעשיות זעירות, מסחר, מסגרות, נגרות, טפול ברכב פרטי, וכל מלאכה אחרת בכפוף לדיני איכות הסביבה.

10.3 אזור לבניני צבור: לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לצורכי המקום, ולפי תכנית בינוי אם שטח המגרש מחייב זאת.

10.4 מרכז אזרחי: משרדים מנהליים, בניני בריאות ותרבות, מסחר ומשרדים, דאר, מרכזית טלפונים, לאחד אישור תכנית בינוי, באישור הוועדה המקומית.

10.5 שטח ספורט: ישמש להקמת מגרשי משחקים, ומתקנים הכרוכים במגרשי ספורט, אולם ספורט.

10.6 שטח עתיקות: כל מבנה אשר יוצע בתחום שטח זה יהיה חייב באישורה של רשות העתיקות ולפעול בהתאם להנחיותיה כתנאי להוצאת היתר בניה.

10.7 אזור ציבורי פתוח ופרטי פתוח: לא תותר בו כל בניה למעט הנחת תשתיות הנדסיות ציבוריות-טרנספורמטורים חשמליים, מקלטים צבוריים, שירותים סניטריים, כינון ונוי ומגרשי משחקים.

10.8 אזור חקלאי: השימושים המותרים בו יהיו לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, ועל פי הוראות תכנית המתאר המקומית משלב ותכנית מתאר מקומית למבנים חקלאיים.

10.9 בית קברות: תותר בו קבורת בני אדם והקמת בנינים המשרתים שמוש זה, מבנים לפולחן דתי ושירותים סניטריים ובינוי לפי ת.מ. ארצית לבתי קברות.

10.10 תחנת תדלוק: בהתאם להוראות תמ"א 18 לתחנות תדלוק לרבות מסעדה.

10.11 דרכים וחניות צבוריות: ישמשו למעבר לרכב ולהולכי רגל ולתשתיות הנדסיות.

א. דרך - פירושה גם דרך שמקומה מסומן בתשריט, או דרך נוספת שנקבעה בתכנית מפורטת או תכנית פרצלציה; לגופו של ענין.

ב. דרך להולכי רגל - פירושה דרך שלא למעבר כלי רכב.
ג. דרך משולבת - פירושה דרך המיועדת לשמוש משולב של כלי רכב, הולכי רגל ומשחקי ילדים.

ד. 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.

ה. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.

ו. אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת קרקעיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ, ובאישור הוועדה המקומית.

- ז. אין להקים בתוואי הדרכים ולידס כל מבנה, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך, תחנות צל והמתנה לאוטובוסים ורהוט רחוב.
- ח. 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.
- ט. דרך גישה לכל תת-חלקה, תהיה ברוחב 3 מ' לפחות.
- י. בסמכות הוועדה המקומית לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה, בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.

10.12 חלוקה למגרשים:

א. באזור הבניה למגורים יותרו היתרי בניה בהתאם למותר על פי צבע האזור, כמצוין לעיל, אך לא לפני שיאושר תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך, החוס ע"י כל בעלי החלקות. התשריט יכלול דרכי גישה לכל המגרשים בכפוף להוראות תכנית זו.

ב. באזורים המותחמים באדום - כנ"ל ב- א' ובתנאי ששטח המגרש לא יקטן מ 300 מ"ר.

**מגרשים
באזורים**

מעורבים 11. מגרשים הנמצאים בתחומי אזורים שונים, יהיה דינם כדיון המגרשים הנמצאים בתחומי האזור שסייגיו מועטים ביותר, פרט למרווח הקדמי שיהיה כפי שנקבע בתשריט.

הנחיות

12. ההוראות הפיזיות למתן היתרים בשטח תכנית זו, יהיו בהתאם ללוח האיזורים המפורט להלן:

האזור	שטח מגרש: אחוז	בניה: מספר	מרווח	מרווח: מרווח:
	מינימלי	מכסימלי	קומות	קדמי
	500 מ"ר	לפי		
מגורים	או לפי 36 בכל	3 מעל	התשריט	3 מ' 3 מ'
	הקיים	קומה	עמודים	או 4 מ'
מסחרי	400 מ"ר	36 בכל	2	התשריט
		קומה		או 4 מ'
מלאכה		2 ק' או לפי		
ותעשיה	800 מ"ר	50 בכל	8 מ' - מה	התשריט
זעירה		קומה	שפחות	או 4 מ'
בניני *	לפי תכנית	בינוי	מאושרת	התשריט
ציבור	ע"י הוועדה	המקומית		או 4 מ'
מרכז *	לפי תכנית	לפי תכנית	בינוי	התשריט
אזרחי	בינוי			או 4 מ'
חקלאי	בהתאם לתכנית	המתאר	המקומית	
תחנת תדלוק*	בהתאם להוראות	תמ"א 18	ובאישור	תכנית בינוי

* תכנית בינוי: תכנית ערוכה ע"י אדריכל רשוי, החלה על שטחו של אזור שלם, או לפי קביעת הוועדה המקומית, המבוססת על מדידה מוסמכת, הכוללת טופוגרפיה וחלקות קיימות והמראה את כל הבניינים המתוכננים, ואת העמדתם על הקרקע, תוך ציון תפקידו של כל בנין או חלקים ממנו, ציון תפקידם של השטחים המוגדרים בין הבניינים, רוט מוחלט של כל השטחים והבניינים, טרסות, דרכים ושטחי חניה.

בניה מעל

בנינים

קיימים 13. בקשה להיתר בניה על בנין קיים, באזור המיועד למגורים, העומד בסתירה מהוראות תכנית זו, לא תיראה כסטיה מהוראות התכנית ובלבד שלא תהיה חדירה לתוך שטחי צבור. אם ההיתר המבוקש מתייחס לתוספת על יד בנין קיים כאמור, יחולו עליו כל הוראות התכנית.

חניה 14. לא תותר כל בניה חדשה אלא אם צוינו בבקשה מקומות חניה לפי תקן החניה, בתוך המגרש נשוא הבקשה.

נטיעת

עצים

ושמירתם 15. א. הוועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה 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 חשבוננו.

ג. הוועדה 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.

ניקוז

ותיעול 16. הוועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי נגר עילי, ולאסור ביצוע כל עבודה ו/או הקמת כל בנין, על קרקע זו, למעט עבודות לביצוע הסדרת ניקוז או תיעול כמצוין בתשריט או בדרך כלל. באם הקרקע מיועדת לבניה לפי תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לחייב את היזם לבצע קו ניקוז תת קרקעי אלטרנטיבי בנכס שלו, לפי תכנון הנדסי מאושר, כתנאי למתן היתר הבניה.

- אספקת
מים
17. אספקת המים ע"י חברת מקורות בתאום עם הרשות המקומית.
- ביוב
18. א. לפי דרישת הוועדה המקומית ואשור הוועדה המחוזית. הרשות המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הוועדה המחוזית.
- ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו, באזור מגורים בשטח התכנית, ינוקד בהתאם לתכנית.
- אשפה
19. א. סלוק האשפה לפי הוראות המועצה האזורית משגב.
ב. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש, ויסומן בתכנית ההגשה. אם פתרון סילוק האשפה מחייב אחרת, אזי- לפי הוראות המועצה האזורית.
- חשמל
20. איסור הבניה בקרבת קווי חשמל:
- א. לא יינתן היתר בניה בקרבת קווי חשמל עיליים, במרחקים קטנים מהמפורטים מטה, מקו אנכי משורר אל הקרקע בין התייל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה המוצע:
- ברשת מתח נמוך ----- 2 מטרים.
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו ----- 5 מטרים.
ברשת מתח עליון 110 ק"ו ---- 8 מטרים.
ברשת מתח עליון 150 ק"ו --- 10 מטרים.
- ב. אין לבנות בנין מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

הפקעות 21. השטחים לצורכי ציבור, המופיעים בתכנית זג, יופקעו לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

היטל

השבחה 22. היטל השבחה יגבה כחוק.

חתימות 22.

עורך התכנית
חדד מהנדסים-נצרת

יוזם התכנית
הוועדה המקומית לתכנון ובניה-משגב

חדד מהנדסים

חדד סימון
אדריכל זונה ערים

חתימה

3.92

~~דצמבר 1987~~

תאריך

4.3.92

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
משגב

תאריך

חתימה

מלשחי' התעודה מודון צפון
 חוק: תעודת זהות תשכ"ה-1965

6931 מלשחי' תעודת זהות מס.

הועדה השופטת לתעודת זהות וההגדרה הכללית

ביום 11.6.69 לעיני אגף התעודות.

י"ט הועדה המחוזית: סגן מנהל תעודות

[Handwritten signature]

6931 הודעה על אישור תעודת זהות מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום

מלשחי' תעודת זהות מס. 6931