

חנ"ל 5/6/96

2-2542

תכנית מס' ג/8877 בי"ס בכפר סכמה
המהווה שינוי לתכנית מפורטת
מס' ג/6931 - המאושרת

חוק התכנון ובניה השכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
משגב

תכנית מס' ג/8877 מלכא
הועדה המקומית בישיבתה מס' 9505
מיום 30.3.95 החליטה להמליץ
על מתן תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מנהל הועדה
מהנדס הועדה

מרחב תכנון מקומי : משגב

תכנית מס' ג/8877 בי"ס בכפר סלמה המהווה שינוי לתכנית מפורטת
כפר סלמה - ג/6931 המאושרת.

מחוז : הצפון

גושים וחלקות :

גוש	חלקה	חלק מחלקה
19261		1 3 4
19259		44

שטח התכנית : 22.7 דונם

קנה מידה : 1:1000

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : מועצה אזורית משגב

המתכנן : אדריכל גבי מגן - משרד תכנון - "יובתים בע"מ"
ת.ד. 252, כרמיאל. טל' 04-9886919

תאריך : מאי 1996

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא - תכנית מס 8877/ג - בי"ס בכפר סלמה
המהווה שינוי לתכנית מפורטת כפר סלמה מס' ג/6931 המאושרת.

2. תכולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה,
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב + תשריט המהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג'/6931 המאושרת. עם אישור
תכנית זו, הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על
השטח הנכלל בה.

5. מטרות התוכנית

שינוי ייעוד שטח משטח מגורים א' לשטח לבניני ציבור וקדרך.
שינוי ייעוד שטח משביל להולכי רגל ומדרך לשטח לבניני ציבור.
הרחבת דרך מאושרת בקטע משיק מצפון לתכנית.

6. טבלת שטחים ושימושים

6.1 מצב קיים

איזור	שטח בדונמים	אחוז מסה"כ
מגורים א'	18.45	81.3
דרך קיימת	3.39	14.9
דרך הולכי רגל	0.86	3.8
סה"כ	22.7	100.0

6.2 מצב מוצע

איזור	שטח בדונמים	אחוז מסה"כ
דרכים	1.87	8.2
בניני ציבור	20.83	91.8
סה"כ	22.7	100.0

7. באור סימנם בתרשיט

- | | |
|---|------------------|
| קווים אלכסוניים בצבע כחום. | אזור מגורים א' |
| קווים מקבילים בצבע חום. | דרך קיימת/מאושרת |
| קווים אלכסוניים בצבע אדום. | דרך מוצעת וחנה |
| קווים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסירוגין. | שביל להולכי רגל |
| קווים אלכסוניים מוצלבים בצבע חום. | שטח לבניני ציבור |
| קוים חוצים בצבע אדום. | דרך לביטול |
| קו כחול עבה ורציף. | גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק. | גבול תב"ע מאושרת |
| קוים אלכסוניים בצבע ירוק. | שטח חקלאי |
| קו משונן בצבע שחור ומספר בן חמש ספרות. | גבול גוש ומספרו |
| קו מרוסק בצבע שחור. | גבול חלקה |
| מספר בצבע שחור. | מס' חלקה |
| קו דק רצוף בצבע שחור. | גבול מגרש |
| אות מוקפת בעיגול בצבע שחור. | מס' מגרש |
| בספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של העיגול. | קו בניין מינימלי |
| בספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול. | רוחב הדרך |
| בספרה שחורה ברבע העליון של העיגול. | מס' הדרך |

8. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בנייה, ולא יישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית, פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות

8.1 שטח לבניני צבור

ישמש להקמת מבני מוסדות חינוך כגון: בי"ס לחטיבת ביניים, ובי"ס תיכון, לרבות מבנים הקשורים בהם כגון מבני מעבדות, אולם ספורט, ספרייה, מנהלה, קפיטריה, מבני עזר.

8.2 דרך מוצעת וחניה

תשמש למגרשי חנייה ציבוריים לרכב פרטי, ולתחנת היסעים לתלמידים.

9. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בשלים.
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות, הנ"כ תותר לצרכי רישום בספר האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בנייה ולרשמה בכשכת רשם המקרקעין.

10. מים וביוב

10.1 מים

אספקת המים תהיה מרשת המים של "מקורות" בתיאום עם משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

10.2 ביוב

היתר הבנייה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

11. פיתוח וניקוז

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר אל מערכת הניקוז הטבעית. היתר בנייה מותנה בפיתרון נאות של ניקוז המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

תשמ"ג .12

אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חב' החשמל.

איסור בנייה מתחת ובקרבת חב' החשמל:

א. לא ינתן היתר בנייה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיכ הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

בריש מתח נמוך:	2.00 מ'.
בריש מתח גבוה:	5.00 מ'.
בקו מתח עכיון - 110-150 מ':	9.50 מ'.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. חיבור החשמל למבנה יהיה תת קרקעי.

פינוי אשפה .13

פינוי האשפה ייעשה בתיאום עם הרשות המקומית לאתרים מאושרים בכבד.

תנייה .14

ככל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו, תחול חובה התקנת חנייה, בהתאם ההקנות הזכנון והבניה בדבר מקומות חנייה תשמ"ג 1983.

המלכות בגייה והנחיות אדריכליות .15

15.1 מניית בינוי

מבנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהיה להתיר בניה בשטח התכנית רק לאחר שתוגש, ותאושר על ידה, תכנית בינוי מפורטת לכל שטח התכנית.

15.2 גובה הבנייה

גובה פני הבנין מפני קרקע טבעית בנקודה הגבוהה ביותר - לא יעלה על:
א' - בגג שטוח - 12 מ'
ב' - בגג משופע - 15 מ'.
בגגות משופעים תהיה הנקודה הגבוהה ביותר - קו רכס הגג.
במבנה בעל גג שטוח המגיע לגובה 12 מ' - יותרו הבליטות הבאות:
מגדל מעלית, חדרי מדרגות, יציאה לגג ומתקנים טכניים
ובלבד שגובה המבנה, כולל הבליטות, לא יעלה על 15 מ'.
והכל בהתאם לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965.

15.3 הנחיות אדריכליות

א. תנאי כמתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו.
חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, כגון:
- פלדה מגולוונת וצבועה בתנור.
- אלומיניום מגולוון או צבוע בשיטת אלקטרוסטטית.
- חפוי אבן טבעית בנדבכים מסודרים (לא פוליגונלית).
- חפוי אריחי קרמיקה/חרס שרוף.
- זיגוג בזכוכית או בלוחות פוליקרבונט P.V.C.
- טיח אקרילי מותז.
- בטון חשוף צבוע בצבע אקרילי.
לא יותר שימוש בפח גלי או באסבסט.
מתקנים טכניים שונים כגון:
מיכל גז
סוכר
ארובות
מרזבים
יוצנעו ו/או ישולבו אדריכלית במבנה, כך שלא תפגע חזותו של המבנה.

ב. ברצועה הגובלת באזורי המגורים לא יוקמו מגרשי משחקים ושימושים נוספים העלולים להוות פגיעה לאזור, כך שלא תהיה פגיעה אקוסטית באזור המגורים.

16. תעודת גמר

תנאים לקבלת תעודת גמר:
יסתיימו עבודות בפיתוח במגרש.
בניית החניות כנדרש.
יוסרו מבנים זמניים, פסולת ועודפי בנייה.
יעשו חיבורים סופיים לרשתות מים, ביוב, חשמל וטלפון.

17. הפקעה ורישום

השטחים הנועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188 (פרק ח') לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש מועצה אזורית משגב.

18. שבלת זכויות ומגבלות בנייה.

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה						קו בנין מ'			גודל מגרש מינ. דונם	שם אזור
במטרים	מס' קומות	סה"כ	כסוי קרע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס	מעל למפלס	קדמי	אחורי	צדדי		
15	3	170	60	50	120	50	120	5	5	* 10	2.0	בניני ציבור

* קו בנין צדדי ממזרח (הצמוד לאזור המגורים) יהיה 10 מ'.

19. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה עפ"י חוק.

20. מיקלוט

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין, אלא אם המקלט בוצע עפ"י כל התקנים והנחיות הג"א.

21. מדידה

התכנית שורטטה ע"ג רקע של תכנית מדידה גראפית (ממוחשבת).

22. חתימות ואישורים

חתימת בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל _____

מועצה אזורית משגב
משגב

חתימת היוזם - מוא"ז

יובתים (1993) בע"מ
טל' 886919 פקס 883867
בנין מעוף" רח' המלאכה 21
ת.ד 252 כרמיאל 20100

חתימת המתכנן - אדריכל גבי מגן - "יובתים בע"מ"

תאריך 15.5.96

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8877

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 8877
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4425
מיום 21.7.96 התמ"ו 4(6)