

28.4.63 ל 37

משרד 13

2-4720

תכנית מפורטת מס' ג' / 12369

שינוי לתכנית מתאר מס' ג' / 6931 המאושרת

שטח מבני ציבור, שצ"פ ומגורים

בשכונת מריסאת מזרח - סלאמה

הוראות התוכנית (תקנון)

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 12/6931
 הועדה המחוזית לתכנון והבניה החליטה
 ביום 16.6.63 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12/6931
 מודפסה בלוקט הפרסומים מס. 5194
 מיום 16.6.63

12

תאריך עדכון: 27.3.03

מחוז הצפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית משגב

שם ישוב: כפר סלאמה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 12369 שינוי לתכנית מתאר מספר ג/ 6931 המאושרת.

מבני ציבור, שצ"פ ומגורים בשכונת מריסאת מזרח - סלאמה.

1.2 מקום התוכנית:

כפר סלאמה נ.צ. מרכזי:	מזרח: 754875	צפון: 234375
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19404		6,10,11,26,34,35,36,40

1.3 שטח התוכנית וקיבולת יח"ד:

- א. שטח התכנית הוא 56.26 דונם מדוד במדידה גראפית ממוחשבת.
 - ב. קיבולת יח"ד בשטח התכנית (לפי 4 יח"ד/דונם): מגורים קיים - 54 יח"ד
מגורים מוצע - 51 יח"ד
- סה"כ - 105 יח"ד**

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, נצרת עילית 17000
טל. 06-6558211 פקס. 06-6560521

אחרים:

יזם התוכנית: ועד מקומי סלאמה
כפר סלאמה
טל. 06-6784653 פקס. 06-6786113

עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון ייובתים" (1993) בע"מ, רשיון מס': 24159
ת.ד. 252, רח' החרושת 49 כרמיאל 20100 טל. 04-9886919 פקס. 04-9883867

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפר/ פתוח

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 6931 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי תוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
אוקטובר 2000	עדכון 1
יולי 2001	עדכון 2
יוני 2002	עדכון 3
פברואר 2003	

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

שטח צבוע בצהוב	אזור מגורים קיים
שטח צבוע בכתום	אזור מגורים מוצע
שטח צבוע בחום בהיר תחום בחום כהה	אזור מבני ציבור
שטח צבוע בירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
קווים אלכסוניים בירוק	שטח חקלאי
שטח צבוע בחום	דרך קיימת
קווים אלכסוניים באדום	דרך לביטול
קווים אלכסוניים בכתום ובאדום	דרך להולכי רגל
שטח תחום בקו אדום	שטח לחלוקה
קו צהוב רציף סביב קו מבנה בשחור	מבנה להריסה
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול עבה רציף	גבול תכנית מוצעת
קו שחור רציף עם משולשים שחורים	גבול גוש ומספרו
קו דק רצוף עם מצבע שחור ומספר בשחור	גבול חלקה ומספרה
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.	גבול מגרש ומספרו
ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.	מס' הדרך
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול.	קו בניין מינימלי
	רוחב הדרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם, מ"ר)	
25.28	14.22	25.92	14.58	מגורים קיים
22.94	12.91	-	-	מגורים מוצע
7.12	4.00	-	-	אזור למבני ציבור
7.33	4.13	-	-	שטח ציבורי פתוח
16.13	9.07	53.34	30.01	שטח חקלאי
18.48	10.40	18.48	10.40	דרך קיימת
(1.63)	(0.9)	-	-	דרך לביטול
2.72	1.53	2.26	1.27	דרך להולכי רגל
100	56.26	100	56.26	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הקצאת שטחים ומתן הוראות לשינוי יעוד לשטחים להקמת מבני ציבור שצ"פ ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד קרקע למבני ציבור, שצ"פ, מגורים ושביל ציבורי.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הנחיות אדריכליות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
	1,000	מבני ציבור
4 יחידות	27,130	מגורים

• סה"כ שטח יעוד הקרקע X אחוזי הבניה העיקריים בטבלת הזכויות

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח מגורים קיים ומוצע:

ישמש להקמת מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומבני עזר. על השטח יחולו ההנחיות כדלקמן:

- שטח המגרשים לא יפחת מ- 450 מ"ר.
- על כל מגרש יהיה ניתן להקים 2 יחידות דיור.
- צפיפות המגורים בשטח זה תהיה 4 יחידות דיור לדונם.
- מבני עזר: תותר בניית מבני עזר כגון: מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי או למכונה חקלאית. והיא תיכלל במניין שטחי השרות.
- בניית מבני עזר בקו בנין צידי אפס (צמוד לגבול מגרש) תהיה טעונה הסכמת השכן מראש, וכן בתנאי ניקוז גג המבנה לעבר המגרש המבקש וקיר אטום ללא פתחים לעבר השכן.
- תותר בניית חניה מקורה בקו בנין 0 – בצד הקדמי של המגרש.
- תותר הקמת קומת עמודים ושטחה ייכלל במניין שטחי השרות.

3.1.2 שטח לחלוקה:

שטח מגורים המסומן לחלוקה – תנאי לקבלת היתר בניה לשטח זה הינו הגשת תשריט חלוקה ואישור הועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לדרוש בחוק.

3.1.3 שטח למבני ציבור:

ישמש להקמת מבני ציבור כדלקמן:

- מבני ציבור שכונתיים כגון: מעונות יום, מבני חינוך וקהילה מסגד, מועדון נוער/ מבוגרים.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט, גינות מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק, מערכות תשתית, ניקוז ותאורה.

3.1.5 שטח חקלאי:

השימושים המותרים בו יהיו לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה. ועל פי הוראות תכנית מתאר מקומית למבנים חקלאיים – ג 6540.

3.1.6 דרכים ודרכים להולכי רגל:

דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להולכי רגל – כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינות. אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

דרך להולכי רגל- תשמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינות, אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.

3.1.6 מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו לא יאוחר משהחודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות שלהלן:
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות מס יחיד למגרש מינימלי	גובה בניה		אחוזי בניה						קווי בניה מ'			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם אזור
		ב מ' *	מס' קומות	סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שרות	שטח עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה **	קדמי	אחורי	צידי		
4	2	12	+ 3 קומות עמודים	108	45	8	100	0	108	4 או לפי תשריט	3	3	450	מגורים קיים ומוצע
		10	2	30	30	5	25	0	30	4	4	4	500	מבני ציבור

הערות:

- * גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר.

1.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. הנחיות אדריכליות

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו והתאמת מפלס הכניסה למגרש עם גובה הכביש המתוכנן.
חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- מקומות לתליית כביסה יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. - תשתיות:**1. מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים של "מקורות". החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

4. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של הח"י.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ולכלים לאצירת פסולת מוצקה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות חיום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. **חלוקה:** 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. הוראות הנ"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

9. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

10. תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התוכנית:

התוכנית אושרה על ידי ועדת התכנון והבניה
ביום 27.2.03

עורך התוכנית:

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מ ש ג ב

