

**תוכן העניינים**

- 1. זיהוי וסיווג התכנית 4
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה 11
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 13
- 4. יעודי קרקע ושימושים 14
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה 16
- 6. הוראות נוספות 17
- 7. ביצוע התכנית 20
- 8. אישורים וחתימות 21

הועדה המקומית משגב  
 הפקדה תכנית מס' 9/6931/א/א  
 הועדה המקומית החליטה להסכים את התכנית  
 בישיבה מס' 200703 ביום 12.03.07  
 מהנדס הועדה \_\_\_\_\_ י"ר הועדה \_\_\_\_\_

נתקבל  
 13.05.2008  
 ועדה לתו"ב משגב

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 9/6931/א/א  
 מס' 5825 בה בילקוט פרסומים מס' 30.06.08

הועדה המקומית משגב  
 אישור תכנית מס' 9/6931/א/א  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 200809 ביום 01.09.08  
 מהנדס הועדה \_\_\_\_\_ י"ר הועדה \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס' 9/6931/א/א  
 מס' 5861 בה בילקוט פרסומים מס' 30.10.2008

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' מש/מק/9/6931**

**תכנית לקביעת קווי בניין.**

**מחוז הצפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ועדה מקומית משגב .**

**סוג התכנית תכנית מפורטת .**

**דברי הסבר לתכנית**

**תכנית לשינוי קו בניין הכוללת הוראות של תכנית מתאר ג/6931 המאושרת.**

## מחוז צפון

### תכנית מס מש/מק/9/6931

#### 1. זיהוי וסיווג התכנית

	<b>1.1 שם התכנית</b>
תכנית לשינוי קו בניין.	
<b>1.134 מ"ר</b>	<b>1.2 שטח התכנית</b>
	<b>1.3 מהדורות</b>
	<b>שלב</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגשה</li> <li>•</li> <li>• מהדורה 1 בשלב ההגשה .</li> </ul>	<p>מספר מהדורה</p> <p>תאריך עדכון</p>
<p>תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ל"ר</li> <li>• ועדה מקומית משגב</li> <li>• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית</p>

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי לב הגליל**

755500 קואורדינטה מערב  
מזרח – Y  
235100 קואורדינטה דרום  
צפון – X

**1.5.2 תאור מקום כפר סלאמה.****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית מועצה אזורית משגב**

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישב שכונה רחוב מספר בית  
סלאמה  
צפון מזרח סלאמה  
לא רלוונטי  
לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19457	• מוסדר	• חלק מהגוש	14	199

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/04/1992	3999	תכנית זו משנה את תכנית המתאר המקומית עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6931 תכנית מתאר מקומית

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
לא רלוונטי	ו. אזורית	אבו ריא רדואן	20-01-2007	לא רלוונטי	23	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התכנית
לא רלוונטי	ו. אזורית	אבו ריא רדואן	20-01-2007	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	תשריט התכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• לא רלוונטי	נספח בנין וחניה

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.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	סלאמה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2186434 29768538	סואעד מרואן ו' היאם	לא רלוונטי

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	סלאמה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2186434 29768538	סואעד מרואן ו' היאם	לא רלוונטי



1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחקו את המיותר: בעלים
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	סלאמה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2186434 29768538	סואעד מרוואן ו' ה'יאם	לא רלוונטי	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מתכנן
לא רלוונטי	04-6747228	0523211029	04-6747228	סכנין ת.ד. 1487	לא רלוונטי	לא רלוונטי	2826116	אבו ריא רדואן	מהנדס	מתכנן
לא רלוונטי	04-6744924	לא רלוונטי	04-6744924	סכנין ת.ד. 2620	א.מ.שיירות הנדסה ומדידות	1052	לא רלוונטי	אבו ריא אחמד	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי .

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

הגדרת קו בניין חדש לפי המסומן בתשריט ולפי הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הקטנת קו בנין בחזית צפון מערבית מ-3מ' ל-0.50מ' עבור גרם מדרגות בלבד, בהתאם למסומן בתשריט.
- 2- קביעת הוראות בינוי ופיתוח .

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		'ד1.134	שטח התכנית – דונם
	'ד0.684	'ד0.684	מגורים ב' – דונם
	'ד0.450	'ד0.450	דרך קיימת/מאושרת – דונם

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

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי			
			1	מגורים ב'
			201	דרכים

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבנה למגורים

#### 4.1.1 שימושים

- א. כמוגדר בתכנית המתאר ג/6931 המאושרת.
- ב. דרכים וחניה : כמוגדר בחוק.

#### 4.1.2 הוראות

- א. הוראות פיתוח
- ב.

4.2 יעוד ...

4.2.1 שימושים

4.2.2 הוראות

4.3 יעוד ...

4.3.1 שימושים

4.3.2 הוראות

4.4 יעוד ...

4.4.1 שימושים

4.4.2 הוראות

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית הבניה (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני							קדמי	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת			
3 מי	0.50 מ	3 מי	5 מי									לא רלוונטי	1	מגורים ב'

לפי תכנית המתאר ג/6931המאושרת.

\* בהתאם לתשריט, קו בנין 0.50 מ' מתחת אדן ורק עבור גרם מדרגות.



**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מי לפחות. הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

**6.2 הוראות בנושא מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

**6.3 ביוב וניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. וחיבור למערכת הביוב של הישוב, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטיים 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 תיליים חשופיים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוריים 1.50 מ'. מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה :-

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עילון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-  
 מ-3 מ' מכבליים מתח עילון עד 160 ק"ו.  
 מ-1 מ' מכבליים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
 מ-0.5 מ' מכבליים מתח נמוך עד 1000 ק"ו.  
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינמאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.5 פינויים**

סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינויי פסולת הבניה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6.6 חלוקה ורישום**

התכנית נערכה בהתאם לתשריט חלוקה מאושר מס' ת-ח חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר ותוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.7 הפקעות ורישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 190, 188 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

**6.8 מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבניים אלו חלות ההוראות הבאות :-

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין 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.

**6.9 מבנים להריסה**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6.10 היטל השבחה**

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

**6.11 חניה**

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

**6.12 הוראות בנושא עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.13 הוראות בניה למקלטים**

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

**6.14 שרותי כבאות**

קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
הגשה	לא רלוונטי	לא רלוונטי
הפקדה	לפי הנחיות הועדה	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה .




**8. אישורים וחתימות**

**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה אזורית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה אזורית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			2186434 29768538	סואעד מרואן ו' היאם	מגיש התכנית
			2186434 29768538	סואעד מרואן ו' היאם	יזם בפועל (אם רלבנטי)
			2186434 29768538	סואעד מרואן ו' היאם	בעלי עניין בקרע
			2826116	אבו ריא רדואן	עורך התכנית