

העתק לתוקף 16/02/2009

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי :- משגב**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי :- מ.א.משגב**

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מס' ג/13769 להסדרת דרך גישה מחדש וביטול חלק ממנה ושינוי שטח ציבורי פתוח למגורים א' וחלוקה מחדש בהסכמה והקלה בקו בנין מדרך אזורית 804 מ-80 מ' ל-60 מ' והמהווה שינוי לתכנית ג/6931 מאושרת.

1.2 מקום התכנית :-

בחלק המערבי של סלאמה

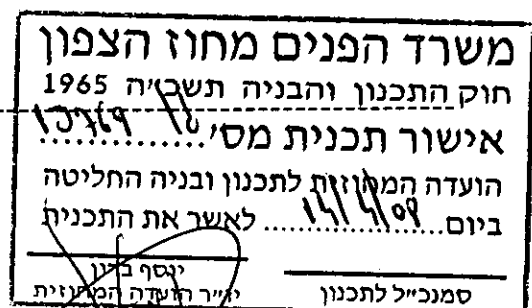
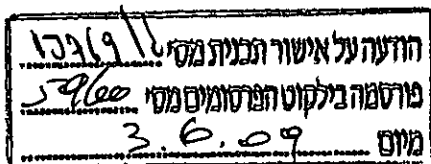
מספר הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
19261	13	11,14

1.3 שטח התכנית :-

שטח התכנית 9256 מ"ר ( לפי מודד מוסמך ).

1.4 בעלי עניין :-

- בעל הקרקע :- זבידאת מוחמד פאיז + מ.מ.י - סכנין מיקוד 20173  
 ת.ד 4658 טל' 046744639
- יחום התכנית :- זבידאת מוחמד פאיז - סכנין מיקוד 20173 -  
 ת.ד 4658 טל' 046744639
- מגיש התכנית :- זבידאת מוחמד פאיז - סכנין מיקוד 20173 -  
 ת.ד 4658 טל' 046744639
- עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח - סכנין - מיקוד 20173  
 טלפקס 046743466 9 לפון 0502825228 ת.ד 2386 -



1.5 יחס לתכניות אחרות :-

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6931 המאושרת. ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית :-

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

1.7 תאריך הכנת התשריט

תאריך	
18/10/02	הכנה :-
13/03/2004	עדכון 1 :-
05/01/2005	עדכון 2 :-
26/01/2005	עדכון 3 :-
24/06/2005	עדכון 4 :-
10/02/2006	עדכון 5 :-
25/04/2007	עדכון 6 :-
08/08/2007	עדכון 7 :-
20/05/2008	עדכון 8 :-
20/10/2008	עדכון 9 :-
16/02/2009	עדכון 10 :-

1.8 הגדרות ומונחים :-

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט

א	קו כחול רצוף ועבה	גבול התכנית
ב	קו כחול מקוטע ועבה	גבול תכנית מתאר ג/6931
ג	שטח צבוע פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
ד	שטח צבוע כחום	מגורים א'
ה	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת או רשומה
ו	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ז	קו צבוע ירוק	גבול חלקה ומספרה
ח	קו משונן משני הצדדים	גבול הגוש
ט	ספרה ברבע העליון של העגול	מס' הדרך
י	ספרה ברבעים הצדדים של העגול	קו בנין
י"א	ספרה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
י"ב	שטח צבוע חום ומקווקו בירוק	דרך להולכי רגל מאושרת
י"ג	שטח צבוע אדום	דרך גישה מוצעת
י"ד	שטח צבוע פסים באדום	דרך לביטול
ט"ו	קו שחור ומס' בשחור בעיגול	גבול מגרש ומספרו
ט"ז	קו כחול בהיר עבה ומרוסק	קו בנין דרך מס' 804

1.9 טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים %	שטח מ"ר	אחוזים %	שטח מ"ר	
57.66%	5337	56.84%	5260	מגורים א'
36.34%	3364	30.71%	2843	דרכים
6.00%	555	9.75%	903	ש.צ.פ.
00	00	2.70%	250	שטח חקלאי
100%	9256	100%	9256	סה"כ

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התכנית :-

הסדרת דרך גישה וביטול חלק ממנה ושינוי שטח ציבורי פתוח למגורים א' וחלוקה בהסכמה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית :-

- א- ביטול חלק מדרך להולכי רגל והצעת דרך גישה במקומה .
- ב- ביטול ש.צ.פ. והפיכתו למגורים א' .
- ג- שינוי חלק מחלקה מס' 13 גוש 19261 ממגורים לש.צ.פ. ומחקלאי לש.צ.פ. .
- ד- חלוקה למגרשים לחלקה מס' 13 בהסכמה .
- ה- הקלה בקו בנין מדרך אזורית 804 מ- 80 מ' ל- 60 מ' .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :-

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יח' דיור
מגורים א'	6404 מ"ר = 120% * 5337	22 יח' דיור

פרק 3 :- הוראות התכנית  
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 בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

א- מגורים 'א' :- בהתאם להוראות תכנית ג/ 6931 מאושרת .

ב- דרך מאושרת :- בהתאם להוראות תכנית ג/ 6931 מאושרת .

ג- שצ"פ :- ההוראות יהיו בהתאם להוראות תכנית ג/ 6931 מאושרת .

בתחום קווי הבניין של דרך אזורית מס' 804 תיאסר כל בניה

ד- דרך גישה מוצעת :- ישמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב וחשמל .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה :-  
לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

צפיפות מס' יח"ד /דונם	אחוזי בנייה / שטח מגרש מקסימאלי				גובה בניה מקסימאלי		קווי בנין - מ' מ'		גודל מגרש	שם האזור		
	סה"כ	לכיסוי קרקע (תכנית)	שטחי שירות בקומות	שימושים עיקריים בקומות	מחמת למפלס בנייה	מעל למפלס בנייה	מ' מ'	מס' קומות			מס' אח'	קד' צד'
4	<b>בהתאם להוראות תכנית ג/6931 המאושרת</b>											

### 3.3 הוראות נוספות

#### א- הוראות ארכיטקטוניות :-

- 1- 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 .
- 2- דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב ארבעה מ' לפחות .
- 3- הועדה המקומית רשאית במקריים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

#### ב- תשתיות :-

1. מים  
אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .
2. ניקוז  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

1. 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה .  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים 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 עליון /מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

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

מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160ק"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 החשמל .

3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .

## 5. אשפה :-

סידורי סילוק 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

## ג- הוראות כלליות

### 1. חלוקה :-

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט .

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות .

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום .

### 2. הפקעות :-

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

### 3. רישום :-

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה .

### 4. מבנים קיימים :-

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכות תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :-

א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכות תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו .

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

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

#### 6. תנאים לביצוע התכנית :-

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו ,כולל עבודות עפר ופריצת דרכים  
,יהיה אישור תכנית כוללת לביוב,מיס,ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות  
לכך

#### 7. היטל השבחה :-

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

#### 8. 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 .

#### 9. עתיקות :-

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

#### 10. מקלטים :-

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

#### 11. כיבוי אש :-

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

#### 12. סידורים לנכים :-

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

#### 13. נגר עילי

תוכנית תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש . מי  
הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת  
מי תהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון , חיבור מרכזי גגות למתקני החדרה מקומיים , חמרי  
סלילה חדירים , מניעת רצף שטחים אטימים וכו' .

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות  
התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה ( בקשה להיתר , תנאיו ואגרות ) התש"ל – 1970 .



לא יינתנו היתרי בניה על פי התכנית המפורטת ג/13769 אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

פרק 4 - מימוש התכנית :-

4.1 תקופת התכנית :-

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תיחשב כמבוטלת.

פרק 5 - התימות :-

בעל הקרקע :- מוחמד זבידאת

יוזם התכנית :- מוחמד זבידאת

מגיש התכנית :- זבידאת מוחמד

עורך התכנית :- אינג' גנאים פאלח

גנאים פאלח  
מפקח בניה  
מ.י. 34986  
טל. 743466-05 סכנין