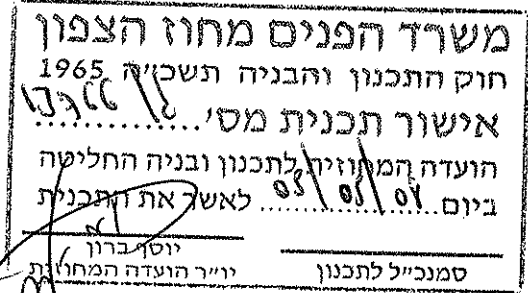


מחוז הצפון

נפת עכו



מחוז תכנון מקומי: משגב

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית משגב

שם ישוב: כפר סלאמה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' ג/ 13766 - מבנה ציבור - בגרעין הישוב -כפר סלאמה.  
שינוי לתכניות מפורטות מספר: ג/ 6931 - כפר סלאמה - המאושרת.

1.2 מקום התוכנית:

כפר סלאמה

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 756300	צפון: 235030
גוש	חלקות וחלקי חלקות	
19457	86,187	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא: 0.666 דונם מדוד במדידה גראפית ממוחשבת על גבי מפה טופוגרפית ממוחשבת שהוכנה ע"י "א.מ. שירותי הנדסה ומדידות" -אבו ריא מוהדי מודד מוסמך מס' 1052.

1.4 בעלי עניין:בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580, נצרת עילית 17000  
טל. 04-6558211 פקס. 04-6560521

יזם התוכנית: מועצה אזורית משגב

ד.נ. משגב - 20179  
טל. 04-9902303 פקס. 04-9902315

עורך התוכנית: גבי מגן, אדריכל. משרד תכנון "יובתים" (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 כפרי/ 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: ג/ 6931. כפר סלאמה - 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 8 עמודים  
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250  
- מסמך מחייב.  
- מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
ספטמבר 2002	עדכון 1
יוני 2003	עדכון 2
ספטמבר 2003	עדכון 3
נובמבר 2004	

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

**1.9 באור סימני התשריט:**

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| שטח צבוע בצהוב   | אזור מגורים א' - קיים |
| שטח צבוע בחום בהיר עם קווי ס אלכסוניים בשתי וערב בשחור | אזור מבני ציבור       |
| שטח צבוע בקווים אלכסוניים בירוק בהיר                   | שטח חקלאי             |
| שטח צבוע בירוק עם קווים אלכסוניים באדום                | שטח ספורט             |
| שטח צבוע בחום בהיר                                     | דרך קיימת או מאושרת   |
| קוים אלכסוניים באדום                                   | דרך לביטול            |
| שטח צבוע בקווים אלכסוניים באדום-כתום וחום בהיר         | דרך להולכי רגל        |
| קו מרוסק כחול  | גבול תכנית מאושרת     |
| קו רציף כחול   | גבול תכנית מוצעת      |
| קו רציף שחור עם משולשים שחורים עם מספר הגוש            | גבול גוש ומספרו       |
| קו רציף ומספר בצבע ירוק.                               | גבול חלקה ומספרה      |
| ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול (הרוזטה).             | מס' הדרך              |
| ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול (הרוזטה).             | רוחב הדרך             |
| ספרה שחורה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול (הרוזטה).    | קו בניין מינימלי      |

## 1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
-	-	97.75	0.651	אזור מגורים א' - קיים
100	0.666	-	-	אזור מבני ציבור
( 2.25)	( 0.015)			דרך לביטול
		2.25	0.015	דרך להולכי רגל
100	0.666	100	0.666	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

## 2.1 מטרות התוכנית :

הקצאת שטחים ומתן הוראות לשינוי יעוד לשטחים ליעוד מבני - ציבור.

## 2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

• שינוי ייעוד קרקע המיועדת למגורים ולשביל ציבורי לשטח המיועד למבני - ציבור בתחום התוכנית.

• קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

• קביעת הנחיות אדריכליות.

## 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעוד הקרקע
	233	מבני ציבור

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

## פרק 3 - הוראות התוכנית

## 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: לא ינתן 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.

### 3.1.5 שטח למבני ציבור :

ישמש להקמת מבני ציבור כדלקמן :

- א. מבני ציבור שכונתיים כגון : מעונות יום, מבני חינוך וקהילה..  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת לשטח זה.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי 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 )

שם אזור	גודל מגרש מיני' במ"ר	קווי בניה מ'			אחוזי בניה				גובה בניה		
		צידי	אחורי	קדמי	מעל למפלס כניסה **	מתחת למפלס כניסה	שטח עיקרי	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ	מס' קומות
מבני ציבור	500	4	4	5	40	0	35	5	40	40	2

הערות :

- \* גובה המבנה ימדד מקרקע 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 כלליות :

##### 1. הנחיות אדריכליות

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

## 2. הנחיות כלליות לעבודות פיתוח ונוף:

- 2.1 תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
- 2.2 יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- 2.3 ייאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- 2.4 התכניות המפורטות יחייבו את היזמים לחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- 2.5 עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

### ב. - תשתיות:

#### 1. מים:

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים של "מקורות". החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. מיקום מערכת קווי המים הציבוריים, לרבות המתקנים לאספקתם, יהיו בהתאם לתכנית האב למים הכלולה בנספח מים וביוב.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3. ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- ב. יש לאפשר מעבר קווי ביוב ציבוריים במגרשים פרטיים, ברצועה של שני מטרים מגבול המגרש, בתוכו. בחלקות שאינן מיועדות לבניה, ניתן להעביר קווי ביוב ציבוריים בכל תוואי, ובלבד שעומק הקווים יאפשר עיבוד חקלאי ו/ או גינון.

#### 4. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל של תח"י.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אוויריים 1.5 מ'.
- 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 האנכים 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 היזם 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 תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188, 189, 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) בחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### **3. שיפוי:**

לי"ר

##### **4. רישום:**

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

##### **5. מבנים קיימים:**

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

על מבנים אלה חלים ההוראות הבאות:

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

קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.  
 ב. מעמדם של בתים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### **6. 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.

#### **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. מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר.

#### **9. הוראות הג"א:**

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

#### **10. כיבוי אש:**

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

#### **11. סידורים לנכים:**

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

### **פרק 4 - חתימות**

**בעל הקרקע:**

**יזם התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

המקומית לאשר תוספת מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.  
 ב. מעמדם של בתים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 6. 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.

#### 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. מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר.

#### 9. הוראות הג"א:

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

#### 10. כיבוי אש:

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

#### 11. סידורים לנכים:

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

### פרק 4 - חתימות

#### בעל הקרקע:

מועצה אזורית אשגב

#### יזם התוכנית:

#### עורך התוכנית:

יזם (ת"מ) 90701000  
 ס"ל. 90701000 פקס 90701000  
 החרוש 99 ת.ד. 252  
 כרמליאל 20100

הועדה המקומית לתכנון ובניה

לאוניז מליקין  
 מהנדס המועצה