

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מסי' מש/מק/13766/1

שם תוכנית: סלאמה- הגדלת מגרש למבני ציבור

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: משגב
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הודעה על אישור תוכנית מסי' 1/13766/מ/מ כורסמה בילקוט פרסומים מסי' 6399 מיום 02/04/2012	הוצעה המקומית משגב אישור תכנית מסי' 1/13766/מ/מ הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מסי' 20/201 בינו 02/01/2012 מחלקת הועדה יו"ר הועדה

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא הרחבת שטח למבני ציבור על חשבון ארבעה מגרשי מגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סלאמה- הגדלת מגרש למבני ציבור

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מש/מק/13766/1

מספר התוכנית

5.224 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 25 ינואר, 2012

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• סעיף 62 א(א) סעיף קטן: (3),

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעגין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב

קואורדינטה X 235075
קואורדינטה Y 755300

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית משגב בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

יישוב סלאמה
שכונה לייר
רחוב לייר
מספר בית לייר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19457	• מוסדר	• חלק מהגוש	85,86,87,88,89,90	199

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6931	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ג/6931.	י.פ. 4156	1/11/1993
ג/13766	• שינוי	הוראות תכנית ג/13766 ממשיכות לחול למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	י.פ. 07/01/2010	07/01/2010

סלאמה- חודלת מנרש למבני ציבור, מסי/מק/13766/1

1.7. מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות חתוכניות	• מחייב	ל"ר	14		10 ינואר, 2011	דניאל כהנא		
תשריט חתוכנית	• מחייב	1: 500		1	10 ינואר, 2011	דניאל כהנא		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזאות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזאות על התשריטים.

25 ינואר, 2012

תבנית חוזאות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 5 מתוך 14

סלאמה- הדולת מנרש למבני ציבור, מטי/מק/13766/1

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

מניש התכנית 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vladimir@misgav.org.il	9902397		9902303	משגב ד.ג. משגב 20179				המועצה האזורית "משגב"	

יום במועל 1.8.1									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
vladimir@misgav.org.il	9902397		9902303	משגב ד.ג. משגב 20179				המועצה האזורית "משגב"	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ט תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
lzafonichnun@mmi.gov.il	6560521		6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105		ממון צפון		מונהל מקרקעי ישראל	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ט תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה
danny@danke-arc.com	9991321	050-7623242	9990321	פארק תעשיה משגב ד.ג. משגב 20179	ל"ר	ל"ר	78363	05556640	כהנא דניאל
ipo-work@acticom.co.il	04-9800018		04-9800323	רפסת 145 ד.ג. משגב, מקוד: 20175	ל"ר	ל"ר	1294		א.ט. הנדסה

25 ינואר, 2012

רובנית הוראוד מעודכנת: לילך 2009

עמוד 6 מתוך 14

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הגדלת שטחי ציבור עפ"י סעיף 62 א (א) (3) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הגדלת מגרש למבני ומוסדות ציבור, ע"ח ארבעה מגרשי מגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 5.224 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,622		+ 912	710	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	0		- 2,812	2,812	מ"ר	מגורים א'
	0		- 4	4	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
מבנים	מגרש	תאי שטח	יעוד
		870	מבנים ומוסדות ציבורי
		199	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימועון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מיוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
88.71	4.634	מבנים ומוסדות ציבור	26.09	1.363	מבנים ומוסדות ציבור ע"י ע"א 6931/א
			12.76	0.667	מבנים ומוסדות ציבור ע"י ע"א 13766/א
0.00		מגורים א'	49.86	2.604	מגורים א'
11.29	0.590	דרך מאושרת	11.29	0.590	דרך מאושרת
100	5.224	סה"כ	100	5.224	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור:
4.1.1	שימושים
א.	עפ"י הוראות תכנית ג/13766
4.2	דרך מאושרת:
4.2.1	שימושים
א.	עפ"י הוראות תכנית ג/6931

סלאמה- הגדלת מגרש למבני ציבור, מסי' מש/מק/13766/1

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים					גודל מגרש מוצע (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי- צנדי- שמאלי	קדמי						מתחת לבנייה חקובעת	מגדל לבנייה חקובעת	סה"כ שטחי בנייה (מ"ר)	מתחת לבנייה חקובעת	מגדל לבנייה חקובעת			
עפ"י הוראות תכנית ג/13766															
													870	מבנים ומוסדות ציבור	

הערות לסבלת זכויות ותגבלות בנייה:

- (1) בסמכות חלוקת המקומות לאשר העברת שטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סף"כ שטחי הבנייה המותרים.
- (2) תנאי למתן חיתוך בנייה חדשה תכנית בניין, שתאשר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- (3) גובה המבנה יימודד מפני קרקע טבעית או חפורה במקורה הנמוכה ביותר, בתפר שבין הקרקע והמבנה.

25 ינואר, 2012

תבנית הוראות מעודכנת לילול-2009

עמוד 10 מתוך 14

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה לבניית מבנים, פיתוח חצרות ושטחים ציבוריים, דרכים ותשתיות יוצאו רק לאחר הכנת תכנית בינוי לאתר כולו שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "משגב".
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות לפי סעי' 7 (ב1) לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה), התשנ"ה- 1995.

6.2 הוראות לבנייה באזור למבנים ומוסדות ציבור:

- א. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיים ארוך, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אוויר וכיו"ב על קירות המבנה החיצוניים של הבניינים.

6.3 הוראות לעבודות פיתוח ונוף

- ג. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.
- ד. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמויות המילוי וכמויות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.
- ה. ייאסר לשפוך שפכים/חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.
- ו. התכניות המפורטות לבניה יחייבו את היזמים לחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים, עפ"י תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- ז. עקירת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קק"ל.

6.4 תשתיות

6.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3.2 ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ב. מגרשי המגורים ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

6.3.3 ניקוז משמר נגר:

1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:
 - א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
2. תכנון שטחים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.3.4 **ביוב:**

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

6.3.5 **חשמל:**

א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת- קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

ג. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

6.3.6 **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מחצית החיצונית/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מטר	---
ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מטר	---
ג. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מטר	---
ד. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מטר	---
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	---	20.0 מטר
ו. קו מתח על – עליון 400 ק"ו	---	35.0 מטר
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מטר	---
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מטר	---
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	---
י. ארון רשת	1.0 מטר	---
יא. שנאי על עמוד	3.0 מטר	---

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

לחקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ג. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומה האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3.7 תקשורת וטלפון:

- א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.
- ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריות בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.
- ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.

6.3.8 תאורה:

קווי תאורת הרחובות יבוצעו באופן תת-קרקעי, והפנסים על עמודים עצמאיים ו/או במקרים של עמודי רשת חברת חשמל קיימים על עמודי הרשת.

6.5 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 870, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 היטל השבחה

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

6.7 חניה

תנאי למתן היתר בניה- הסדרת מקומות חנייה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג 1983.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	
ל"ר		

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית "משגב"		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	דניאל כהנא		
יזם	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: המועצה האזורית "משגב"		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: החברה הכלכלית "משגב"		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		