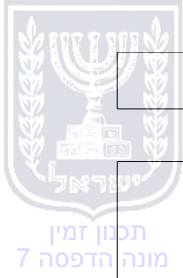


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0718387

הצרכת שטחים והארכת דרך לצורך גישה לקרקע גובלת, סלאמה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לצורך מימוש הסכמי עבר בין פרטיים למדינה, באמצעות הארכת דרך וביצוע הצרחת שטחי ייעודי קרקע. תכנית זו תאפשר מימוש ההסכם וכן יצירת גישה מוטורית לחלקות החקלאיות הגובלות. מגרשי המגורים במצב המוצע אינם מהווים מגרשים עצמאיים וכל אחד מהם ישוייך בעתיד לאחד ממגרשי המגורים הצמודים לו. מאחר ומדובר על קרקע בבעלות המדינה התכנית היא למעשה שינוי ייעודי קרקע תוך שמירה על שטחי הייעודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים והארכת דרך לצורך גישה לקרקע גובלת,  
סלאמה

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0718387

0.545 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	234850
קואורדינאטה Y	755750

### 1.5.2 תיאור מקום

כפר סלאמה, מרכז הישוב

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

סלמה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19456	מוסדר	חלק	21, 148	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/1993	420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 6931
17/01/2013	2327	6533	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19037 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20556 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 20556
07/07/2003	3272	5203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 3. הוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 3 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005	2092	5381	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 4. הוראות תכנית מש/ מק/ 6931 / 4 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 4



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרין און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרין און		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 44 12/01/2019	קרין און	11/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		משגב	רקפת	(1)		04-9990102		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית משגב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		מחוז צפון	נוף הגליל	(1)		03-9533333		
ועדה מקומית	ועדה מקומית		משגב	רקפת	(2)		04-9990102		

(1) כתובת: רח' חרמון 2, נצרת עילית

מלון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: מועצה אזורית משגב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333		

(1) כתובת: רח' חרמון 2, נצרת עילית, מלון פלאזה ת.ד. 580 נצרת עילית.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קרין און		דינור און אדריכלות	כמון	כמון		04-9584580		dinur.onn@gmail.com
	מודד	בוריס טאובין	1294	.		(1)		04-9800323		atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: רקפת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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**

הארכת דרך והצרחת יעודי קרקע לצורך הסדרה חוזית בין המדינה לפרטיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי של שטחי היעודים, וכן הארכת דרך על מנת לאפשר גישה מוטורית לחלקות החקלאיות הגובלות וקביעת קו בניין לדרך זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	103,102
דרך מוצעת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מוצעת	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
23.07	125.88	דרך להולכי רגל
76.93	419.71	מגורים א'
<b>100</b>	<b>545.59</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.04	125.72	דרך מוצעת
76.96	419.87	מגורים א'
<b>100</b>	<b>545.59</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה הראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות על פי דיני איכות הסביבה, מוסכים לחניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תאי שטח אלו אינם מהווים מגרשים עצמאיים לבניה אלא ישוייכו בעתיד כל אחד מהם לאחד ממגרשי המגורים הצמודים להם, במסגרת תשריט לאיחוד מגרשים. תנאי למתן היתר בניה - אישור תשריט לאיחוד מגרשים ע"י הועדה המקומית משגב. במידה ויתגלו תשתיות ציבוריות במגרש, תתאפשר גישה חופשית לטיפול בתשתיות אלו.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות הנדסיות ובהתאם למוגדר בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	1. כל פעולה בתחום הדרכים תהיה כפופה לאישור הגורמים הרלוונטיים. 2. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך, תחנות צל והמתנה לאוטובוסים וריהוט רחוב.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת						ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות									
מגורים א'	103, 102	400			144	36			3 (1)	3 (2)	3 (2)	3	5 (2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תאי שטח 102 ו-103 אינם מהווים מגרשים עצמאיים, ולפיכך לא ניתן להוציא היתרי בניה בתאי השטח הנ"ל. זכויות הבניה אשר אינן מפורטות בטבלה זו יהיו בהתאם לתכנית ג/6931.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 3 + קומת עמודים.

(2) קו בנין קדמי מדרך מוצעת מס' 9, כמסומן ברוזטה בתשריט מצב מוצע.

תותר חניה פרטית מקורה בקו בנין קידמי וציד-י אפס, בהסכמת השכנים. החנייה תיבנה מחומרים עמידים וקיום ארוך, באישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז הגג יהיה אל שטח המגרש ולא לתחום הדרך או המגרש השכן..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.1</b>																																				
<p>כל הוראות תכנית ג/6391, תכנית מש/מק/4/6931, מש/מק/3/6931 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>																																					
<b>6.2 חשמל</b>	<b>6.2</b>																																				
<p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>																																					
<p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>																																					
<p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="239 1108 367 1153">מציר הקו</th> <th data-bbox="446 1108 654 1198">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="813 1108 1244 1153"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="239 1254 367 1299"></td> <td data-bbox="446 1254 654 1299">3.0 מ'</td> <td data-bbox="813 1254 1244 1299">קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1299 367 1344"></td> <td data-bbox="446 1299 654 1344">2.0 מ'</td> <td data-bbox="813 1299 1244 1344">קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1344 367 1388"></td> <td data-bbox="446 1344 654 1388">5.0 מ'</td> <td data-bbox="813 1344 1244 1388">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1388 367 1433"></td> <td data-bbox="446 1388 654 1433">2.0 מ'</td> <td data-bbox="813 1388 1244 1433">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1433 367 1478">20.0 מ'</td> <td data-bbox="446 1433 654 1478"></td> <td data-bbox="813 1433 1244 1478">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1478 367 1523">35.0 מ'</td> <td data-bbox="446 1478 654 1523"></td> <td data-bbox="813 1478 1244 1523">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1523 367 1568"></td> <td data-bbox="446 1523 654 1568">0.5 מ'</td> <td data-bbox="813 1523 1244 1568">כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1568 367 1612"></td> <td data-bbox="446 1568 654 1612">3 מ'</td> <td data-bbox="813 1568 1244 1612">כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1612 367 1657"></td> <td data-bbox="446 1612 654 1657">בתיאום עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="813 1612 1244 1657">כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1657 367 1702"></td> <td data-bbox="446 1657 654 1702">1 מ'</td> <td data-bbox="813 1657 1244 1702">ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="239 1702 367 1747"></td> <td data-bbox="446 1702 654 1747">3 מ'</td> <td data-bbox="813 1702 1244 1747">שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן			3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף		2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה		בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון		1 מ'	ארון רשת		3 מ'	שנאי על עמוד	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																																				
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																																			
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																																			
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה																																			
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ)																																			
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																			
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																																			
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																																			
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון																																			
	1 מ'	ארון רשת																																			
	3 מ'	שנאי על עמוד																																			
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>																																					
<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>																																					
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>																																					

		<b>חשמל</b>	<b>6.2</b> אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
		<b>היטל השבחה</b>	<b>6.3</b> הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
		<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.4</b> השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.
		<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b> א. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ב. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ג. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ד. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.
		<b>פסולת בניין</b>	<b>6.6</b> היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

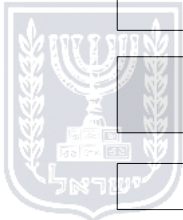
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7