

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0598664

סלמה, שינוי בקווי בניה ותכסית קרקע, גו"ח 19457/144.

מחוז

צפון

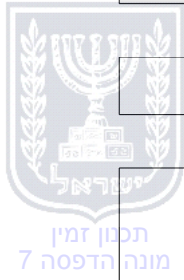
סוג תכנית

תכנית מפורטת

מרחב תכנון מקומי

משגב

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בניה ותכנית קרקע בהתאם לבנייה הקיימת בפועל, ושינוי בקו בניין צדדי צפוני לצורך בניית ממ"ד מוצע, ו הגדרת חלוקה בין שטחי הבנייה בתכנית-סלמה, קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים בהתאם לסעיף 62 א (19)



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

סלמה, שינוי בקווי בניה ותכנית קרקע, גו"ח 19457/144.



שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0598664

0.577 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

משגב	מרחב תכנון מקומי
235215	קואורדינאטה X
755140	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19457	מוסדר	חלק	144	

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.	שינוי	ג/ 6931
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19037. הוראות תכנית ג/ 19037 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20556. הוראות תכנית ג/ 20556 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20556
07/07/2003	3272	5203	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 6931/ 3 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005	2092	5381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 6931/ 4 ממשיכות לחול.	שינוי	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			עבד אלמועטי אבו יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלמועטי אבו יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/12/2017	עבד אלמועטי אבו יונס	10/12/2017	1	1: 250	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
	פרטי	קאסם סואעד			סלמה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3722.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	קאסם סואעד			סלמה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 3722.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קאסם סואעד			סלמה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 3722.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	עבד אלמועטי אבו יונס	113319		סחינין	(1)	7 ב	04-6746039	04-6746039	abed.eng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראוף אסמאעיל	971		עראבה	(2)		04-6746405	04-6746405	rauf@netvision.net.il



(1) כתובת : ת.ד. 2656.

(2) כתובת : עראבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי בקווי בניין ותכנית קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין, בהתאם לבניה הקיימת בפועל, ושינוי בקו בנין צדדי צפוני לצורך בניית ממ"ד מוצע.
2. הגדרת חלוקה בין שטחי הבנייה בתכנית.
3. שינוי בתכנית קרקע.
4. קביעת אופן מדידת גובה המבנה.
5. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	144	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	144

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	577	100
סה"כ	577	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	581.54	100
סה"כ	581.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה ראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, חניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	מבנים קיימים מבנה קיים: תותר הסדרת הבנייה הקיימת כמסומן בתשריט התכנית, לרבות תוספות בנייה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.
ב	קווי בנין תותר בניית חניה מקורה בקו בניין קידמי וצידי עד 0 בהסכמת השכנים. החניה תיבנה מחומרים עמידים, ניקוז הגג יהיה אל שטח המבקש.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתרי בנייה במגרש - הריסת כל הבנייה והפיתוח החורגים מגבולות המגרש והמסומנים במצב מוצע, להריסה. לפיכך, ההיתר יינתן בשני שלבים: שלב ראשון - הריסת כל המבנים החורגים מגבול המגרש ובניין קיר תומך בגבול המגרש והמסומנים במצב מוצע, להריסה. שלב שני - היתר לבית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	4	15 (1)	55	144	10	134	577	144	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה..

(2) כמפורט בסעיף 4.1.2 בהוראות תכנית זו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1

הנחיות מיוחדות

1. כל הוראות תוכניות ג/6931, מש/מק/3/6931 ומש/מק/4/6931 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.
2. במידה והמבנה יהרס בעתיד, קווי הבניין במגרש יהיו בהתאם לקווי הבניין שאושרו במסגרת תוכנית ג/6931 ו' מש/מק/4/6931.

6.2

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר 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 החשמל.
 - 2- בתכנון לאיזור מגורים חדש תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3- על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
- | | |
|--|----------|
| מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | מציר הקו |
| א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' | |
| ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' | |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :: תיל חשוף או מצופה-5.00 מ' | |
| ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.00 מ' |
| ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו | 35.00 מ' |
| ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | |
| ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ' | |
| ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל | |
| י. ארון רשת 1 מ' | |
| יא. שנאי על עמוד 3 מ' | |
- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 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. 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.
6.6	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.
6.7	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.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	ניקוז
	הוועדה המקומית רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי נגר עילי, ולאסור ביצוע כל עבודה ו/או הקמת כל בנין, על קרקע זו, למעט עבודות לביצוע הסדרת ניקוז או תיעול כמצוין בתשריט או בדרך כלל. באם הקרקע מיועדת לבניה לפי תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לחייב את היזם לבצע קו ניקוז תת קרקעי אלטרנטיבי בנכס שלו, לפי תכנון הנדסי מאושר, כתנאי למתן היתר הבניה.
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	א. הוועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים אחרים המפריעים לדרך.

שמירה על עצים בוגרים

6.10

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה ו/או לסילוק, ולמטרה זו, להכנס לנכס על ידי עובדיה או סוכניה, ולבצע עבודה זו על חשבון.

ג. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעל כל קרקע, לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ, על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, ולנטוע עצים חדשים ו/או שיחים לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7