

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0774398

הסדרת קווי בנין והוראות בניה גו"ח 19457/53 - סלאמה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי משגב  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בחלקה 53 בגוש 19457 בשכונה הדרומית מזרחית ליישוב סלאמה מאחר ותכנית ג/ 6931 המאושרת ביישוב, לא הגדירה את חלוקת שטחי הבניה בין עיקרי ושירות לבין שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וגובה המבנה. תכנית זו תעשה כן. מאחר ומדובר על מגרשי מגורים בהן זכויות הבניה הן מעל 100% , המגרשים הוגדרו כמגורים ב', והכל בהתאם לנוהל מבא"ת . וזכויות הבניה שלהם נגזרו ממגורים א' ע"פ תכנית ג/ 6931 התכנית נערכה לצורך שינוי בקו בניין קדמי לצורך מתן לגיטימציה לבנייה קיימת מס' הקומות: תכנית ג/ 6931 מאפשרת מבנה בן 3 קומות + קומת עמודים. התכנית שבנדון מציעה מבנה בן 4 קומות ללא קומת עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת קווי בנין והוראות בניה גו"ח 19457/53 - סלאמה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 205-0774398

1.2 שטח התכנית 0.609 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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
234858	קואורדינאטה X
755355	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

בשונה הדרומית מזרחית לישוב סלאמה

### 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 דרומית מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19457	מוסדר	חלק	53	

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6931. הוראות תכנית ג/ 6931 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6931
17/01/2013	2327	6533	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19037 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20556 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 20556
30/10/1980	261	2667	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 2744 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 2744
07/07/2003	3272	5203	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931 / 3 בתחומה של תכנית זו	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005	2092	5381	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931 / 4 בתחומה של 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			מואנס ימין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מואנס ימין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 37 15/03/2020	מואנס ימין	15/03/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	אסמאעיל חוסיין סואעד			סלמה	(1)		052-5668883	153-52-8968210	hamze.arafat@gmail.com
	פרטי	סחר מוחמד סואעד			סלמה	(1)		052-5668883	153-52-8968210	hamze.arafat@gmail.com
	פרטי	רימון חוסיין סואעד			סלמה	(1)		052-5668883	153-52-8968210	hamze.arafat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. כרמיאל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסמאעיל חוסיין סואעד			סלמה	(1)		052-5668883	153-52-8968210	hamze.arafat@gmail.com
פרטי	סחר מוחמד סואעד			סלמה	(1)		052-5668883	153-52-8968210	hamze.arafat@gmail.com
פרטי	רימון חוסיין סואעד			סלמה	(1)		052-5668883	153-52-8968210	hamze.arafat@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. כרמיאל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
hamze.arafat@gmail.com	153-52-89682 10	052-5668883			סלמה	(1)		אסמאעיל חוסיין סואעד		חוכר
hamze.arafat@gmail.com	153-52-89682 10	052-5668883			סלמה	(1)		סחר מוחמד סואעד		חוכר
hamze.arafat@gmail.com	153-52-89682 10	052-5668883			סלמה	(1)		רימון חוסיין סואעד		חוכר

(1) כתובת : ד.ג. כרמיאל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Moanes.y@gmail.com	04-8147778	054-6390094	10 א		סחינין	אינג' מואנס ימין, מהנדס	1293	מואנס ימין	עורך ראשי	מהנדס ומודד מוסמך
b214@bezeqint.net	04-6742141	050-5676042			סחינין		714	ח'אלד קסום	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

(2) כתובת : ת.ד. 3211.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 קווי בנין וניוד שטחי שירות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת קו בניין קדמי וצידי, בהתאם למבנה קיים  
קביעת גובהם של מבנים ומספר קומות  
פירוט והגדרה מחדש של זכויות הבניה במגרשי המגורים  
ניוד שטחי שירות מקומת עמודים לקומות אחרות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	53

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	609	100
סה"כ	609	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	610.37	100
סה"כ	610.37	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים לבני אדם, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה הראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, מוסכים לחניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	חניה
	<p>- תותר בניית חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי עד 0 בהסכמת השכנים. החניה תיבנה מחומרים עמידים, ניקוז הגג יהיה אל שטח המבקש.</p> <p>- תותר תוספת בניה בהתאם לקונטור מבנה הקיים.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות								
מגורים ב'	53	400	108 (1)	36 (1)	144 (1)	36	15 (2)	4	3	3	3	3

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ אחוזי בניה כוללים לא יעלו על המותר.
- גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה ולרבות עלייה לגג (חדר מדרגות).
- לפי תשריט ובהתאם לקונטור המבנה הקיים. חניה קו בנין קידמי וצידדי אפס, כמפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>																																				
<p>כל הוראות תכנית ג/ 6931 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול</p>																																					
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>																																				
<p>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.</p>																																					
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>																																				
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p>																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מחיר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>2.00 מ' (כא"מ)</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>--</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>0.50 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>1.00 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>--</td> <td>3.00 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	--	2.00 מ' (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד	20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	--	1.00 מ'	י. ארון רשת	--	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד	
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																				
--	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																			
--	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																			
--	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה																																			
--	2.00 מ' (כא"מ)	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד																																			
20.00 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																			
35.00 מ'	--	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																			
--	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																			
--	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																			
--	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																			
--	1.00 מ'	י. ארון רשת																																			
--	3.00 מ'	יא. 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>																																					



6.3	<b>חשמל</b>
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	<b>פסולת בניין</b>
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>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 בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה.</p>
6.5	<b>תשתיות</b>
	<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.6	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



**פיתוח סביבתי****6.7**

נטיעת עצים ושמירתם:

א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות לנטיעה ו/או לסילוק, ולמטרה זו להיכנס לנכס ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבונו.

ג. הועדה 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.

**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.

