

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1107077

שינוי קווי בניין מגרש 26 - סלאמה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית להסדרת בניה קיימת בחלקה 40 גוש : 19459, מגרש 26 בישוב סלמה. מבנה אשר נבנה בחריגה מהיתר בניה מס' : 20020412. גבולות ושטח המגרש, נקבעו בתשריט מס' תח/19258/40, 19258/50. התכנית מציעה שינוי קו בניין להסדרת המבנה העיקרי והסדרת מחסן בגבולו המזרחי של המגרש. ושינוי קו בניין אחורי בהתאם לקיים, ומתן הנחיות לתוספת בניה בהתאם. שינוי הוראה בדבר 3 קומות מעל קומת עמודים ל 4 קומות מגורים מכיוון שקומה תחתונה היא משמשת למגורים. התכנית מציעה חלוקת שטחים(עיקרי ושרות)מכיוון שתכנית ג/6931 לא הגדירה את חלוקת השטחים בין השימושים השונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין מגרש 26- סלאמה

מספר התכנית 205-1107077

1.2 שטח התכנית 0.605 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 א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (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**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	233370
קואורדינאטה Y	756180

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26		סלמה

שכונה שכונה צפון מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19259	מוסדר	חלק		40

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 6931	26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/2019		1824	8557	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית 205-0449967 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	205-0449967
01/11/1993		420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6931
17/01/2013		2327	6533	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 19037 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19037
05/05/2015		5322	7032	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית ג/ 20556 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20556
07/07/2003		3272	5203	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מש/מק/ 3/6931 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005		2092	5381	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית מש/מק/ 4/6931 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			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 15 19/12/2022	יוסף סח	19/12/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		13: 50 19/12/2022	יוסף סח	19/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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	חאלד סואעד			סלמה	סלמה		052-2477193		mohseh1978@gmail.com
	פרטי	רימונה סואעד			סלמה	סלמה		052-2477193		mohseh1978@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מהנדס	מודד	סאלח אבו ריא	678		סחינין	סחינין		04-6741948	04-6743937	S_aboria@ne-tvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הסדרת בניה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-הסדרת קווי בניה למבנה העיקרי, בהתאם למסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע.
- 2-קביעת קו בניין למחסן, לצורך הסדרתו.
- 3-קביעת אופן מדידת גובה מבנה.
- 4-שינוי מסי קומות ל 4 קומות מגורים במקום 3 מעל קומת עמודים.
- 5-הגדרת חלוקת שטחי בניה בתכנית (עיקרי ושירות).
- 6-מתן התניות להיתרי בניה וקביעת הוראות לעניין הריסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	26
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	26

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	41	6.78
מגורים א'	564	93.22
סה"כ	605	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	41.06	6.79
מגורים ב'	563.54	93.21
סה"כ	604.6	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	קווי בנין
	1-תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי בקן בניין קידמי וצדדי 0 בהסכמת השכנים. החניה תבנה מחומרים עמידים וקיום ארוך ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז גג החניה יהיה אל שטח המגרש ולא לתחום דרך או המגרש השכן. 2-תותר בניית מחסן בקו בנין צידי, בהתאם לקו בנין המסומן בתשריט מצב מוצע, קו בניין בצבע תכלת, עד קו אפס וללא פתחים בגבול המגרש. ניקוז גג המחסן יהיה אל שטח המגרש ולא לתחום דרך או מגרש שכן. 3-תותר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה, הריסת הבניה המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע.
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	כל יעוד על פי תכנית מאושרת החלה במקום
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי					
קדמי (3) 4	אחורי (3)	צידדי- שמאלי (3)	צידדי- ימני (3) 3	מעל הכניסה הקובעת 4	15 (2)	36	144	20 (1)	124 (1)	400	26	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- (2) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.
- (3) קווי הבניין למבנה העיקרי יהיו בהתאם למסומן בקו בניין בצבע אדום בתשריט מצב מוצע. קו בניין בצבע תכלת עבור מבני עזר. חניה מקורה כמפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****ביטול סעיפים מתוכניות קודמות**

כל הוראות תוכניות ג/6931 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל קיצוני
	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'
	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'
	תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

6.3	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד</p> <p>בתאום עם חברת החשמל 1 מ' 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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 העניין.</p> <p>קוי חשמל תת קרקעיים:</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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 אזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית 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 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.</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>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,</p>

<p>6.5 ניהול מי נגר כתנאי למתן הבניה היתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 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</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 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 בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים א-הוועדה המקומיתרשאית במקרים מסוימים, לצוות על בעל הקרקע ולחייב בנטיעת עצים, ו/או שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים ושיחים אחרים המפריעים לדרך. 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 לנבס על ידי עובדיה או סוכניה, ולבצע עבודה זו על חשבונו. ג-הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעל 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.</p>	<p>6.9</p>



<p>7. ביצוע התכנית</p>		
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>מספר שלב</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>התנייה</p>
<p>1</p>	<p>לי"ר</p>	<p>לי"ר</p>
<p>7.2 מימוש התכנית זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה</p>		

