

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1174333

הסדרת קו בניין קידמי, מגרש 153 גו"ח 19259/33 בסלאמה.



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005277248/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 153 אשר גבולותיו ושטחו נקבעו בתשריט חלוקה מס' תח/19259/33 . מטרת התכנית הסדרת קו בנין קידמי , בהתאם לבנוי בפועל למבנה קיים מגרש 153 גו"ח 19259/33 בסלאמה . מאחר ותכנית ג/6931 המאושרת בישוב סלאמה , לא הגדירה את חלוקת שטחי הבניה בין עיקרי לשירות וגובה המבנה , תכנית זו תעשה כן . זכויות הבנייה בתכנית המוצעת הן בהתאם למגורים א' בתכנית ג/6931 . היתר בנייה של המבנה הקיים ניתן בשנת 1993 על מבנה בן שתי קומות . קומת עמודים הכוללת ממ"ד וחניה ומעל קומת המגורים . סה"כ שטח בנוי עפ"י ההיתר כ- 250 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית
 הסדרת קו בניין קידמי , מגרש 153 גו"ח 19259/33 בסלאמה .

מספר התכנית 205-1174333

1.2 שטח התכנית 1.343 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) (19), 62 א (א) (4), 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	233850
קואורדינאטה Y	755700

1.5.2 תיאור מקום

מערב הכפר סלמה - מגרש 153

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
	153		סלמה

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19259	מוסדר	חלק		33

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
01/11/1993		420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 6931</u>
02/12/2019		1824	8557	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0449967 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	<u>205-0449967</u>
17/01/2013		2327	6533	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19037 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	<u>ג/ 19037</u>
05/05/2015		5322	7032	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20556 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	<u>ג/ 20556</u>
07/07/2003		3272	5203	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/מק/6931/4 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	<u>מש/מק/6931/4</u> <u>3</u>
22/03/2005		2092	5381	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/מק/6931/4 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	<u>מש/מק/6931/4</u> <u>4</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	14: 51 22/08/2023	פאלח גנאים	22/08/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	חמדה סואעד (1)			סלמה					sawaedm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד 62.

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	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6785865	04-6785865	bdarne1972@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 18688.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 קו בניין קידמי בהתאם לקיים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הסדרת קו בניין קידמי בהתאם לקיים ולמסומן בצבע אדום בתשריט מצב מוצע .
- 2- קביעה מחדש של אופן מדידת גובה מבנה .
- 3- הגדרת חלוקת שטחי הבנייה בתכנית .
- 4- מתן התניות להיתרי בניה וקביעת הוראות לעניין הריסות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	153
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	372	27.70
מגורים א'	971	72.30
סה"כ	1,343	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	371.85	27.68
מגורים ב'	971.6	72.32
סה"כ	1,343.45	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, 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	<p>חניה</p> <p>תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי בקו בניין קדמי וצדדי אפס, בהסכמת השכנים.</p> <p>החנייה תבנה מחומרים עמידים, ובאישור הועדה המקומית, ניקוז גג החניה יהיה אל שטח המגרש ולא לתחום הדרך או למגרש השכן.</p> <p>תותר תוספת בנייה בהתאם לקונטור המבנה הקיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה, הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק.
	תיאסר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל בנייה, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך, תחנות צל והמתנה לאטובוסים ורהוט רחוב.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
(2)	3	3	3	4	14 (1)	36	144	20	124	400	153	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

א- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מסה"כ המצוין בטבלת הזכויות .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה הכללי יימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רום הגג, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה .
- (2) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע , ראה הנחיות לחניה מקורה בסעיף 4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תשתיות

1-מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.
 2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, המחובר למט"ש כרמיאל, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 4-אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר

6.2

ניהול מי נגר

מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרש והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3

שמירה על עצים בוגרים

נטיעת עצים ושמירתם :-
 א-הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.
 ב-לא קיים בעל נכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ו/או סילוק ע"י עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבונו.
 ג-הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.

6.4

ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

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

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8