

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1219971

הסדרת בניה קיימת והגדלת זכויות בניה, מגרש 164/6, סלאמה



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/SV4/1/2005307516/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הוגשה להסדרת בניה קיימת + תוספת זכויות בניה, הכוללת: שינוי קווי בניין למבנה העיקרי, שטחי שירות וסככות קיימות, הגדלת תכנית. התכנית חלה במגרש 164/6 עפ"י תשריט חלוקה מאושר מס' תח/19259/30 בגוש 19259 חלקה 30 - שטח המגרש 443 מ"ר. במגרש ניתן בעבר היתר בניה מס' 20000029, על מבנה בן 2 קומות, מתוכם עיקרי 249 מ"ר + 73 שטחי שירות. התכנית ע"פ ההיתר 36.3%. עיקר הבניה ללא היתר בוצעה בקומת קרקע. מאחר ותכנית ג/6931 המאושרת לא פירטה את חלוקת שטחי הבניה במגרש לפי שטחים עיקריים ושטחי שירות כנדרש בנוהל מבא"ת, תכנית זו תגדיר את חלוקת שטחי הבניה. תכנית זו מציעה סה"כ 4 קומות מגורים (ללא עמודים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת בניה קיימת והגדלת זכויות בניה, מגרש 164/6, סלאמה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

205-1219971

מספר התכנית

0.443 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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	233752
קואורדינאטה Y	755851

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סלמה		1646	

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19259	מוסדר	חלק		30

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>ג/ 6931</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6931 ממשיכות לחול. התכנית כפופה לכל נספחי התכנית הרלוונטיים.	4156	420		01/11/1993
<u>205-0449967</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 205-0449967 ממשיכות לחול.	8557	1824		02/12/2019
<u>205-0722876</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 205-0722876 בתחומה של תכנית זו.	10291	4463		21/03/2022
<u>ג/ 19037</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/19037 בתחומה של תכנית זו.	6533	2327		17/01/2013
<u>ג/ 20556</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20556 בתחומה של תכנית זו.	7032	5322		05/05/2015
<u>מש/ מק/ 6931/ 3</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931/ 3 בתחומה של תכנית זו.	5203	3272		07/07/2003
<u>מש/ מק/ 6931/ 4</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מש/ מק/ 6931/ 4 בתחומה של תכנית זו.	5381	2092		22/03/2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחלס אבו סאלח			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחלס אבו סאלח		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	02/09/2024	מוחלס אבו סאלח	16: 42 02/09/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/09/2024	מוחלס אבו סאלח	12: 50 16/09/2024		לא

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	דוא"ל
	פרטי	חמד סואעד (1)			סלמה				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סלמה.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוחלס אבו סאלח	103473		סחינין	(1)		04-6740437	aborami.6836@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מדין אבו סאלח	950		סחינין	(2)		04-6748008	madianabusalih@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 9177.

(2) כתובת: ת.ד. 1978.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 והגדלת זכויות בניה, מגרש 164/6, סלאמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-שינוי בקווי בניין, בהתאם לבניה הקיימת בפועל וכמסומן בתשריט מצב מוצע.
-תוספת 50 מ"ר לשטחי הבניה העיקריים, כך שסה"כ שטחי הבניה במגרש יסתכמו ב- 688 מ"ר (עיקרי + שירות).
-הגדלת מסי קומות: 4 קומות מגורים.
-הגדלת תכסית ל- 55%.
-קביעת גובה המבנה: 16.3 מ' וקביעת אופן מדידתו.
-הגדרת חלוקת שטחי הבניה (עיקרי ושירות), קביעת הוראות למתן היתר בניה ושינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1646



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	443	100
סה"כ	443	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	445.72	100
סה"כ	445.72	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	הוראות כלליות תותר הסדרת הבנייה הקיימת, בהתאם לקווי בניין המסומנים בתשריט מצב מוצע בצבע אדום ותכלת. תוספות בנייה למבנה מגורים יבנו בהתאם לקווי בניין וכמסומן בתשריט מוצע בצבע אדום. קו בניין בצבע תכלת הינו לקומת קרקע בלבד. במידה והמבנה יהרס בעתיד, קווי הבניין במגרש יהיו בהתאם לקווי הבניין המאושרים בתכנית ג/ 6931 (על כל שינוייה), הינו קו בניין קדמי 4 מ', יתר קווי הבניין, הצידיים והאחורי 3 מ'.
ב	קווי בנין תותר בניית סככה על קו 0 בצד המזרחי של המגרש, בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע בצבע תכלת ובקומת הקרקע בלבד. תותר בניית מחסן בצידו הדרומי של המגרש ובניית מרפסת בחלק המערבי של המגרש, כפי שמסומנים בצבע תכלת בתשריט מצב מוצע ובקומת קרקע בלבד. לא יותרו פתחים על קו 0, ניקוז הגג יהיה אל שטח המגרש של המבקש. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי עד 0 בהסכמת השכנים הגובלים וללא פתחים. הבניה תתבצע מחומרים עמידים. ניקוז הגג יהיה אל שטח מגרש המבקש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	4	16.3 (2)	55	144 (1)	10	134 (1)	443	1646	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) שטח הבניה העיקריים המותרים במגרש יסתכמו ב 134% משטח המגרש + תוספת 50 מ"ר.
- (2) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר במבנה - 16.3 מ' (כולל יציאה לגג).
- (3) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע ובהתאם להוראות סעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

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

6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

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 התקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה 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 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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.