

27A  
31.5 89

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

שלומי צפון

תכנית מס' 6071/4

המהורה שנוי לתכנית מתאר שלומי מס' ת/2/52/1

מחוז: הצפון

נפת: עכו

מקום: שלומי

גושים: חלק מגושים 18319, 18320, 18321

בעל הקרקע ויוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

המתכנן: דוד גנגבהיים/אלכס בלון

אדריכלים ומתכנני ערים

רח' עמק רפאים 10, ירושלים 93105

חוקן תכנון  
ועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6071-6071

הועדה המקומית כשייבחה מס' 6/87

מיום 29.6.88 החליטה להסתייג

על סמך חוקר לתכנית הנקובה לעיני

מנהל הועדה י"ד הועדה

ינואר 1989

כינוי והבנייה תשכ"ה 1965  
התקומית לתכנון ובנייה  
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6071-6071

הועדה המקומית כשייבחה מס' 6/87

החליטה להסתייג 29.6.88

התכנית התכנית הנקובה לעיני

מנהל הועדה

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

תכנית מס' 6071/ע

המהווה שנוי לתכנית מתאר שלומי מס' ת/2/52/1

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6071/ע (להלן: התכנית) שנוי לתכנית המתאר המקומית לשלומי מס' ת/2/52/1.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של נספחים, להלן: תכנית בנוי ופתוח הערוכה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1). גליון אחד של עקרונות עיבוד ללא ק.מ. (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 143 דונם.

5. מקום התכנית: שלומי, שכונה צפונית, גוש 18319, חלקי חלקות 1, 2, גוש 18320 חלקות מס' 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, וחלקי חלקות מס' 25, 26, 29, 37, 38, 43, 44, 71. גוש 18321 חלקות 38, 39, 40, 51, 52, 53, 54, 55, 69, 70. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים חד ודו-משפחתיים.

(ב) קביעת הנחיות ותנאים לבניית הנ"ל.

(ג) קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.

(ד) יעוד שטחים למטרות עיבוד - שטחים עיבוריים פתוחים ומבני צבור ומסחר.

(ה) בטול דרכים, התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לשלומי (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 6071 זו.

8. הקלה:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י תכנית הבנוי מצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ו - 1967.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים, וכן ההוראות הבאות:  
(א) זכויות בניה:

- (1) זכויות הבניה בשטח התכנית יהיו 40% משטח המגרש.
  - (2) למגרשים בשטח של 600 מ"ר ומעלה במידה ויוקמו עליהם 2 יח"ד יהיו הזכויות 50%.
  - (3) שטח הבניה כולל כל בניה בשטח המגרש וכל שטח מכוסה גג - מלבד מבואה בכניסה הראשית עד לשטח של 3 מ"ר הבלטה זיזית של גג הרעפים (עד 60 ס"מ) ומוסך (לפי סעיף מס' ג') כלומר מדרגות בכל קומה, קירות, מרפסות מקורות ומקלטים, מחסנים, חדרי הסקה וכד'.
  - (4) סה"כ שטח קומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- (ב) מספר יחידות דיור למגרש - בכל מגרש תבנה יחידת דיור אחת, במגרשים בגודל של 600 מ"ר ומעלה תותר בנית בנין דו-משפחתי. לא יורשו אחוד או פצול חלקות.
- (ג) מבנה עזר - לא תותר בנית מבנה עזר מלבד מוסך אשר שטחו לא יעלה על 18 מ"ר. הקו הקדמי של המוסך יבנה על קו בנין צדדי אפס וקדמי אפס עד 1.0 כמופיע בנספח מס' 1. המוסך יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה.
- גג המוסך יהיה או גג משופע באופי הבנין או גג שטוח מרוצף כמרפסת ליחידת הדיור, או כחלק מפתוח השטח. הגובה הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.2 מ'.
- על מהנדס הועדה המקומית לדאוג לתאום האופי האדריכלי בין שני מוסכים צמודים.

(ד) קווי בנין - הבניה לא תחרוג מקווי הבנין שנקבעו בחש"ט ובתכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1).

מאידיך ניתן להגיע לקו בנין אפס בין שני בנינים קרובים בהסכמת שני הדיירים. במקרה זה יחולו על הבנין ההוראות של בית דו-משפחתי.

(ה) גובה הבנין ומכנה הגגות -

(1) הגובה המכסימלי של הבנין יהיה: - 9.0 - קצה גג הרעפים.

- 7.0 - קצה מעקה גג שטוח.

הגובה ימדד מה-  $\pm 0.00$  של הבנין. ה-  $\pm 0.00$  של הבנין לא יעלה על 0.80 מ' מעל גובה אבן שפת המדרכה במרכז המגרש.

(2) מספר הקומות המכסימלי יהיה 2 כולל חלל גג הרעפים במידה וגובהו עולה על 1.5 מ'.

בנוסף לכך יותרו מרתפים לאחסנה ביתית, מתקנים למזוג אוויר, קרור או חמום.

הגובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.2 מ' ותקרת המרתף לא תעלה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופית. עם אפשרות של פתיחת צוהר קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות אך שטחה ימנה באחוזי הבניה.

(3) הגגות יהיו משופעים בזווית שלא תעלה עד  $30^{\circ}$  מהאופק ולא תרד מ-  $20^{\circ}$ .

עד 40% משטחי הגגות יכולים להיות שטוחים. 60% מסה"כ הגגות יהיה במישורים מקבילים לדרך הצמודה.

(4) ארובה - גובהה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, היא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית.

(5) אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל מתחם תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(6) קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע כאשר הרוודים יוצבו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס הועדה המקומית.

(ו) עצוב ארכיטקטוני -

(1) גמר קירות החוץ יהיה: טיח חלק בגוון לבן, עץ מעובד, צפוי באבן מקומית או שלוב בין שניים מהחומרים הנ"ל. יאסר שמוש בטיח שפריץ או זרוק.

(2) הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס, בטון או אסבסט צבוע. יאסר שמוש בפלסטיק ופח.

גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים בחצץ. יאסר גמר בטון או אספלט.

- (3) גדרות על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים - דרכים, שבילים, ש.צ.פ. יש לבנות גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים - 0.6 מ', 1.2 מ', 1.8 מ' מעל פני הקרקע. גובה קירות המגרש לא יעלה על 2.0 מ'. מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל או עץ (לא גדרות רשת למיניהן). בתוך גדר האבן יותרו "חלונות" שיסורגו בסורג ברזל צבוע.
- (4) פתוח שטח -
- מתקן לתלית כביסה יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבנין או פתוח השטח ויהיה מוסתר מהרחוב ו/או שטח צבורי קרוב.
  - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעצוב הבנין ו/או הגינה ויוסרתו מהרחוב ו/או שטח צבורי קרוב.
  - מתקן אסוף אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר. גודל מיכלי האשפה ומקומם המדוייק יתואם ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
  - בכל מגרש ינטעו 3 עצים.
- (5) מזגנים - לאחר בנית הבנין לא תותר התקנת מזגנים בקירות במקומות שלא תוכננו ולא יוצא היתר לכך. מאידך תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פתוח השטח ו/או הבנין.
- (6) זיזים לא יבלטו מעבר ל- 1.2 מ' מקיר הבנין. הזיזים יקבלו טיפול אדריכלי מיוחד. פרוט הזיז יופיע בבקשה להיתר. סה"כ השטח המקורה ע"י זיזים לא יעלה על 5 מ"ר. שטחים מעבר לכך יחושבו במקום אחוזי הבנין. שטח המבואה המוזכר בסעיף 9(א) יכלל במסגרת זו.
- (7) קשר בנין קרקע - קירות הבנין יצמדו לקרקע. לא תותר קומת עמודים אלא בשטח מכסימלי של 15 מ"ר. שטח זה ימנה במסגרת זכויות הבניה.
- (ז) תנאים למתן היתר -
- (1) כל תיק הגשה חייב להיות חתום ע"י החברה המפתחת את השטח, ו/או מהנדס המועצה המקומית שלומי.
  - (2) כל תכנית חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.
  - (3) תכנית ההגשה תכלול תכנית פתוח בק.מ. 1:100 שבה יסומנו: כל הגדרות וקירות התמך כולל 1 עד 2 חתכים, מיקום מתקן לתלית כביסה, מקום מתקן לאסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון נקוז וכד'.
  - מיקום צמחיה ושבילים כולל מיקום 3 עצים בוגרים וסוגם.
  - (4) תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב ראשיים.
  - (5) תכנית ההגשה תכלול אשור הג"א על תכנית המקלט המשולב ארכיטקטונית בבנין או בפתוח השטח.

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים, הוא אזור מגורים עד 3 קומות ואשר כולל בתוכו דרכים, חניות, יח"ד מסחר שכונתי, בנייני צבהק ו שפ"צ.  
 מספר יחידות הדיור באזור זה יהיה כ- 260 יח"ד.  
 כל ב"פ - לאחר שתאושר תכנית מפורטת לאזור כלל.

10. אזור מגורים לתכנון מפורט בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנייני צבור וכן ההוראות הבאות: *ולפי תכנית מפורטת.*  
 (א) תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.  
 (ב) מגרש מס' 401 ייועד למדרשת מורים ותותר בו גם בנית מגורים למשתמשי ומפעילי המדרשה וכן לנופש ומלונאות.  
 (ג) תקן החניה יהיה: 40 מ.ח. פרטית, 2 מ.ח. לאוטובוס, 1 מ.ח. לרכב שרות.  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים וכן ההוראות הבאות:

11. שטח לבנין צבורי:

(א) נתן בתוך מגרש מס' 203 לבנות מבנה בשטח של עד 100 מ"ר ברוטו לצרכי הקהילה כגון: פעוטון, מועדון וכד'. העצוב הארכיטקטוני יהיה בהתאם לסעיף 9 (ו).  
 (ב) נתן להעביר בשטח מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון.  
 (ג) בפתוח מגרשים 203 ו/או 204, ייועד שטח למגרש משחקים לילדים בגודל של 0.5 ד' לפחות.

12. שטח פתוח צבורי:

(א) לכל יחידת דיור יוקצה לפחות מקום חניה אחד בתוך המגרש. מדות משבצת החניה לא תעלה על  $3.0 \times 6.0$ .  
 (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה. כמו כן יעוכב מתן האשור לחבור חשמל אלא לאחר שיוכח כי בוצע מקום חניה בהתאם לתנאי ההיתר.

13. חניה פרטית

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

14. דרכים:

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש אדום הם מעברים ציבוריים להולכלי רגל.  
 (ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם קווים אלכסוניים בצבע ירוק הנם דרך מגורים משולבת וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- (1) על "הנוף" של הרחוב להיות נעים. עצים, צמחיה, עציצים, מיגוון חומרי ריצוף, רהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכד' הינם מקצת מהאמצעים שיש להשתמש בהם.
- (2) חנית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים בהם היא לא תגרום אי נוחות לשאר המשתמשים ברחוב; ואותם מקומות בהם היא מותרת, יהיו מזהים באמצעות עצוב הריצוף.
- במקומות בהם היא אינה רצויה, יעשה שימוש במכשולים המעוצבים בדקדקנות.
- (3) יש להקצות מקומות למתקנים מיוחדים כגון שטחי משחק, ובמקום שדבר זה נעשה יש לאסור חניה. יש ליצור מגבלות ברחוב באותם מקומות בהם ילדים משחקים לכל רוחב הרחוב.
- (4) בעצוב הרחוב יש להמנע מכל דבר כגון דרכים נפרדות או אבני שפה ארוכות, אשר עלולים להביא למחשבה כאילו יש כאן הפרדה מוחלטת בין הולך-הרגל וכלי הרכב.
- (5) כל השטח יעוצב כיחידה אחת בה נגישות להולכי הרגל, אבל מגבלות לתנועת כלי רכב.
- (6) יש לכלול בעצוב פרטים אשר ישמשו הגבלה למהירות כלי רכב. גבנוניות בדרך, סיבובים חדים וחלקי רחוב צרים הנם דוגמאות לאמצעים בהם ניתן להשתמש כדי להגביל את מהירות המכונות. יש לשמור על מרחקי ראייה סבירים כדי למנוע תאונות, אבל יש להמנע ממרחקי ראייה ארוכים היות ואלה מעודדים נסיעה מהירה.
- (ד) בהצטלבות דרך מס' 54 עם הרחוב המשולב במגרשים מס' 98; 501, באזור המסומן בקווים שתי וערב שחורים על רקע היעוד, יהיה גובה הקרקע והצמחיה כגובה הצומת.

15. תשתית:

- (א) כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או גיבון, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד', (להלן: עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית, יתוכננו ויבוצעו ע"י יוזמי ו/או מגישי, ו/או בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד. לא ינתן היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.
- (ב) יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צינורות לשרותים תת-קרקעיים, ויבצעו בשטחים הציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הועדה המקומית. העבודות יבוצעו בשלבים בתאום עם מהנדס הועדה ו/או המועצה המקומית, בתוך מהלך הבניה ויכללו את העבודות הבאות:

(1) סלילת דרכים, מדרכות, מדרגות ושכילים להולכי רגל, המיועדים לשימוש ציבורי בלבד.

(2) מערכת ניקוז בדרכים בלבד.

(3) התקנת מערכת ביוב וחיבורה לביוב המרכזי העירוני.

(4) התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.

(5) פיתוח רשת חשמל בשכונה וחיבורה לרשת הארצית. הרשת תהיה עילית עם חיבורי בתים תת-קרקעיים.

(6) תאורת השטחים הציבוריים.

(7) ביצוע ההכנות הדרושות למשרד התקשורת לצורך חיבור השכונה למערכת טלפון ארצית. (הרשת תהיה תת-קרקעית).

(8) ביצוע פעולות גינון בשטח הירוק שבתכנית פרט לשטח חורש טבעי.

(9) ביצוע פעולות גינון בשטח הירוק, בדרכים להולכי רגל - התקנת מדרגות ושיפועים מאבן טבעית.

(ג) אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

קו מתח נמוך 2.00 מ', קו מתח גבוה 6.50 מ'.

(ד) מערכת התקשורת תבוצע בהתאם לתכניות פתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש המועצה המקומית שלומי כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. הפקעה:

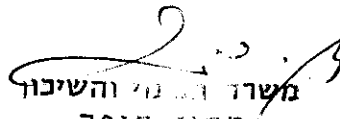
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע ו/או מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי בעלי הקרקע ו/או מגישי התכנית ועל חשבונם. חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית חלוקה.

17. בצוע התכנית:



חתימות:

בעל הקרקע ויוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל

  
 משרד הבינוי והשיכון  
 מחוז חיפה  
 דרך העצמאות 21, חיפה  
 טל. 660961 ד. 272

10.3.89

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלוך  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' עמק רפאים 10, ירושלים

דוד גוגנהיים/אלכס בלוך  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 ירושלים  
 טלפון 02 690103

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6071

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 9.11.77 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6071  
פרסנה בילקוט הרשומים מס. 3743  
מיום 18-2-78