

2-2725

חוק התכנון והבניה  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי  
 תכנית מס' 5981 ח/252/1 מתאר ח/252/1  
 תאריך: 32/86  
 על סמך תיקון לחוק התכנון והבניה  
 תאריך: 7/86  
 על סמך תיקון לחוק התכנון והבניה  
 תאריך: 28.7.86  
 על סמך תיקון לחוק התכנון והבניה  
 תאריך: 7/86  
 מנהל תכנון  
 מנהל תכנון

חוק התכנון והבניה  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 הגליל המרכזי  
 תכנית מס' 5981 ח/252/1 מתאר ח/252/1  
 תאריך: 32/86  
 על סמך תיקון לחוק התכנון והבניה  
 תאריך: 5/88  
 על סמך תיקון לחוק התכנון והבניה  
 תאריך: 30.5.88  
 על סמך תיקון לחוק התכנון והבניה  
 תאריך: 5/88  
 מנהל תכנון  
 מנהל תכנון

ס די נ ת י ש ר  
 מ ח ו ז ה צ פ ו  
 נ ס ת ע כ ו  
 ש ל ו מ י

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גליל מרכזי  
 ש ל ו מ י

תכנית מס' 5981 ח/252/1 המהווה שינוי ל: תכ" מתאר ח/252/1 ת. ג - 3500  
 ונקראת "הסדר זכויות קרקע ובניה קטע ב שלומי"

1. שם וחלות תכנית זו תקרא - הסדר זכויות קרקע ובניה קטע ב שלומי. היא תחול על שטח הקרקע הכלוא בחוף קו כחול עבה רציף, המסומן על גבי התכנית המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. קרקע כלולה גושים וחלקות

גושים	חלקות	חלקי חלקות
18274	30, 29, 28, 36, 37, 31, 32, 34, 38, 37, 36, 60, 59, 39	1, 61, 4, 3, 9, 20, 19, 18, 43, 27, 33, 40, 35, 41, 53, 58, 57, 42, 44, 45, 56
18318	11, 10	13, 29, 214, 213, 52, 50, 30, 9, 12, 65, 63, 62, 54, 53, 71

3. שטח הקרקע שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 85.9 דונם מדודים בצורה גרפית מהתכנית המצורף בקנ"מ 1:1250

4. מטרת התכנית
- א. הסדר חלוקת בעלות על הקרקע וזכויות בניה.
  - ב. עידוד יזמה לשיקום מבני המגורים ושימוצם.
  - ג. עידוד יזמה להריסת מבני העזר והריסת מסגעים שונים בחוף חלקות הבניה.
  - ד. עידוד העברת הקרקע והנכסים שעליה מבעלות רשות ממשלתית לבעלות הפרט.

5. יחס לתכניות אחרות תכנית זו מהווה שינוי ל: תכ" מתאר ח/252/1 ול: ת. ג-3500. לאחר אישורה היא תהיה עדיפה על כל תכנית שהוגשה ואושרה קודם לכן.

6. בעלי הקרקע מנהל מקרקעי ישראל.

7. יזמי התכנית המועצה המקומית - שלומי.

8. מחבר התכנית עמוס לבנח אדריכל ומתכנן ערים

המרחק שבין קצה הבניה הפותר בכוון אל אחד מגבולות החלקה, בהתאמה למצויין בסבלת " מרווחים ואחוזי בניה " שבחקנון זה.  
 גבול החלקה לכוון דרך או שביל להולכי רגל, או שטח אחר הנגיש במלואו לכלל הציבור.  
 אחד משני גבולות החלקה הנפגשים עם הגבול הקדמי.  
 הגבול הצידי העובר דרך המבנים הרו משפחתיים שהיו קיימים בזמן הסקרת תכנית מפורטת זו.  
 גבול השייך לחלקה, המחבר גבולות צידיים ואינו גבול קדמי.  
 מבנה מקורה, שתוח מכל צידו, להוציא תמיכה מינימלית לגג המבנה. המבנה ישמש להצללת חניה בלבד.

גבול קדמי -

גבול צידי -

גבול צידי א" -

גבול אחורי -

חניה מוצללת -

10. סימנים בחסריס

1. גבול תכנית מפורטת זו

2. גבול ת.ב.ע. מאושרת

3. גבול גוש ומספר גוש

4. גבול חלקה מוצעת בתכנית זו ומספרה -

5. גבול חלקה רשומה לביטול ומספרה

6. איזור מגורים לפי " שטח למבני מגורים" בתכנית זו -

7. שטח מסחרי -

8. שטח למסחר ולמבני ציבור -

9. שטח למבני ציבור -

10. שטח ציבורי שתוח -

11. דרך קיימת או מאושרת -

12. דרך מוצעת או הרחבת דרך -

13. שביל להולכי רגל -

קו רצוף עבה בצבע כחול.

קו מקוטע עבה בצבע כחול.

גבול - קו משונן בשני הכוונים.  
 מספר - מספר חסום בתוך מלבן, שניהם בצבע החסריס.

גבול - קו עבה.  
 מספר - מספר חסום בתוך עיגול, שניהם בצבע החסריס.

גבול - קו מקוטע בצבע ירוק.  
 מספר - מספר חסום בתוך עיגול מקוטע, שניהם בצבע ירוק.

שטח בצבע כתום.

שטח צבוע אפור, תחום בקו אפור.

רצועות אלכסוניות צבועות חום ואפור לסרוגין.

שטח צבוע חום תחום בקו חום.

שטח צבוע ירוק.

צבע חום בהיר.

צבע אדום.

רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסרוגין.

- |   |   |                                  |
|---|---|----------------------------------|
| קוים חוצים אלכסוניים בצבע אדום<br>על רקע היעוד המוצע .              | 14. דרך ו/או שביל<br>הולכי רגל לביטול - | 10. סימנים<br>בתורים<br>( המשך ) |
| ספרה בחוך רבע עליון של עיגול<br>המסומן על פני הדרך, בצבע התורים.    | 15. מספר דרך -                          |                                  |
| ספרה בחוך רבע תחתון של עיגול<br>המסומן על פני הדרך, בצבע התורים.    | 16. רוחב דרך -                          |                                  |
| ספרות בחוך רבעים צדיים של עיגול<br>המסומן על פני הדרך, בצבע התורים. | 17. קו בנין מינימלי -                   |                                  |
| מסגרת בקו מלא, עם נקודות.   | 18. בנין קיים -                         |                                  |

11. שימוש בקרקעות  
ובמבנים

12. רשימת חכליות

היחר להקמת מבנה כלשהו או היחר לשימוש בקרקע ינתנו  
אך ורק בהתאם לרשימת החכליות שבפרק הבא:

(1) שטח למבני מגורים

- ישמש למבני מגורים על כל השרותים הנלווים אליהם  
כגון חדרי בטחון, גדרות, שבילי כניסה, מקום לפחי  
אשפה, חניה, חניה מוצללת וכיו"ב. בשטח זה יחולו  
ההגבלות הבאות:
- שטח הבניה המותר לא יעלה על המצויין בטבלת  
" שטח בניה מותר במ"ר ובאחוזים " שבתקנון זה.
  - תקויימנה כל ההערות הנלוות לסבלה הנ"ל.
  - גובה הבניה לא יעלה על 6.20 מ' מגובה הקרקע  
הטבעי, מדוד ממפלס הכניסה לתוך הבנין, במקרה  
של גמר המבנה בגג שטוח, ועל 8.50 מ' מהגובה  
הנ"ל, במקרה של קירוי כל המבנה בגג רעפים.
  - בקו בנין צידי א' ( כמוגדר בתקנון הזה ) לא  
יוותרו:  
(א) פתיחת חלונות במרחק הנופל מ 3 מ' מקו הבנין.  
(ב) כל ביסוס לכל מבנה או הפרה אחרת של מצב  
הקרקע הטבעי, מחתח פני הקרקע, במרחק הנופל  
מ 1 מ' מקו הבנין.
  - להוציא מתקני אשפה, גז, הספקת מים, שבילי כניסה,  
גדרות, חניה וחניה מוצללת, לא תותר כל בניה  
מחוץ לתחום קוי הבנין.
  - הבניה תותנה בהריסת כל מבני העזר שנבנו בחצרות.

(2) שטח מסחרי

- ישמש למבנים המיועדים למסחר, על כל השרותים הנלווים  
אליהם. בשטח זה יחולו ההגבלות הבאות:
- שטח הבניה המותר לא יעלה על המצויין בטבלת  
" שטח בניה מותר במ"ר ובאחוזים " שבתקנון זה.
  - תקויימנה כל ההערות הנלוות לסבלה הנ"ל.
  - הבניה תותנה ביעוד ובהכשרת שטח מהאים לגישה,  
פריקה, אחסון, חניה ללקוחות ומשחמשים וכיו"ב.
  - תכנון השטח ליעודים אלה יתואם עם מהנדס המועצה  
ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
ד. יהרסו כל מבני העזר שבחצרות.

(3) שטח למסחר ולמבני ציבור

- ישמש כ " שטח מסחרי " על התנאים הכרוכים ברישוי  
בתוספת שטחים המיועדים לצרכי ציבור כגון מועדונים  
ספריות, שרותי בריאות וכיו"ב.

(4) שטח למבני ציבור

- ישמש לצרכי ציבור בלבד.
- בשטח הזה יחולו ההגבלות הבאות:
- שטח הבניה המותר לא יעלה על המצויין בטבלת  
" שטח בניה מותר במ"ר ובאחוזים " שבתקנון זה.
  - תקויימנה כל ההערות הנלוות לסבלה הנ"ל.
  - הבניה תותנה בהכנת שטחי גישה וחניה למשחמשים  
השונים, תכנון השטח ליעודים אלה יתואם עם  
מהנדס המועצה ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון  
ולבניה.
  - ד. יהרסו כל מבני העזר שבחצרות.

(5) שטח ציבורי פתוח

- ישמש לגינון מסוגים שונים ויהיה נגיש לציבור הרחב.  
יוותרו שימושים נלווים כגון ספסלי ישיבה, פינות  
משחק לילדים מקלטים ותחנות טרנספורמציה בתוך מבנה.

(6) שבילים להולכי רגל

- ישמשו לתנועה רגלית, חפזיה ותנועת הכב שרות ופיתוח

12. רשימת חכליות ( המשך )

(7) דרכים וחניות

ישמשו לתנועה מסודרית, חניה כלי רכב וחנועת הולכי רגל על המדרכות הכלולות ברצועת הדרך. הם יהיו נגישים לכלל הציבור. מקומות חניה יוקצו בהתאם לתקן שיהיה תקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.

ככל חלקה הגובלת בדרך שרחבה נופל מ 15 מ' יוקצה מקום חניה אחד לרכב פרטי, בתוך החלקה. כניסה לחניה זו תהיה מתוך הדרך הגובלת. מקום הכניסה יסומן ולא תותר בו חניה.

13. חשמל

1. קו מתח נמוך 2.00 מ' מהתייל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו - לפי הרחוק יותר.
2. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' מהתייל הקיצוני 12.50 מ' מציר הקו - לפי הרחוק יותר.

14. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים של המועצה בשלומי. מבקשי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובדגם כפי שיקבע ע"י רשות מכבי האש.

15. ביוב

כל המבנים יחוברו אל רשת הביוב הקיימת. במקום שעדיין אין ביוב כזה, יוכן כל הדרוש לחיבור בעתיד עד גבול החלקה.

16. אשפה

קביעת סוג מתקני האיסוף ומיקומם יעשה ע"י מהנדס המועצה בשלומי. ביצועם יהיה ע"י מבקשי היתר הבניה.

17. ניקוז מי גשם

כוון ההזרמה של המים וצורת העיבוד הנדרשת יתואמו עם מהנדס המועצה בשלומי ויאשרו על ידו.

18. מקלטים

לא תותר בניה כלשהי אלא אם אושר עבורה מקלט מתאים. לא תוצא תעודת גמר בניה או היתר אחר לשימוש, אלא אם בוצע המקלט המתוכנן ואושר לשימוש ע"י הג"א.

19. הפקעות

הפקעות הקרקע הדרושות יבוצעו עפ"י חוק החכנון והבניה חשכ"ה, על עידכוניו.

20. סבלת שטחי בניה במ"ר ובאחוזים

יעוד	מ"ר מרווח קדמי	מ"ר מרווח צידי	מ"ר מרווח אחורי	מ"ר שטח רצפה מכסימלי בקומת קרקע	מ"ר שטח רצפה מכסימלי בקומה א	מ"ר שטח מכסימלי בכל הקומות	% לבניה	מ"ר שטח חלקה מינימלי	הערוח
שטח למבני מגורים בעלי קו צידי א' (דו משפחתיים)	5.0	3.5	0 או 3	150	150	250	-	350	2,1, 3,6
שטח למבני מגורים בעלי קווים צידיים רגילים	5.0	3.5	-	150	100	250	-	450	4,1
שטח מסחרי	5.0	3.5	-	150	-	150	-	300	2
שטח למסחר ולמבני ציבור	5.0	8.0	-	שתי קומות בתנאי עמידה בקווי בנין		1,000	-	1,500	-
שטח למבני ציבור כולל מקלטים	5.0	2.5	-	-	-	-	30	150	5

- הערות
1. שטח מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חצרות פנימיות (פסיו) וכיו"ב נכללים בתוך השטחים או אחוזי הבניה שבטבלה.
  2. תותר חריגה מקוי הבניה המאושרים רק עבור מבנים שהיו קיימים בזמן הפקדת תכנית זו. תוספות בניה למיניהן, בקומת הקרקע או בקומה א' יעמדו במגבלות הנדרשות בטבלה. במקרה שקו הבניה בקומה א' נסוג מגבול המבנה הקיים ביום הפקדת תכנית זו, תותר החקנת מרפסת לא מקורה בין גבול המבנה לבין קו הבניה המותר.
  3. במקרה שחלקה כלשהי גובלת בשטחים ציבוריים או בכביש או בדרך, בשני צידיה, יחשב המרווח הקדמי לכוון הצד שבו נמצאה הכניסה העיקרית למבנה, שהיה קיים ביום הפקדת תכנית זו.
  4. במקרה של הסכמה חדרית בין בעלי שתי חלקות הגובלות אחת בשניה ושלא היו עליהם מבנים צמודים ביום הפקדת תכנית זו - תותר יצירת מרווח צידי א'.
  - על מרווח זה יחולו כל ההתניות הנוגעות לו שבתקנון זה.
  5. תותר הקמת קומה אחת בלבד.
  6. בכל קומה לתוך תותר בניה בשטח שאינו עולה על 150 מ"ר, בתנאי ששטח הבניה הכללי בשתי הקומות, חדש וקיים, לא יעלה על 250 מ"ר.

בעלי שתי חלקות בנות גבול צידי א' משותף, יהיו פטורים מהגשת תכנית מפורטת, המהווה שינוי לתכנית זו, אם יחליטו בהסכמה הדדית, להסיט את הגבול ממקומו המסומן בתכנית זו. על הגבול החדש, המוסכם, יחולו כל ההתניות שהיו תקפות לגבי הגבול המוסס.

ההסכמה ההדדית תינתן בחתימה על גבי תכנית מודד מוסמך, או על טופס אחר שיוכן ע"י מנהל מקרקעי ישראל. עותק אחד ימסר למנהל מקרקעי ישראל בזמן העברת הבעלות. עותק שני ימסר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המרכזי בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

22. פסור מהגשת  
תכנית  
מפורטת

23. אישורים 1. בעלי הקרקע העקריים

יהודה לנקרי ראש המועצה המקומית שלומי	יזמי התכנית	
	מחבר התכנית	

התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו היתה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.

התינתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים באיזה הדין הועימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל זכות מוסמכת לפי כל הורה ועשוי על דין.

למנון הכר ספק מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם במקום השטח הנל בתכנית, אין בהתינתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת הקשורה לנו מכה הסכם כאמור ועשוי כל דין, שכן התימתנו ניתנת אך ורק במקרה מבט התכנית.

א. ביצוע עבודות בדרכים, להוציא עבודות החזקה, כדי להרחיבן או להתקין מקומות חניה, או להתקין תאורה, או להתקין ריהוט רחוב וכיו"ב, יותנו בעמידה בדרישות הבאות:

1. תוגש תכנית "עיצוב דרך" לכל אורך הדרך המיועדת לביצוע עבודה מהסוג שהוזכר קודם.
2. התכנית המוגשת תכלול את האלמנטים הבאים:
  - (1) חתך רוחב מלא בין גבולות הדרך.
  - (2) פרוט חמרי הגימור לכל רוחב החתך.
  - (3) קביעת ריהוט הרחוב מיקומו וסוגו.
  - (4) סימון תואי צנרת תת קרקעית.
  - (5) מיקום תחנות אוטובוס וקביעת צורת התחנה וגימורה.
  - (6) מיקום טלפונים ציבוריים צורת העמדה וגימורה.
  - (7) מיקום עמודי תאורה ואיפיונם.
  - (8) מיקום לוחות מודעות צורתם וגימורם.

ב. יחתך רוחב הדרך שיבחר יעמוד בדרישות הבאות:

1. הוא יהיה זהה לכל אורך הדרך.
2. אם נקבע חתך כזה, קודם לכן, באחת התכניות המפורטות שבהן עוברת הדרך האמורה, יהיה חתך הדרך שבתחום תכנית זו, זהה לחתך הדרך שנקבע בתכנית הקודמת.

ג. מהנדס המועצה המקומית שלומי יקבע את החתך האופייני של הדרך לפי אחת מהאפשרויות המוצגות בשרטוטים שבסעיף ו.

ה. כל אחת מהאפשרויות האלה (המוצגות בסעיף ו) יהיו כפופות לתנאים הבאים:

1. חניה מקבילה תעשה בקבוצות בנות חמישה מקומות לכל היותר. בין קבוצה לקבוצה תבוצע הפרדה מגוננת או מרוצפת באורך של 4.0 מ' לפחות. הפרדות יוכלו לשמש גם עבור ספסלי ישיבה, לוחות מודעות, עמודי טלפון וכיו"ב.
2. חניה ניצבת תעשה בקבוצות של שמונה מקומות לכל היותר. בין קבוצה לקבוצה תבוצע הפרדה כנדרש בסעיף הקודם.
3. אם ישתלו עצים בצד המדרכה הפונה אל המיסעות, יורחבו המדרכות ב 0.5 מ'. ההרחבה תעשה ע"ח הגינון בצד שאינו פונה אל המיסעות.

ו. חתכי רוחב בדרכים, לפי סוגי הדרכים:



עצים וגינון--

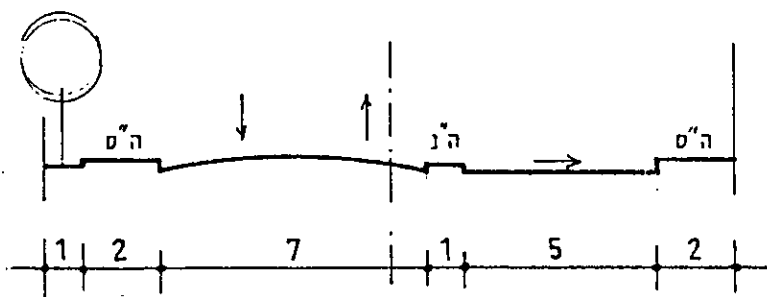
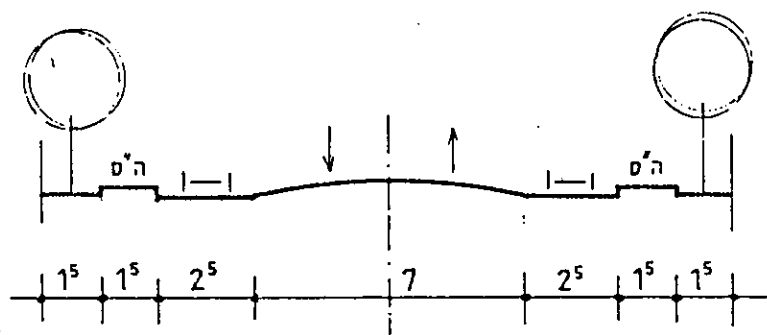
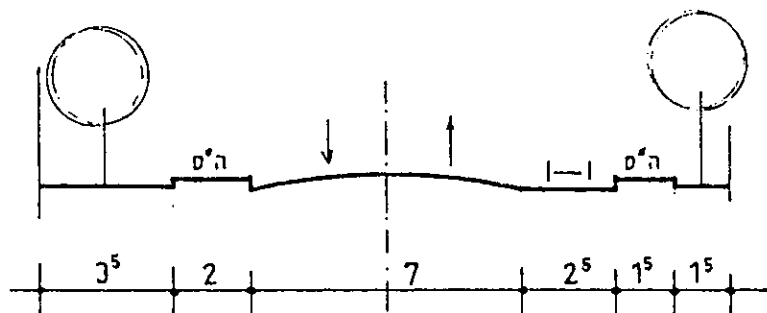
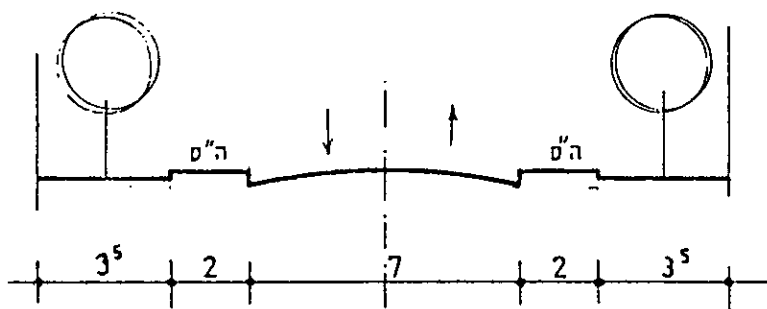
חניה מקבילה--

חניה ניצבת--

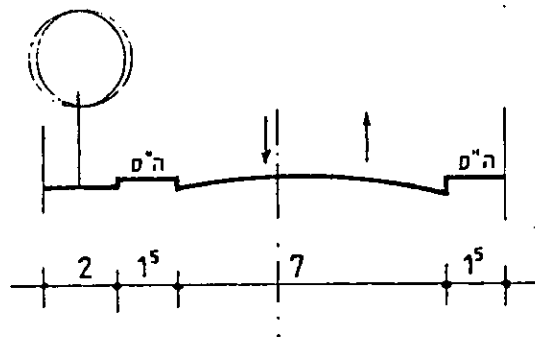
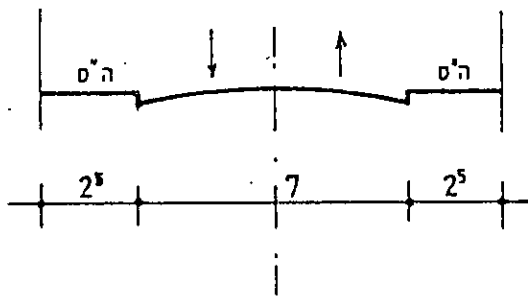
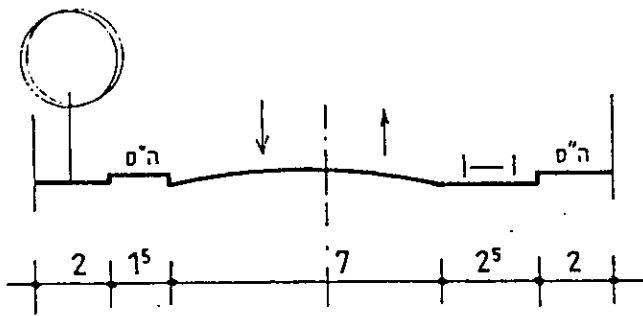
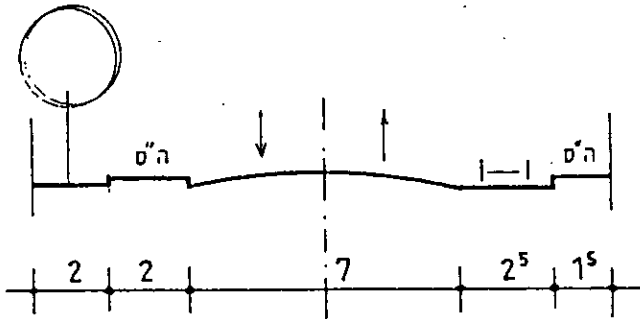
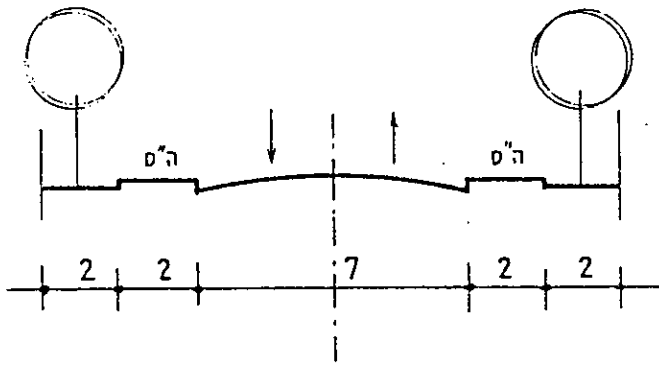
ה"ס - הגבהה סטנדרטית.

ה"נ - הגבהה נמוכה.

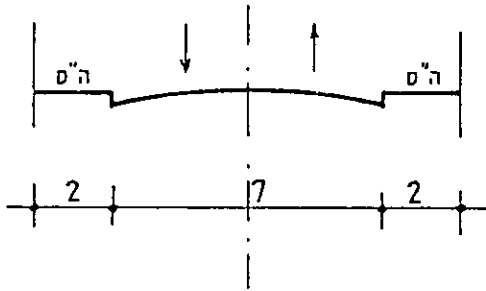
כווני תנועת כלי רכב.



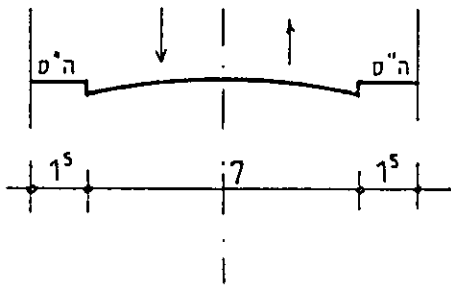




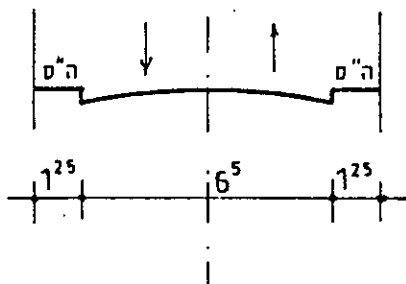
דרכים ברוחב 11 מ'



דרכים ברוחב 10 מ'



דרכים ברוחב 9 מ'



מס' תעודת זהות: 5981  
שם: [מחוקק]  
תאריך לידה: 3.8.88  
מקום לידה: [מחוקק]  
מס' תעודת זהות: [מחוקק]

מס' תעודת זהות: [מחוקק]  
שם: [מחוקק]  
תאריך לידה: [מחוקק]  
מקום לידה: [מחוקק]  
מס' תעודת זהות: [מחוקק]