

2-2753

התכנון והבנייה תשכ"ה 1965
 תה המקומית לתכנון ובנייה
 הגליל המרכזי

מס'..... 3386
 מועדה המקומית בישיבתה מס' 786
 תיום..... 28.7.86 החליטה להסמיך
 על הפגרת התכנית הנקובה לעיל

מנהלס הנעדה
 י"ר הנעדה

מדינת ישראל
 מחוז הצפון
 נפת עכו
 שלומי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - גליל מרכזי
 שלומי

תכנית מס' 5782/2 המהווה שינוי ל: תכ" מתאר ח/252/1 ונקראת "הסדר זכויות קרקע ובניה קטע ג שלומי"

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

חלקי חלקות	חלקות	גושים
9,14,13,12,11 • 17	16	18316
20,24,18,15,6,4 9,17,8,14,21,23 • 43,3	• 16,7	18318

2. קרקע כלולה גושים וחלקות

3. שטח הקרקע שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא בן 23.2 דונם מדורים בצורה גרפית מהתשרים המצורף בקנ"מ 1250 : 1

4. מטרות התכנית א. הסדר חלוקת בעלות על הקרקע וזכויות בניה. ב. עידוד יזמה לשיקום מבני המגורים ושיפוצם. ג. עידוד יזמה להריסת מבני העזר והריסת מפגעים שונים בתוך חלקות הבניה. ד. עידוד העברת הקרקע והנכסים שעליה מבעלות רשות ממשלתית לבעלות הפרט.

ה. שטחי יחסי יחסי זכויות ארבעה חלקים ארבעה חלקים ארבעה חלקים ארבעה חלקים

5. יחס לתכניות אחרות תכנית זו מהווה שינוי ל: תכ" מתאר ח/252/1 ול: 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 לבנת אדריכל ומתכנן ערים

9. הגדרת מונחים לתכנית זו - מרווח -
- המרחק שבין קצה הבניה המותר 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.
- גבול קדמי -
- אחד משני גבולות החלקה הנפגשים עם הגבול הקדמי.
- גבול צידי -
- הגבול הצידי העובר דרך המבנים הדו משפחתיים שהיו קיימים בזמן הפקדת תכנית זו.
- גבול צידי א' -
- גבול השייך לחלקה, המחבר גבולות צידיים ואינו גבול קדמי.
- גבול אחורי -
- מבנה מקורה, פתוח מכל צידיו, להוציא חמיכה מינימלית לגג המבנה. המבנה ישמש להצללת חניה בלבד.
- חניה מוצללת -

10. סימנים בחסריט
1. גבול תכנית זו
2. גבול ת. 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 פתוח -
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 החסריט.
- גבול - קו עבה. מספר - מספר חסום בתוך עיגול, שניהם בצבע החסריט.
- גבול - קו מקוטע בצבע ירוק. מספר - מספר חסום בתוך עיגול מקוטע, שניהם בצבע ירוק.
- שטח בצבע כחוס.
- שטח צבוע אפור, חחוס בקו אפור.
- רצועות אלכסוניות צבועות חוס ואפור לסרוגין.
- שטח צבוע חוס חחוס בקו חוס.
- שטח צבוע ירוק.
- צבע חוס בהיר.
- צבע אדום.
- רצועות אלכסוניות בצבע ירוק ואדום לסרוגין.

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

11. שימוש בקרקעות
ובמבנים

12. רשימת תכליות

היתר להקמת מבנה כלשהו או היתר לשימוש בקרקע ינתנו
אך ורק בהתאם לרשימת התכליות 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" מהגובה הקרקע
הטבעי, מדוד ממפלס הכניסה לתוך הבניין, 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, מתחת פני הקרקע, במרחק הנופל
מ 1 מ" מקו הבנין.
 - להוציא מתקני אשפה, גז, המסמק מיים, שבילי כניסה,
גדרות, חניה וחניה מוצללת, לא תותר כל בניה
מחוץ לתחום קוי הבנין.
 - הבניה תוחנה 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 תוחנה ביעוד ובהכשרת שטח מתאים לגישה,
פריקה, אחסון, חניה ללקוחות ומשתמשים וכיו"ב.
תכנון השטח ליעודים אלה יהואם עם מהנדס המועצה
ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - 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 תוחנה בהכנת שטחי גישה וחניה למשתמשים
השונים, תכנון השטח ליעודים אלה יהואם עם
מהנדס המועצה ויאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון
ולבניה.
 - 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 בחוף מבנה.

(6) שבילים להולכי רגל

- ישמשו לתנועה רגלית בלבד, לא תותר חניה או תנועה
של כלי רכב מכל סוג.

(7) דרכים וחניות

ישמשו לתנועה מוטורית, 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.
 בכל 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. כיווץ
 - כל המבנים יחוברו אל רשת הביוב הקיימת. במקום שעדיין אין כיווץ 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 ויאושרו 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. המקעות
 - המקעות הקרקע הדרושות יבוצעו עם"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה, על עידכוניו.
- 20. סבלת שטחי בניה כמ"ר ובאחוזים

הערות	מ"ר משטח החלקה מ"ר מלי	% בניה	מ"ר משטח מכלל הקומות	מ"ר משטח רצפה בקומה	מ"ר משטח רצפה בקומת קרקע	מ"ר מרווח אחורי	מ"ר מ' צדדי	מ"ר מ' צדדי	מ"ר מ' צדדי	יעוד
2,1 6,3	350	-	250	150	150	5.0	0 או 3	3.5	5.0	מחל למבני גורים בעלי צידו א" (דו משפחתיים)
4,1	450	-	250	100	150	5.0	-	3.5	5.0	מחל למבני גורים בעלי קוים צדדיים רציפים
.2	300	-	150	-	150	5.0	-	3.5	5.0	מחל מסחרי
-	1,500	-	1,000	שתי קומות בתנאי עמידה בקווי בנין		8.0	-	8.0	5.0	מחל למסחר מבני צור
5	150	30	-	-	-	3.5	-	2.5	5.0	מחל למבני צור סלל מלטים

20. טבלת שטחי
בניה במ"ר
ובאחוזים
(המשך)

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 מכנים שהיו קיימים בזמן הפקדת תכנית זו. תוספות בניה למיניהן, בקומת הקרקע או בקומה א' יעמדו במגבלות הנדרשות בטבלה. במקרה שקו הכניה בקומה א' נסוג מגבול המבנה הקיים כיום הפקדת תכנית זו, תותר התקנת מרפסת לא מקורה כין 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 כיום הפקדת תכנית זו.
4. במקרה של הסכמה חדדית בין בעלי שתי חלקות הגובלות אחת בשניה ושלא היו עליהם מכנים צמודים כיום הפקדת תכנית זו - תותר יצירת מרווח צידי א'.
5. על מרווח זה יחולו כל ההתניות הנובעות לו שבתקנון זה.
6. תותר הקמת קומה אחת בלבד.
7. בכל קומה לחוד תותר בניה בשטח שאינו עולה על 150 מ"ר, בתנאי ששטח הבניה הכללי בשתי הקומות, חדש וקיים, לא יעלה על 250 מ"ר.

22. פסור מהגשת
תכנית
מפורטת

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 מוסמן, או על פומס אחר שיוכח 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.

23. אישורים

1. בעלי הקרקע העקריים

2. יזמי התכנית

25/1/86

12/1/86

3. מחבר התכנית עמוס לבנת
אדריכל

אין לנו התנגדות פקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התייחסו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים. אין התייחסנו זו בזה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנתון, והוא רל רשות מוסמכת, לפי כל דעה ועפ"י כל דין.

לפניו הכר סמך נוצרה בזה כי אם נעשה יא ייעשה על ידינו הסכם כפין ונעשו גליל לתכנית, אין בהתייחסנו על זכות ית הברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התייחסנו ניתנת אך ורק היתר רשמי לתכנית.

תקנון זה
מעודכן ל: 12.1.86

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 5982 אישור תכנית מס.
 הועדה הממונה לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.11.88 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה התכנית
 סמנכ"ל לתכנון

5982 הודעה על אישור תכנית מס.
 פורסמה בילקוט חבוטומים מס.

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז 203
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית 5982
 הועדה המתחיה במסובתה ה
 מיום 2.9.87 החליטה להפקד את
 התכנית למכרז לעיל.
 יושב ראש הועדה
 אן מנהל כללי לתכנון

מספר תכנית 5982
 מספר תכנית 24388
 מספר תכנית 3576