

תנ"ל 9/8/00

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

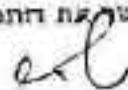
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תכנית מס' ג' / 10644 - שלומי
המהווה שינוי לתכנית מס' ג' / 4230 שבתוקף

מס' יח"ד: 22

הודאות התכנית

תוקף התכנון מהגשת התשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' / 10644 תוקפה המחזורית לתכנון לבניה מחליפה בדיוק 35-50% לאשר את התכנית. 	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

10644	תודעה על ידי...
4981	טורקיה...
19.9	טיוס

מכין התכנית: מ.מ.י. מחוז צפון

אוגוסט 1999, יוני 2000

מחוז	צפון
נפה	עכו
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
תחום שימור מוניציפלי	שלומי
שם הישוב	שלומי
תכנית מס'	ג/ 10644
המהווה שינוי	לתכנית מפורטת מס' ג/ 4230 בתוקף
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
היוזם והמגיש	מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
עורך התכנית	מחלקת תכנון מ.מ.י. מחוז הצפון, נצרת עלית טל' 06-6558211 פקס : 06-6560521
סה"כ מס' יח"ד	22 יח"ד
תאריך	מאי 1997, אוגוסט 1997, יוני 2000

1. 1997

- 1.1 שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/ 10644 - שלומי, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 4230 שבתוקף, ולהלן "התכנית".
- 1.2 מסמכי התוכנית
א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
ג. תכנית בינוי רעיונית בקני"מ 1:1250, המהווה מסמך מנחה.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ויש לראות את התכנית כמקשה אחת.
- 1.3 נכולות התכנית
תכנית זו תחול על השטח המנותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- 1.4 שטח התכנית
שטח התכנית 14.355 דונם מדוד באמצעות מחשב.
- 1.5 מיקום התכנית
בעיר שלומי
בין קווי אורך: 163.650 ; 163.950 = X
ובין קווי רוחב: 275.250 ; 275.450 = Y

נושאים	חלקות	חלקי חלקות
18316		9, 17, 18, 19, 20, 43
18318		8, 9, 13, 14, 21, 22, 23, 28, 29, 62

- 1.6 יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל
- 1.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 עורך התכנית: מחלקת תכנון, ממ"י, מוחז הצפון.
- 1.9 מטרות התכנית
א. שינוי תוואי דרך בהתאם לתנאים הקיימים, קרי - עקיפת הבניין הציבורי הקיים על תוואי מוצע לדרך בתכנית קיימת.
ב. שינוי יעוד שטח משצ"פ למגורים ב.
ג. יעוד שטח למבנה ציבורי בהתאם למצב הקיים בשטח.
ד. שינוי יעוד למגורים א' כהשלמת מגרשים סמוכים בהתאם למצב הקיים בשטח.
ה. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
ו. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יחיד מרבי.
ז. קביעת הוראות בדבר חניה.

1.10 יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מתווח שינוי לתכנית בסיס ג' / 4230 בתוקף, לזננת ג' / 3500 מאושרת, לתכנית ג' / 5981 מאושרת, ולתכנית ג' / 5982 מאושרת. במקרה ותוצר סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, תכנית זו תהא עדיפה.

1.11 השימוש בקרקע ובמבנים
לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

1.12 רשימת התכליות

א. שטח למגורים א' - ישמש לבנית בניני מגורים כהשלמה למגרשים קיימים בהתאם להוראות תכנית מס' ג' / 5981 וגי' / 5982 התקפות במגרשים הסמוכים. מגרש מס' 4 עפ"י תכנית ג' / 5982 (קטע ג'), ומגרשים מס' 5 ו-6 עפ"י תכנית מס' ג' / 5981 (קטע ב').

ב. שטח למגורים ב' - ישמש לבנית בניני מגורים טוריים.

ג. שטח למבני ציבור - ישמש לבנית מבנים לצרכי ציבור. מעון ילדים וראו גם ילדים.

ד. שטח לדרכים וחניות - מוצעות וקיימות - ישמשו לכבישים ולחניות, שבילים, מסלולי אופנים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.

ה. שטח לדרך משולבת - ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניות, גינות, מעבר קווי תשתית, מונים ומתקני אשפה.

1.13 טבלת יעוד קרקעות

מצב מצע:

מגרשים מס'	יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים	יעוד למטרות ציבור באחוזים
	דרך משולבת	2.420	16.8	16.8
6, 5, 4	מגורים א'	1.185	8.3	
3	מבני ציבור	1.705	11.9	11.9
2, 1	מגורים ב'	7.445	52.0	
	דרך קיימת או מאושרת	1.600	11.1	11.1
	סה"כ	14.355	100%	39.8%

מצב קיים:

מגושים מס'	יעוד	סה"כ השטח בדונם	סה"כ השטח באחוזים	יעוד למטרות ציבור באחוזים
	מגורים ב'	7.785	54.2	
	אזור ציבורי מתוח	3.160	22.0	22.0
	אזור דרך להולכי רגל	0.170	1.2	1.2
	אזור מוטורית השכונה לדיירי תנועה	1.640	11.5	11.5
	דרך קיימת או מאושרת	1.600	11.1	11.1
	סה"כ	14.355	100%	45.8

ספרות	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול מקוטע עם שתי נקודות	גבול תכניות מאושרות
3	ירוק בהיר	ציבורי פתוח
4	תכלת	מגורים ב'
5	אדום	דרך מוצעת
6	חום בהיר	דרך מאושרת או קיימת
7	חום מותחם בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
8	צהוב	מגורים א'
9	פסים אלכסוניים בירוק ואדום	דרך משולבת
10	פסים ניצבים בירוק ואדום	דרך להולכי רגל
11	פסים אלכסוניים בירוק, צהוב ואדום	שביל עם זכות תנועה מוטורית לדיירי השכונה
12	פסים אדומים אלכסוניים דקים	דרך לביטול
13	קו ירוק דק ומספר ירוק בצידו	גבול חלקה ומספר חלקה
14	קו ירוק דק עם משולשים שחורים ומספר ירוק בצידו	גבול גוש ומספרו
15	קו שחור דק	גבול מגרש
16	מספר תחום בעיגול בצבע שחור	מספר מגרש
17	ספרה הרביע עליון בעיגול ספרה רביע צדדי בעיגול ספרה רביע תחתון בעיגול	מספר הדרך קו הבניין כלפי הדרך רוחב הדרך

- 1.15 ביצוע תשתית ופיתוח ושמיירת זכויות מעבר
 בכוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות:
 יזם התוכנית ו/או מפתח התוכנית יבצע את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי תכנית זו בהתאם לתוכניות פיתוח שיאושרו לפני תחילת ביצוע העבודה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים וחנישות, הנחת קווים ראשיים של חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לפני מועד השלמת הכניינים לשביעות רצונה של הוועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל, כולל סילוק שפכים למערכת האזורית ועדפי עפר לאתר מוסדר.
- ג. הנחת כל צנרת וחלקי תשתיות שהנם בתחום התוכנית תהיה תת קרקעית בלבד.
- ד. תשמר זכות מעבר להדקנה, טיפול ואחזקה של התשתיות הציבוריות בתחום המגרשים, ובתנאי שהשטח יוחזר לקדמותו.
- ה. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים בשטחים הציבוריים למינהם, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובתאום עם כל הרשויות הנוגעות בדבר.
- 1.16 ביוב
 המבנים יחברו למערכת ביוב מרכזית לאחר הרחבת מתקן אזורי לטיפול בשפכים. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא תחילת עבודות בשטח להרחבת מתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- 1.17 ניקוז
 הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
- 1.18 מים
 1. חיבור מים לרשת המים המקומית באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
 2. שום באר פתוחה, באר ציבורית, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו מבלי תשודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- 1.19 הידרנטים
 לא יתן היתר בניה בטרם תובטח התקנת הידרנטים בצורה ובמיקום שתקבע ע"י רשות הכבאות ולשביעות רצונם.
- 1.20 הפקעות לצורכי ציבור
 השטחים בתוכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.
- 1.21 היטל השבחה
 היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.
- 1.22 תכנית חלוקה
 מיד עם אישור התוכנית תוכן תוכנית חלוקה ע"י מודד מוסמך שתאושר ע"י הוועדה המקומית, לצורכי רישום בהתאם לתוכנית זו ע"י היום ו/או מפתח התוכנית. לא יוצא היתר בניה ללא תכנית חלוקה.

- 2.0 **הוראות בניה, עיצוב אדריכלי ופיתוח צמרד :**
- 2.1 **גובה הבניינים באזור מגורים ב'**
 גובה הבניינים המותר הוא 2 קומות + גג רעפים, ולא יעלה על גובה של 8 מ' בכל חתך מפני קרקע טבעיים, ובנוסף תותר קומת מרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ', למעט הממ"ד במידה וימוקם במרתף. תקרת המרתף לא תבלוט מעל 90 ס"מ מפני קרקע סופיים.
- 2.2 **תכנון ופיתוח המגרש**
 לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1:100, בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותנחמים, אזורי חניה, משטחי חוף, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתיות כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה צמותקני גז. יתן מפרט גדרות הכולל חומר, צבע ועיצוב.
- 2.3 **תכנית בינוי - הוראות כלליות**
 א. השכונה תורכב ממספר טיפוסיים של מבנים טוריים, כאשר כל יחידת דיור בה תהיה זו קומתית והיחידות תופרדנה זו מזו בקיר אטום משותף בצורה מדורגת. יחידת הדיור תתוכנן בצורה הניתנת להגדלה בעתיד, אך שטחה הבסיסי לא יפחת מ- 90 מ"ר.
 כל מבט יכיל בתוכו עד 4 יחידות דיור.
 עיצוב המבנים השונים יעשה בשפה עיצובית אחידה, אשר תתייחס לחומרי גמר, פרטי נגות וחלונות, כיווני כניסות, משטחי יציאה וכו'.
- ב. לתכנית מצורף נספח בינוי שהינו רעיוני בלבד, ומהווה נספח מנחה. לוועדה המקומית לתכנון ובניה תוגש תכנית בינוי מחייב ע"י היומים. לא יותרו הגשות של דירות בודדות ללא פתרון בינוי מחייב של כל המבט, וללא תכנית המאפשרת ניצול מקסימלי של כל זכויות הבניה.
- 2.4 **חניה**
 א. חניית פרטיות יהיו בתחום המגרש במשולב עם יחידת המגורים, וזו על משטח מרוצף ומקורה (אופציונלי), בדומה למוצע בתכנית הבינוי המצ"ב. כאמור לעיל, החניות יהיו בתחום המגרשים ומספרם יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מסומות חניה) התשמ"ג 1983.
- ב. תכנית הבינוי תתן פתרון חניה במסגרת המגרש אשר יכלול משטח חניה וקרזי (אפשרי מחומר קל), ויוכל לחרוג מקווי הבנין המותרים עד לקו בנין 0, ושטחה של חניה מקורה כנייל יחשב במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. שטח חניה מקורה לא יעלה על 30 מ"ר וגובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.20 מ'. בניית חניה מקורה בקו בנין 0 מותנית באיסור פתיים בקיר הגובל במגרש שכך ובניסוז גג המבנה לעבר המגרש עליו ניצב הבנין.
- ג. פתרון החניה למבני הציבור יהיה במסגרת המגרש ועפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 2.5 **חומרים**
 גמר קירות חוף יהיה בחומרים קשיחים, לרבות אבן וטיח בגוונים אשר יצוינו בבקשה להיתר בניה.
- 2.6 **גדרות**
 כל הגדרות וקירות התמך הפונים לרשות הציבור יהיו על פי הנחיית הוועדה המקומית ויהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- 2.7 **שילוט**
 כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.
- 2.8 **מסתורי כניסה**
 תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגנות.

- 2.9 צנרת
 א. כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז נשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
 ב. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 2.10 קולטי שמש ודודי שמש
 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסוזר שיהווה חלק אורגני מהבנין ולשביעות רצון הוועדה.
- 2.11 קווי בנין ומרווחים בין בניינים
 א. קווי הבנין המזערים יהיו כמופיע ברוזטות שעל גבי התשריט ולפי המפורט להלן.
 ב. לא תותר חריגה מעבר לקו הבנין פרט לפרגולות פתוחות ולמבנה חניה, כמצוין בסעיף 2.5 לעיל.
- 2.12 מפלס הכניסה הקובע לבנין
 מפלס הכניסה הקובע לבנין (כמשמעותה בחוק) יהיו מפלס ± 0.00 , יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ויחיה לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.
- 2.13 אשפה
 אופן סילוק ואיסוף האשפה יעשה בתאום עם המועצה המקומית, והאשפה תסולק לאתרים מאושרים בלבד.
- 2.14 מקלטים ומרחבים מוגנים
 המקלטים או כל שיטת מיגון אחרת יבנו לפי דרישות הג"א.
 לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט ביצע עלפי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

2.15 טבלת תוצאות התגבלות מנייה:

סח"כ קיבולת יחיד	מספר יחידים מקסימליים	קווי בנין	זומה מרבי כללי	% בנייה מירביים משטח המנוט						גודל סגור מיינומל	ייעוד
				תכסיות מירביות	סח"כ	לשימושי שירות	לשימושי עיקרי	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה		
22 יחיד	3 (ס)	קדמי 5 מ"נ (1) צדדי 5 מ"נ (2) אחורי 5 מ"נ	2 קומות + גג רעפים או 8 מ"נ (לפי המגדד מביניהם) + מרתף (2)	44%	60%	12%	48%	(1)	60%	1250 מ"ר	מגורים ב
		קדמי 5 מ"נ (3) צדדי 5 מ"נ (4) אחורי 5 מ"נ	2 קומות + גג רעפים או 8.5 מ"נ (לפי המגדד מביניהם) + מרתף (2)	44%	86%	18%	68%	(1)	86%	1700 מ"ר	מבנה ציבורי

שטח למגורים א' - משמש לבניית בניי מגורים כהשלימה למגורשים קיימים מתחום להוראות תכניות מס' ג' 5981 ו'ג' 5982 התקפות במגורים הסמוכים; מרחש מס' 4 עפ"י תכנית ג' 5982 (קטע ג'), ומגורשים מס' 5-1-6 עפ"י תכנית מס' ג' 5981 (קטע ב').

הערות:

- (1) היעדה המקומית רשאית לשער העברת אחוזי בנייה ממגדד למפלס המגורים אל מתחת למפלס בנייה ובתנאי שלא יעבד את סח"כ האחז/שטחי הבנייה המותרים.
- (2) גובה הבניי המצויין - 8 מ' אינו כולל את המרתף. המרתף הוא בנוסף לגובה זה.
- (3) למעט חניה מקורה ביק בנין 0.
- (4) ככלל מקרה שמיני יחיד למגורש עולה על מתחית יחידה ניתן יהיה באישור מהמגדד הועדה לעל מס' יחיד כלפי מעלה (לדוגמא 7.6 יחיד יעוגל ל - 8 יחיד).

2.15 טבלת תוצאות התגבלות בנית:

סח"כ קיבולת יחיד	מספר יחידים מקסימליים	קווי בנין	זומה מרבית כללי	% בנייה מירבית משטח המגוש						גודל סגור ממוצע	ייעוד
				תכנית מירבית	סח"כ	לשימושי שירות	לשימושי עיקרי	מתחת מפלס בנייה	מעל מפלס בנייה		
22 יחיד	3 (ס)	קדמי 5 מ"ק (1) צדדי 5 מ"ק (2) אחורי 5 מ"ק	2 קומות + גג רעפים או 8 מ"ק (לפי המגדד מביניהם) + מרתף (2)	44%	60%	12%	48%	(1)	60%	1250 מ"ר	מגורים ב
		קדמי 5 מ"ק (3) צדדי 5 מ"ק (4) אחורי 5 מ"ק	2 קומות + גג רעפים או 8.5 מ"ק (לפי המגדד מביניהם) + מרתף (2)	44%	86%	18%	68%	(1)	86%	1700 מ"ר	מבנה ציבורי

שטח למגורים א' - משמש לבניית בניי מגורים כהשלימה למגורשים קיימים מתחום להוראות תכניות מס' ג' 5981 ו'ג' 5982 התקפות במגורים הסמוכים; מרחש מס' 4 עפ"י תכנית ג' 5982 (קטע ג'), ומגורשים מס' 5-1-6 עפ"י תכנית מס' ג' 5981 (קטע ב').

הערות:

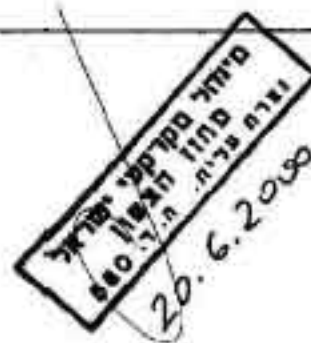
- (1) היעדה המקומית רשאית לשער העברת אחוזי בנייה ממגדד למפלס המגורים אל מתחת למפלס בנייה ובתנאי שלא יעברו את סח"כ אחורי/שטחי הבנייה המותרים.
- (2) גובה הבניי המצויין - 8 מ' אינו כולל את המרתף. המרתף הוא בנוסף לגובה זה.
- (3) למעט חניה מקורה ביק בנין 0.
- (4) ככל מקרה שמש' יחיד למגורש עולה על מתחית יחיד ניתן יהיה באישור מהמגדד הועדה לעל מס' יחיד כלפי מעלה (לדוגמא 7.6 יחיד יעוגל ל - 8 יחיד).

חתימות

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית

יזם התוכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית



בעל הקרקע:

מחלקת תכנון, מחוז צפון
מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה, נצרת עלית

עורך התכנית:

תאריך:

תכנית בינה לעיריית ק.7. 1:1250

