

5

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי
מעלה - הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי-מועצה מקומית שלומי

נפה : עכו

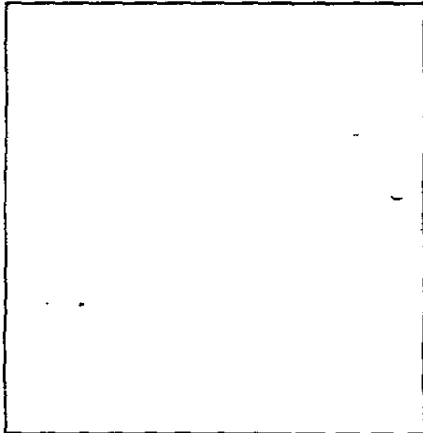
תכנית מס' ג' / 13018

תכנית המהווה שנוי לתכניות מתאר ג' / 6071

ו- ג' / 7822 בשלומי.

חותמות

הוצעה על אישור תכנית מס. 13018/2
מס' 5194
יום 16-6-03



משרד הכנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1955
אישור תכנית מס. 13018/2
יום 16-6-03
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריכים

הגשה לועדה המקומית _____

דיון בועדה המחוזית להפקדה _____

דיון בועדה המחוזית למתן תוקף _____

פברואר 2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית שלומי
שם הישוב: שלומי

פרק 1 - זהו וסווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מס' ג/13018; שנוי קווי הבנין ושנוי שטח הבניה המכסימלי המותר במגרש 403; ח"ח 47 ו-48 גוש 18321 וח"ח 3 גוש 18320. התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר מס' ג/7822 ו-ג/6071 באושרות בשלומי.

1.2 מקום התכנית:

שלומי

נ.צ. מרכזי - מזרח: 276025, צפון: 164475
גוש 18321; חלקי חלקות 47 ו-48; מגרש 403.
גוש 18320; חלק החלקה 3.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הינו 0.416 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין:

בעל הקרקע: מנהל קרקעי ישראל
יוזם התכנית: ר.ש.נ.י. בנין והשקעות בע"מ.
ח.פ.512173634 שלומית ת.ד. 79 שלומי.
טל': 04-9808454

מגיש התכנית: ר.ש.נ.י. בנין והשקעות בע"מ.
ח.פ.512173634 שלומית ת.ד. 79 שלומי.
טל': 04-9808454

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.
טל': 04-9977050 פקס: 04-9977090, פלאפון: 050-380940
רישוי מס' 24944.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מתאר ג/6071 ו-ג/7822 בשלומי, החאושרות בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן-8 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 09/02/03.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

שטח מגורים א'-	צבה כתום.
שטח מסחר -	צבע אפור.
שטח למבני צבור-	צבע חום תחום בקו חום כהה.
דרך מאושרת -	צבע חום בהיר.
דרך מגורים משולבת -	צבע אדום עם פסים ירוקים.
גבול חלקה -	קו ירוק מלא.
גבול גוש-	קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.
מס' חלקה -	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול מגרש -	קו שחור מלא.
מספר מגרש -	מספר שחור בתוך מלבן כחול.
מספר גוש -	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
קו בנין מאושר -	קו אדום מקווקו.
קו בנין מוצע -	קו אדום מלא.
גבול תכנית -	קו כחול מלא.
גבול תכנית מאושרת-	קו כחול מקווקו.
מס' הדרך -	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קו בנין -	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך -	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.
איזור מגורים מיוחד-	צבע כחול.
מעבר צבורי להולכי רגל-	צבע ירוק מקווקו בקווים אדומים.

1.10 טבלת נושאי התכנית

ממצ מוצע	מצב מאושר *	הנושא
5.0 מ'	5.0 מ'	קו בנין קדמי
0.0 מ'	5.0 מ'	קו בנין אחורי
2.0 מ'	3.0 מ'	קו בנין צדדי ממגרש 113
0.0 מ'	3.0 מ'	קו בנין צדדי ממגרש צבורי
165.0 מ"ר	30.0 מ"ר	שטח הבניה המכסימלי המותר במגרש

* מצב מאושר ע"פ תכנית מתאר מאושרת מס' ג/7822.

1.11 טבלת שטחים של התכנית

יעוד השטח	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)
מסחר	0.265	63.7%
דרכים	0.151	36.3%
סה"כ	0.416	100%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שנוי בקווי הבנין ושנוי שטח הבניה המכסימלי המותר במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שנוי בקו הבנין האחורי מ-5.0 מ' ל-0 מ'; שנוי בקו הבנין הצדדי ממגרש 113 מ-3.0 מ' ל-2.0 מ'; שנוי בקו בנין צדדי משטח צבורי מ-3.0 מ' ל-0.0 מ' ושנוי שטח הבניה המכסימלי המותר במגרש מ-30 מ"ר ל-165 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד השטח	שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	אחוזי בניה
מסחר	149.25	62.26%

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושמושים:

כללי: לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא פרט לשמושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השמושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

מבנה מסחר: השטח מיועד לבנית מבנה מינימרקט חד קומתי בשטח 165 מ"ר כולל חניה לכלי הרכב הבאים למקום.

תנאי לקבלת היתר בניה הוא הוספת תכנית פיתוח השטח שבה יסומנו קיר הפרדה בין המגרש המסחרי למגרש מגורים; מקומות חניה הנדרשים בהתאם לתקן ומקום לאיסוף סוגי פסולת שונים. בתכנית הבניה יש לדאוג למקום מתקני קרוך כך שלא יהיו לכוון אזור המגורים.

דרך מגורים: הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל; טלפון; מים; ביוב וכבלים. גרפתאם לפוראנת תכנית א/ 6071.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בנין מקס' במ'	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין (מ')			גודל המגש במ"ר	יעוד המגרש
		סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
5	1	62.26 %	62.26 %	17.26 %	45%	0	62.26%	5	0	+2/0	265	מסחר

*לפי התשריט.

3.3 הוראות לבנית מבנה מסחרי:

- לא תותר הקמת קומת עמודים.
- גובה הבנין המכסימלי-5 מ'; קומה אחת.
- גמר קירות חוץ - טיח רחיץ או חומר קשיח אחר.
- שטח המבנה עד 165 מ"ר.

3.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.5 תשתיות :

- א. קוי מתח גבוה יהיו עיליים והשנאי יהיה על עמוד.
- ב. קוי מתח נמוך וחבור למבנה יהיו תת-קרקעיים.
- ג. קוי טלפון יהיו תת-קרקעיים.
- ד. נקוז-יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לבצוע נקוז ותעול הקרקע ; באשור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז.

3.6 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

א. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ; יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה ; מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה .

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים- 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים -1.5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')- 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')- 25 מ'.
- (הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים).

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

- ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת חשמל.

3.7 מים :

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.8 ביוב :

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

3.9 אשפה:

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.10 מקלטים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.11 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.12 כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.13 סדורים לנכים:

קבלת היתר בניה למבנה מסחר; לאחר הבטחת סדורים לנכים במבני צבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

3.14 נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

3.15 תנאים לבצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו; כולל עבודות עפר ופריצת דרכים; יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.16 חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשרי"ט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת זכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.17 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188; 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

מקרקעי ילכא בגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ילכאל והמלצתם אצרכי צבור כבגדרתם בסעיף 188(ב) א"מון יתכנן (ובנייה יומכרו אכשות נאקמית ע"י נאלי גינפא למקרקעי ילכאל).

3.18 רישום:

תוך חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה : יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3.19 גובה המבנה:

גובהו המכסימלי של המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה ; הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

3.20 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים ; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: הילני

יחם התכנית: הילני

מגיש התכנית: הילני

מהנדס פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סביע

עורך התכנית: