

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
25-04-2007  
נתקבל

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל**  
**תחום שיפוט מוניציפלי – מועצה מקומית שלומי**

**תכנית מס. מג/מק 90/2004**

**התכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג/במ 24**  
**ו- ג'13732 המאושרות בשלומי.**

**חותמות**

הודעה על אישור תוכנית מס' מאמק-90/2004  
פורסמה בעיתון באתר ביום 14.3.05  
ובעיתון אם באו ביום 18.3.05  
ובעיתון מקומי שלומי ביום 18.3.05

הודעה על אישור תוכנית מס' מאמק-90/2004  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5428  
מיום 22.8.05 עימ' 3891

ועדה מקומית מעלה הגליל  
אישור תכנית מס' מאמק-90/2004  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5/2005 ביום 28.6.05  
סמ"כ תכנון  
יו"ר הועדה  
**הדצל גדי**  
ממונה מחוז צפון

**תאריכים**

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_  
דיון בוועדה המקומית להפקדה. \_\_\_\_\_  
מתן תוקף לתכנית בוועדה המקומית. \_\_\_\_\_

**נובמבר 2006**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
12-12-2006  
נתקבל

**מחוז הצפון**  
**מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.**  
**תחום שיפוט מונוציפלי: מועצה מקומית שלומי.**

**פרק 1- זהוי וסווג התכנית**

**1.1 שם התכנית**

תכנית מפורטת מס. מג/מק 90/2004. בגוש 18221; ח"ח 45; 46; 20; מגרש 45/1. שינוי לתכניות מס. ג/במ 24 ו- ג' / 13732 המאושרות בשלומי.

**1.2 מקום התכנית**

נ.צ. מרכזי- מזרח: 214800; צפון: 775800. גוש 18221; ח"ח 45; 46; 20; מגרש 45/1 שלומי.

**1.3 שטח התכנית**

שטח התכנית: 0.752 דונם; מדוד גרפית.

**1.4 בעלי הענין**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית: רון בן חיון ת.ז. 022714539.

רינת בן חיון ת.ז. 036091528.

רח' האלון 41 שלומית; ת.ד. 5041.

גבעת הארזים- שלומי מיקוד 22832.

טל- 9875021 – 04.

מגיש התכנית: רון בן חיון ת.ז. 022714539.

רינת בן חיון ת.ז. 036091528.

רח' האלון 41 שלומית; ת.ד. 5041.

גבעת הארזים- שלומי מיקוד 22832.

טל- 9875021 – 04.

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור - רישוי מס. 24944.

ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל: 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-5380940.

**1.5 יחס לתכניות אחרות**

- תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מס. ג/במ 24 ו- ג'13732 המאושרות בשלומי.
- 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 10 עמודים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:250- מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך ההכנה: 30/11/06.

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

- |                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| צבע כתום.                         | אזור מגורים מיוחד- |
| ירוק.                             | שטח צבורי פתוח-    |
| חום בהיר.                         | דרך מאושרת/קיימת-  |
| נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.  | בנין קיים-         |
| מספר שחור בתוך עגול ירוק.         | מס. חלקה-          |
| מספר שחור בתוך עגול ירוק מקווקו.  | מס. חלקה לבטול-    |
| מספר שחור בתוך רבוע כחול.         | מס. מגרש-          |
| מספר שחור בתוך מלבן אדום.         | מס. גוש-           |
| קו ירוק.                          | גבול חלקה-         |
| קו שחור.                          | גבול מגרש-         |
| קו אדום מקווקו.                   | קו בנין מאושר-     |
| קו אדום.                          | קו בנין מוצע-      |
| קו כחול מלא.                      | גבול תכנית מוצעת-  |
| מספר ברבע העליון של הרוזטה.       | מס. הדרך-          |
| מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה. | קווי בנין-         |
| מספר ברבע התחתון של הרוזטה.       | רוחב הדרך-         |

**1.10 טבלת נושאי התכנית**

הנושא	מצב מאושר	מצב מוצע
קו בנין אחורי	5.0 מ' מי	0.0 מ' מי
קו בנין צדדי לכוון שצ"פ	4.0 מ' מי	0.0 מ' מי

**1.11 טבלת שטחים של התכנית**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
43.50%	0.327	43.50%	0.327	מגורים מיוחד
27.80%	0.209	27.80%	0.209	שטח צבורי פתוח
28.70%	0.216	28.70%	0.216	דרכים
100%	0.752	100%	0.752	סה"כ

\*מ.ס. יח' דיור- 1 יח' דיור.

**פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

שנוי קווי הבנין. בגוש 18221; ח"ח 45; 46; 20; מגרש 45/1 בשלומי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- א. שנוי קו הבנין האחורי מ- 5 מ' ל- 0 מ'.
- ב. שנוי קו הבנין הצדדי לכוון שצ"פ מ- 4 מ' ל- 0 מ'.

## פרק 3- הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

(1) כללי:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

(2) מגורים מיוחד:

ישמש להקמת מבני מגורים לבני אדם. תותר הקמת גני ילדים בתנאי שגודל המגרש המינימלי יהיה לפי תקנות משרד החינוך והתרבות התקפות בזמן מתן היתר הבניה.

(3) דרכים:

הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

(4) שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גנון; מתקנים למנוחה; הצללה; שבילים; מתקני נוי ומתקני משחק לילדים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות של התכנית מס. ג/במ 24 ו- ג' / 13732 המאושרות, למעט קו בנין אחורי באזור מגורים מ- 5 מ' ל- 0 מ' וקו בנין צדדי לכוון שצ"פ מ- 5 מ' ל- 0 מ'.

**3.3 הוראות נוספות :****(1) הפקעות :**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**(2) היטל השבחה :**

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

**(3) 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**(4) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :**

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה; מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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 עד 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 החשמל.

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

(5) מקלטים :

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

(6) ביוב :

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

(7) נקוז :

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

(8) מים :

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

(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.

(10) כבוי אש :

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

(11) חלוקה :

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ; ע"פ סעיף 143 ; תאשר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(12) רישום :

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

(13) תנאים לקבלת היתר בניה :

1. היתרי בניה להקמת מבנים ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל באמצעות מהנדס הועדה ובכפיפות להשלמת התכניות הבאות לכל השטח. ניקוז מי נגר עילי וצנרת ביוב (עד הכניסה למגרשים) יבוצעו בכל תחום תכנית זו.

א. תכנית דרכים ושצ"פ 1 (כמשמעותו בתכנית זו) המפרטת את כל הדרכים, השבילים והמעברים בין החלקות, כולל גבהים בחתכי רוחב מלאים בין גבולות החלקות. מרחקים מינימליים בין החתכים יהיו 5.0 מ'.

ב. ניקוז נגר עילי ומי גגות, כולל שטחי החלקות.

ג. ציון גבהים סופיים בכל פינות החלקות או המגרשים לאחר פיצול חלקות.

ד. הספקת מים, כולל מיקום מוני מים לכל חלקה.

ה. הרחקת שפכים, כולל גבהים חיצוניים ופנימיים של כל שוחת ביקורת.

ו. קווים (עיליים ותחתיים), חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים.

ז. הספקת גז, כולל מיקום מיכלי הגז.

ח. כלי אצירת אשפה, בין שיהיו נפרדים לכל מגרש ובין שיהיו מקובצים למספר חלקות.

ט. תאורת רחוב וריהוט רחוב.

י. סימון מקומות חניה פרטיים (אחד לפחות לכל בעל דירה בתחום המגרש שלו) וציבוריים לפי תקן שיהיה תקף בזמן הוצאת ההיתר.

יא. סימון גבולות מגרשים שיהיו גבול א' כמשמעו בתכנית זו, (יעוד חלקה 45 הוא מגורים).

2. בניה במרווחים צידיים "0" (גבול א') תותנה ב :

א. במבנים שאינם נבנים בבת אחת ולפי תכנית אחידה יורחקו היסודות במטר אחד לפחות מגבול המגרש.

ב. הפנים החיצוניים של קירות תומכים וגדרות, במבנים כנ"ל לא



יעברו את גבול המגרש.

3. פתחים לסוגיהם לכוון המרווחים הצדדיים יעמדו בתנאים הבאים :
  - א. עד 2.0 מ' לא יותר פתחים.
  - ב. מ- 2.0 מ' לא יותר פתחים שסיפם נמוך מגובה של 2.0 מ' מעל פני הרצפה של החלל בו הם נמצאים.
  - ג. למעלה מ- 3.5 מ' יותר פתחים ללא הגבלה.
4. במבנים בעלי גגות רעפים יוסתרו כל מתקני העזר, כגון גרמי מדרגות ומתקני אנרגיה סולרית (להוציא אנטנות טלוויזיה) מתחת גגות רעפים.
5. לא תותר העברת צנרת למינייה או חווט לסוגיו על הפנים החיצוניים של הקירות.
6. אישור הצבת יחידות מיזוג אויר חיצוניות יותנה בהתקנת אלמנט השתקה. הרעש הנפלט לאחר התקנת האלמנט לא יעלה על 45 DB ליד החלון של השכן הקרוב ביותר.
7. פרגולות או אלמנטי הצללה למקומות חניה למכוניות יבנו במתכונת אחידה לפי תכנית שפרטי הבצוע שלה ימצאו אצל מהנדס הועדה.
8. להוציא את האמור קודם לא יותר להקים מבני עזר מסוג כלשהו בשטח המגרש למעט מחסן וחניה מקורה.
9. מתקני אנרגיה סולרית יהיו מהסוג של "צללית נמוכה" דהיינו יוצבו המתקנים הנמוכים ביתור הניתנים להשגה בעת ההתקנה.
10. במבנים שאינם מכוסים בגגות רעפים יכוסו הפנים העליונים של הגג בחומר מסוג חצץ לבן או חומר קשיח אחר שחזותו נשמרת לתקופה של 25 שנים לפחות.

#### 14) פיצול חלקות :

יותר פיצול מירבי למגרשים עם גבול א' ביניהם, לא יותר להקים יותר מדירה אחת. בחלקה 45 יותרו 4 מגרשים (דירות).

#### 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.

#### 16) תקפות התכנית :

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

פרק 4- חתימות

חתימת יוזם התכנית:

יון בן חיון  
 ינה גן חיון

חתימת מגיש התכנית:

יון בן חיון  
 ינה גן חיון

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית:

מהנדס פאול פאנו  
 מ.ר. 24944  
 כפר סמיע