

20.1.05 ע"מ

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

תכנית מס' 12687/ע  
 4/2001

הועדה המקומית בשיבותה מס' 22.05.2001  
 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

נשיא ראש הועדה  
 מנהל הועדה

1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מעלה הגליל

09-01-2005

נתקבל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

הועדה המקומית לתכנון ובניה : מעלה הגליל  
 מעונה  
 ד.נ מעלה הגליל  
 טל: 04-9979659 פקס: 04-9977913

הודעה על אישור תכנית מס' 12687  
 מורסמה נילקוט הפרסומים מס' 5379  
 מיום 15/3/05

תחום שיפוט מוניציפלי: שלומי

נושא התכנית : תכנית מ"ס ג 12687 שלומי - מבני ציבור ומסחר המהווה  
 שינוי לתכנית ג/במ/24 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 12687  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 3.12.05 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 ת"ד 580, קריית הממשלה, נצרת  
 טל : 6558211 , פקס : 6560521

יחם ומגיש התכנית : מועצה מקומית שלומי  
 הרב חזן 108, שלומי  
 טל: 04-9808161 , פקס : 04-9808291

תכנון : אילנה פורת - אדריכלית  
 וולפסון 28, נהריה  
 טל : 04-9827477 , פקס : 04-9828291

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : שלומי.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית .

שם התכנית : תכנית מספר ג/12687 שלומי-מבני ציבור ומסחר המהווה שינוי לתכנית ג/במ/24 המאושרת.

1.1 מקום התכנית : שטח התכנית נמצא בשלומי בשכונת "הארזים".

נ.צ מרכזי	צפון 104 800	מזרח : 275 000
-----------	--------------	----------------

גוש מס'	חלקות
18221	16 (חלקים)
18221	24
18221	52
18221	53
18221	54
18221	70
18221	86

1.2 שטח התכנית : 16.203 דונם. השטח מדוד בשיטה גרפית ממוחשבת . שטח התכנית יכלול את כל השטחים המותחמים בקו כחול עבה.

## 1.3 בעלי עניין

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 ת"ד 580 , קרית הממשלה , נצרת .  
 טל : 6558211 , פקס : 6560521 .

יחם ומגיש התכנית : מועצה מקומית שלומי  
 הרב חזן 108 , שלומי  
 טל : 04-9808161 , פקס : 04-9808291

עורך התכנית : אילנה פורת אדריכלית ובונה ערים  
 וולפסון 28 , נהריה .  
 טל : 9827477 , פקס : 9828291

1.4 יחם לתכנית אחרת : התכנית מהווה תכנית מפורטת מקומית ותכנית שינוי לקטע מתכנית מפורטת מס' ג/במ 24 מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח , תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית : א. תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב  
 ב. תשריט בקנ"מ 1:125,000, 1:10,000, 1:1250 – מסמך מחייב .

## 1.6 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
06.01.2002	הכנה
17.03.2002	עדכון
11.07.2002	עדכון
12.01.2003	עדכון
14.04.03	עדכון
14.02.04	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

## 1.9 באור סימני התשריט :

באור	סימן בתשריט
גבול גוש ומספרו	קו כחול ומשולשים בצידיו וספרה
גבול התכנית	קו בצבע כחול
גבול תכנית מאושרת	קו מקוקו בצבע כחול
גבול חלקה ומספרה	קו בצבע התשריט וספרה מוקפת בעיגול
גבול מגרש ומספרו	קו מרוסק בצבע התשריט וספרה
מספר דרך	ספרה ברבע עליון של עיגול בצבע התשריט
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול בצבע התשריט
קווי בנין מינימליים	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול
ש.צ.9	שטח צבוע ירוק
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
איזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
חניה ציבורית	שטח משובץ בקוים שחורים על דקע אדום
שטח לבניני מסחר	שטח צבוע אפור

## 1.10 שטחים לפי יעודים

## 1.10.1 שטחים לפי יעודים - מצב קיים

חלקה	יעוד	סימן בתשריט	שטח(דונם)	% מהשטח
53, 24	ש.צ.פ	שטח צבוע ירוק	5.584	34.46%
86, 70, 52	מבני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	3.493	21.56%
54	שטח לבניני מסחר	שטח צבוע אפור	2.600	16.05%
16(חלק)	דרך מאושרת	שטח צבוע חום	4.526	27.93%
סה"כ			16.203	100.00%

## 1.10.2 שטחים לפי יעודים - מצב מוצע :

חלקה	יעוד	שטח(דונם)	% מהשטח
70,86, 24	ש.צ.פ	4.078	25.17%
א (24 חלק) 52	מבני ציבור	4.572	28.21%
54	שטח לבניני מסחר	2.600	16.05%
16(חלק)	דרך מאושרת	4.526	27.93%
53, 53 (חלק) 52 (חלק)	חניה ציבורית	0.427	2.64%
סה"כ		16.203	100.00%

## פרק 2 – מסורות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 2.1 מסורות התכנית : א. הקמת מועדון נוער ומבנה ציבור נוסף.  
 ב. הקמת מרכז מסחרי ציבורי שכונתי.  
 ג. פיתוח ש.צ.פ.  
 ד. קביעת הוראות בנייה.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי שטחים. שינוי יעוד מגרשים קטנים המיועדים לצרכי ציבור, בתכנית ג/במ 24 המאושרת, לשטחים ציבוריים פתוחים. שינוי יעוד חלק מש.צ.פ קיים לשטח המיועד למבנה ציבור – מועדון נוער ומבנה ציבור נוסף.  
 ב. קביעת הוראות בניה, מרווחי בניה וגובה בנינים.  
 ג. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.  
 ד. קביעת הנחיות סביבתיות.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים .

סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	יעודי הקרקע
1600	מבני ציבור
780	בניני מסחר

## פרק 3 - הוראות התכניות

## 3.1 רשימת התכליות ושימושים כללי:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. שטח למבני ציבור .  
תותר הקמת מועדון נוער ומבנה ציבור נוסף לפי צרכי ציבור עתידיים.  
בהתאם לרשימת צרכי הציבור שבחוק התכנון והבניה.  
יותר ביצוע עבודות פיתוח כולל קירות תומכים, חניה, גדרות ושבילים.  
תותר הצבת מתקני תשתית עירונית.

ב. שטח לבניני מסחר.  
תותר הקמת מרכז מסחרי. המרכז יכלול חנויות, בתי קפה ומשרדים .  
יותר ביצוע עבודות פיתוח כולל קירות תומכים, חניה, גדרות ושבילים.  
תותר הצבת מתקני תשתית עירונית.

ג. שטח ציבורי פתוח  
יותר ביצוע עבודות פיתוח כולל קירות תומכים, גדרות ושבילים.  
תותר הצבת מתקני משחק לילדים וריהוט גן.  
תותר הצבת מתקני תשתית עירונית.

ד. חניה ציבורית.  
תותר חנית רכב בלבד. יותר ביצוע עבודות סלילה, גינון ותאורה.

ה. דרך.  
תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מערכות תשתית מדרכות וגינון. תותר הצבת מתקני תשתית עירונית.  
אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

## 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות  
בטבלת הזכויות.

גובה בנייה מקסימלי *		אחוז בנייה-שטח בנייה מקסימלי						שטח מגרש מינימלי	קווי בנין			שם האיזור שימושים עיקריים
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע (תכנית סד"מ)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מרחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	0.300 דונם	קדמי	אחורי	צדדי	שטח למבני ציבור
12	2	55%	35%	20%	35%	** 0%	** 55%		5 מ'	5 מ'	4 מ'	

גובה בנייה מקסימלי *		אחוז בנייה-שטח בנייה מקסימלי						שטח מגרש מינימלי	קווי בנין			שם האיזור שימושים עיקריים
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע (תכנית סד"מ)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מרחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	0.300 דונם	קדמי	אחורי	צדדי	שטח למבני המסחר
12	2	50%	35%	20%	30%	** 0%	** 50%		5 מ'	7 מ'	4 מ'	

\* גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה.  
הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של הבנין.

\*\* תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת  
מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

\*\*\* לא ינתנו היתרי בנייה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם  
מפלס הכביש המתוכנן.



## 3.3 הוראות נוספות

## א. תשתיות

1. מים :  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
2. ניקוז :  
תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית .
3. ביוב  
תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :  
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים , בקרבת קוי חשמל עליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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')  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
2. 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 .

## הערה:

במידה ובאישור הבניה ישנם קוי מתח עליון/או מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחד קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .
4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגורש ויסומן בהיתר הבניה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפנוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .

ג. הוראות כלליות1. חלוקה:

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות חלוקה חדשה למגרשים, בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

- מקרקעי ישראל כהגדרתם כחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוכחרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מקרקעי ישראל.

3. רישום:

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות התכנון והבניה. (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות: \*הניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש.

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש:

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

8. סידורים לנכים:

- קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים כמבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

9. תנאים לביצוע התכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

פרק 4 – מימוש התכנית4.1 תקפות התכנית:

- לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב למבוטלת.

חתימות

ועדת בנין ערים - מעלה הגליל

מעונה

ד.ג. מעלה הגליל

טל': 04-9979659 פקס: 04-9977913

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימה

מנהל מקרקעי ישראל

ת.ד. 580, קרית הממשלה, נצרת

טל': 04-6558211 פקס: 04-6560521

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימה

מועצה מקומית שלומי

הרב חזן 108 שלומי

טל': 04-9808161 פקס: 04-9808291

6.01.2005  
תאריך

איגוד יישובי לוחמי הערבה  
חתימה  
המקומות שהיו

נעמי גרין  
יו"ר מועצה מקומית שלומי  
ת.ז. 05565732

אילנה פורת - אדריכלית

וולפסון 28, נהריה

טל': 04-9827477 פקס: 04-9828291

5.1.05  
תאריך

אילנה פורת  
חתימה