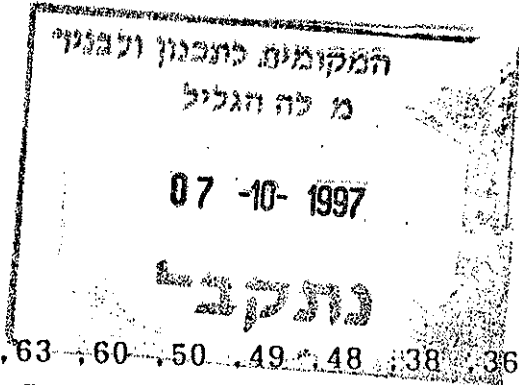


1391 מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל שלומי

שינוי לתכנון תכנית מפורטת מס' ג' 8250/



טרק מס' 1 - כללי

1.1 מקום התוכנית:

מחוז: הצפון

נפה: עכו

מקום: שלומי

גושים וחלקות: גוש 18274 חלקות 35, 36, 38, 48, 49, 50, 60, 63, 64

מגרשים: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20

ק.ק.ל.

1.2 תחולת התוכנית

תכנית זו המכילה 13 דפים תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול כהה ע"ג התשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית מצורף ניספח בינוי.

1.3 יוזם התכנית

רמת שלומי בע"מ: חברה לבנין והשקעות. ח.פ. 512335415

ת.ד. 79 שלומי, מיקוד 22832.

טל פקס - 04-9809655 טל-04-9809208

1.4 בעל הקרקע

מ.מ.י. מ.מ. שלומי.

1.5 המתכנן אנ הנדסה:

רחוב הפלמח 16 צפת ת.ד. 1309

טל' 06-6923235. טל פקס 06-6923491

אינג' איתן נעמן מהנדס רשוי מס' 76908.

אדריכלית מאיבה ולריה רשוי מס' 62491.

1.6 שטח התכנית - גרפית

10.584 דונם גרפית

1.7 מטרות התכנית

הגדלת מס' יחידות דיור למגרש במסגרת אחוזי בניה, גובה, קווי גבול מותרים, קיימת בתכנית בתוקף.

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תכנית מס' מ/א/ק/97-1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 97005 ביום 10.08.97
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

1.8 יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתקנון תוכנית מפורטת מס' ג' 8250/ אך ורק במס' י"ח דיוור למגרש.

1.9 מקום התכנית:

גוש 18274 חלקות: .64 .63 .60 .50 .49 .48 .38 .36 .35

מגרשים: 8,9,10,11,12,13,14
.15,16,17,18,19,20

פרק מס' 2

2.1 ציונים בתשריט

גבול תוכנית	- קו כחול עבה
גבול התכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו
דרך להולכי רגל	- ירוק עם פסים אדומים
דרך קיימת	- בצבע חום
שטח ציבורי פתוח	- בצבע ירוק
מגורים א'	- בצבע כתום
מגורים ב'	- בצבע תכלת
קו מתח גבוה	- קו נקודותיים קו באדום

2.2 טבלת שטחים ויעודים

תאור השטח	תאור האזור	השטח בדונמים	השטח באחוזים
מגורים א'	כתום	2.637	24.9
מגורים ב'	תכלת	7.947	75.1
סה"כ		10.584	100.0%

פרק מס' 3

אזורים תכליות ושימושים

3.1 מגורים א'

3.1.1 ישמשו לבניית מבני מגורים דו משפחתיים בשיטת "בנה בתך"
הוראות הבניה לפי פרק 10.

3.2 מגורים ב'

3.2.1 ישמשו לבניית מבני מגורים משותפים, מדורגים ו/או טוריים.
הוראות הבניה לפי פרק 10.

3.3 שטח ציבורי פתוח

3.3.1 יותרו השימושים הבאים:

- נופש ונוי
- מגרשי משחקים
- מתקנים הנדסיים צבוריים

3.4 דרך להולכי רגל

3.4.1 ישמשו לתנועה רגלית בלבד.

פרק מט' 4

- 4.1. מים
מקור מי השתייה יהיה חיבור המכנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר
הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.
- 4.2. ביוב
חיבור לרשת הביוב של האזור בהתאם לדרישת נציג שר הבריאות והנחיות הרשות
המקומית.
- 4.3. ניקוז
ניקוז מי גשם יהיה ע"י הלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות.
ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.
- 4.4. חשמל
4.4.1. יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה תהיה
בקוים עיליים, רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למכנים יהיו בקוים תת
קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.
- 4.2.2. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים והנמדדים מקו
אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הקיים או מציר קו
מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה; לפי הגודל ביניהם.
- בקו מתח נמוך מתיל קיצוני של קו קיים - 2.0 מ'.
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 3.0 מטר מציר מתוכנן.
- בקו מתח עליון 66 ק"ו - 5.0 מטר מציר מתוכנן.
- 4.4.3. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק עד 2 מ' מכבלים
אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור
והוראות מחברת החשמל.
- 4.5. טלויזיה, טלויזיה בכבלים
תעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.
- 4.6. קווי טלפון ותקשורת
יעשו במערכות תת קרקעיות.
- 4.7. חניה
החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ניתן יהיה
לפתור חלק ממקומות החניה במסגרת המגרש וחלק במפרצי חניה על הכביש.

פרק מס. 5

5.1. תקנות כלליות והוראות בנושא חזות השכונה ואיכות הסביבה

- 5.1.1. תכנון ופיתוח המגרש
לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:100.
בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ
חניה (במידה וקיימת) שבילים פתוחות ניקוז ותשתיות כגון חשמל, טלפון מים
ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ינתן מפרט גדרות הכולל חומר
צבע ודוגמא.
- 5.1.2. חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה
תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 10.
- 5.1.3. מבני עזר ומבנה חניה
תאסר בניית מבני עזר מחוץ לאזור המגורים: מבנה החניה, במידה ויהיה,
ישולב בתוך המבנה כחלק בלתי נפרד ממנו וגבהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- 5.1.4. גגות
כל הגגות יהיו גגות רעפים וזאת מתוך שימת דגש על חשיבות החזית החמישית
של המבנה - חזית הגג - באזור הררי זה.
- 5.1.5. חמרי גמר
חמרי ציפוי הגמר של המבנים יהיו מטיח אקרילי בגוונים שיסומנו בבקשה
להיתר הבניה. יותר שילוב אבן לקט מקומית.
- 5.1.6. גדרות
גובה גדרות המפרידות בין החלקות לא יעלה על 1.0 מ'. גובה גדרות המפרידות
בין יחידות הדיור לא יעלה על 1.7 מ' כאשר תותר בניית 1.0 מ' גובה מבניה
קשיחה, ועוד 70 ס"מ מגדר רשת, גדר חיה או כל חומר קל. הבניה הקשיחה תעשה
ע"י אבן לקט מקומית משני הכיוונים עם בטון דבש.
במידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מיסלעה לא יעלה גבהה מעל פני הקרקע
הגבוהים על 1.0 מ'.
- 5.1.7. שילוט
כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.
- 5.1.8. מסתורי כביסה
במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי
כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל
הגגות.
- 5.1.9. צנרת מים ניקוז ביוב טלפון חשמל טלוויזיה, וגז. לא יעברו על הקירות
החיצוניים של המבנה.
- 5.1.10. אנטנות רדיו וטלוויזיה דוודים קולטי שמש וארובות
בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש והדוודים יסומנו וישולבו

בתכנית הגגות ויוסתרן לשביעות רצון הוועדה.

5.1.11 אשפה אופן סילוק האשפה יעשה תיאום עם הוועדה המקומית.

5.1.12 מקלטים המיקלטים יבנו לפי תקן הג"א.

5.1.13 מפגש בין שטחים ציבוריים ואזורי מגורים

יש לתכנן את הדירות כך שחדרים רגישים כגון חדרי שינה לא יפנו אל השטחים הציבוריים בסמיכות כזאת שתהווה גורם מפריע לשהים בהם.

לא תותר פעילות עתירת רעש בשטחם הציבורי הפונים למגורים.

6. היטל השבחה

מס השבחה יגבה כזווק.

7. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

8. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

מ"פ 113771

113771

1

מ"פ	מ"פ
9	768
12	626
13	617
14	626
8	1000
15	1385
16	1160
17	1225
18	1141
19	1014
20	1022

מ"פ	מ"פ	מ"פ	מ"פ
2	250	640	2
2	250	521	2
2	250	514	2
2	250	521	2
4	170	680	4
4	170	942	4
4	170	789	4
4	170	834	4
8	150	1369	8
8	150	1216	8
8	150	1226	8
Σ			9252

מ"פ	מ"פ
4	470.38
4	470.38
4	470.38
4	470.38
6	573.46
7	757.53
6	658.06
6	658.06
10	1066.25
10	1066.25
10	1066.25
71	7727.38

סה"כ כ"ד	מ"ר ל"ח	מס' י"ח	דירה
1822.32	101.24	18	A ₁
301.41	100.47	3	A ₂
588.60	98.10	6	A ₃
619.44	103.24	6	B
1281.20	128.12	10	C
97.34	97.34	1	D ₁
91.71	91.71	1	D ₂
1170.48	97.54	12	E
1376.50	137.65	10	F
208.32	104.16	2	G ₁
170.06	85.03	2	G ₂
7727.38		71	

(2)

סה"כ כ"ד בני"ח לפי תקנון	סה"כ כ"ד	מס' י"ח	דירות	מגדש
680	573.46	6	2E + 2G ₁ + 2G ₂	8
640	470.38	4	2E + 2F	9
521	— —	4	— —	12
514	— —	4	— —	13
521	— —	4	— —	14
942	757.53	7	A ₃ + D ₁ + D ₂ + 2E + 2F	15
789	658.06	6	3A ₁ + A ₃ + 2C	16
834	— —	6	— —	17
1369	1066.25	10	4A ₁ + A ₂ + A ₃ + 2B + 2C	18
1216	— —	10	— —	19
1226	— —	10	— —	20
9252	7727.38	71		

(3)

11

(2)

פרק 11: חתימות

בעלי הקרקע

יוזם התוכנית

עורך התכנית

רמת שלומי ד.ע"

איתן יעמון 923235

חבר לבנין והשכ"י

מתג'ס בנין

ביריה 56 ד.נ. מרוס"י

ס.ד. 76908

טל. 060923779

החתימה

החתימה

תאריך

