

19/02/2001

## מחוז הצפון



מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : שלומי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

## תוכנית מפורטת מס' מג/מק-2000 / 23

שינוי לתוכנית מתאר ג/ במ/ 24 - גבעת שלומי

מטרה עיקרית : שינוי מיקום רצועות מעבר של "שטח ציבורי פתוח", איחוד וחלוקה בהסכמה.

### 1.2 מקום התוכנית:

גבעת שלומי מצפון לדרך מס' 3

מספר גוש	חלקי חלקה	מזרח/מערב : 775/700	נ.צ. מרכזי
18221	15	מגרשים	צפון/דרום : 214/900
		310/2 , 258/2 - 244/2	

### 1.3 שטח התוכנית:

4.926 דונם, מדוד ומחושב גרפית מתוך תוכנית מדידה בקנ"מ 1:250

הודעה על אישור תוכנית מס' מג/מק-2000/23  
 פורסמה בעיתון הרצפה ביום 14.2.01  
 ובעיתון אשתיבה ביום 13.2.01  
 ובעיתון מקומי (שונות) ביום 14.2.01

ועדה מקומית מעלה הגליל  
 אישור תוכנית מס' מג/מק-2000/23  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 במשיבה מס' 1204 ביום 02.1.01  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון

ת.ד 580, קרית הממשלה, נצרת עילית

פקס. 06-560521, טל. 06-558211

יזם ומגיש התוכנית: פהד סכס בע"מ ת.ז. 2042121

ת.ד 635, כפר יסיף

פקס 04-9561658, טל. 04-9561661

עורך התוכנית: אריה גורן, אדריכל, מס' רשיון 21440

ר'ח' מירון 40, כרמיאל 21931

פקס 04-9583006, טל. 04-9583005

#### 1.5 יחס לתוכניות אחרות

התוכנית תואמת תוכניות מתאר ארציות.

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מאושרת ג/ במ / 24-גבעת שלומי.

כל שאר הוראות ג/במ/ 24 המאושרת תקיפות ובעיני עומדות פרט לשינויים המבוקשים

בתכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת

החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. מפת מדידה ערוכה בקנ"מ 1:250 .

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
19/7/2000	הכנת התוכנית
12/10/2000	עדכון 1
25/10/2000	עדכון 2
19/2/2001	עדכון 3

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

**1.9 באור סימני התשריט:**  
גבול התכנית

קו כחול עבה	קו כחול מקווקו	צבע כתום	צבע ירוק	שטח בצבע חום	גבול תוכנית מאושרת	אזור מגורים מיוחד	שטח ציבורי פתוח	דרך מאושרת
					סימוני הדרך :			
					מס' הדרך	מספר ברבע עליון של עיגול		
					קו בניין	ספרות ברבעים צדדיים של העיגול.		
					רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול		
					גבול חלקה ומספרה	קו עבה בצבע התשריט ומספר בתוך עיגול		
					גבול ומספר מגרש	קו בצבע שחור ומספר		

**טבלת שטחים:**

מצב מוצע			מצב קיים			ייעוד קרקע
יח' דיוור	אחוזים	שטח בדונם	יח' דיוור	אחוזים	שטח בדונם	
15	94.82%	4.671	15	94.82%	4.671	אזור מגורים מיוחד
-	5.18%	0.255	-	5.18%	0.255	שטח ציבורי פתוח
15	100%	4.926	15	100%	4.926	סה"כ דונם

טבלת שטחי מגרשים

**מצב קיים**

**אזור מגורים מיוחד**

שטח במ"ר	מס' מגרש
346	244
295	245
288	246
291	247
313	248
329	249
343	250
324	251
325	252
348	253
315	254
286	255
285	256
286	257
297	258

סה"כ אזור מגורים מיוחד 4,671 מ"ר  
שצ"פ

שטח במ"ר	מס' מגרש
128	310
127	318

סה"כ שצ"פ 255 מ"ר

**מצב מוצע**

**אזור מגורים מיוחד**

שטח במ"ר	מס' מגרש
מ"ר 340	244/2
מ"ר 339	245/2
מ"ר 317	246/2
מ"ר 322	247/2
מ"ר 310	248/2
מ"ר 315	249/2
מ"ר 255	250/2
מ"ר 314	251/2
מ"ר 308	252/2
מ"ר 313	253/2
מ"ר 310	254/2
מ"ר 316	255/2
מ"ר 322	256/2
מ"ר 334	257/2
מ"ר 256	258/2

סה"כ אזור מגורים מיוחד 4,671 מ"ר  
מס' מגרש שצ"פ

255 מ"ר 310/2

## מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

תכנית זו מאמצת את תכנית ג/במ/ 24 - גבעת שלומי, אך יוצרת מספר שינויים:

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי מקום רצועות מעבר של "שטח ציבורי פתוח", יצירת שצ"פ אחד רחב בין המבנים במקום 2 שצ"פ צרים, איחוד וחלוקה בהסכמה.

ב. הגדרת קו בניין צידי והגבלה על פתחים

ג. שינוי הגדרה לגובה המבנה.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מס' יח' זיור
אזור מגורים מיוחד	15 יח"ד * 120 מ"ר = 1,800 מ"ר	15

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

התכליות: אזור מגורים מיוחד ושטח ציבורי פתוח הן עפ"י תכנית ג/במ/ 24.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.  
 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים תשע"ז 1992)

מס' יחיד סח"כ לדגם	גובה בנייה מקסימלית	שטח בנייה מקסימלית					קני בניה			שטח האזור (שומרים עיקריים)		
		מס' קומות	שטח"ל	שטח שדרות	שטחים עיקריים	מעל מפלס המניסה**	אחורי	קדמי	צדדי מותר		צדדי מערב	
4	12 מ' מעל פני ציר הדרך (**)	2	120 מ"ר	D	120 מ"ר למגרש	120 מ"ר למגרש	4	5	3 (*)	0	250 מ"ר	אזור מותרות מיוחד

הערות : (\*) במגרשים 250/2, 258/2 קו בניין צדדי לכליון מותר - 1 מ'.

(\*\*) גובה המבנה - מפלס עליון של תקרת בטון לא יעלה על 12 מטר מעל פני ציר הדרך במצבה הסופי במקום המפגש עם המושד ציר המגרש. חסמוך הליצב לדרך. למידה זו אפשר להוסיף גובה המתקבל מבניית גג רעפים ששימועו אינו נופל מ- 25 מעלות ואינו עולה על 30 מעלות.

$$E=D + C=A$$

### 3. הוראות נוספות:

#### א. - הוראות והנחיות נוספות:

##### דרכים

1. תואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט.
2. הדרכים תרשמנה בבעלות הרשות המקומית, בהתאם לחוק.

##### היתרי בניה רישום וחלוקה

##### תנאים פרטניים לקבלת היתרי בניה

א. קו בניין צידי לכיוון שצ"פ (צד דרום מזרח) במגרשים 250/2, 258/2 - 1.0 מטר.

##### ב. מיקום פתחים במבנה לכיוון מרווחים צדדיים

1. במצב של מיקום פטיו בקו בנין 0 (גבול א) לא תהייה הגבלה על פתחים בתוך הפטיו.
  2. אין הגבלה על פתחים ניצבים לקו בניין צדדי (או קרוב לניצבים).
  3. במגרשים 250/2, 258/2 אין הגבלה לפתחים לכיוון שצ"פ.
  4. במגרשים 244/2, 251/2 קיד אטום ללא פתחים על קו בניין צידי 0 לכיוון שצ"פ.
- ג. גובה המבנה מפלס עליון של תקרת בטון לא יעלה על 12 מטר מעל פני ציד הדרך במצבה הסופי במקום המפגש עם המשך ציד המגרש הסמוך הניצב לדרך.
- למידה זו אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבניית גג רעפים ששיפועו אינו נופל מ-25 מעלות ואינו עולה על 30 מעלות.

### ב. - תשתיות:

#### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 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 עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק תבולט 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.
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.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
  3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### 6. טלפונים

כל חיבורי קשר הטלפונים לבניינים יהיו תת-קרקעיים, ואין לבצע כל חיבור עילי.

#### ג. הוראות כלליות

##### 1. חלוקה

תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.

##### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

##### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.



#### 4. תנאים לביצוע התוכנית :

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

#### 5. היטל השבחה :

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

#### 6. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

#### 7. הוראות הג"א :

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

#### 8. כיבוי אש

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

#### 9. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - חתימות

יזם ומגיש התוכנית:

סכס פהד-חברה בע"מ  
תחנת דלק צומת מכר  
טל. 04-9561661  
ת.ד. ~~463-על 24104~~

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a vertical stroke.

עורך התוכנית:

בעל הקרקע: