

28.11.04 חצ 6.3.05

משרד הפנים מחוז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה
1965

מחוז הצפון

אישור תכנית מס. 13212

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 21.4.04 לאשר את התכנית.

מרחב תכנון מקומי
מעלה - הגליל

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית שלומי
תכנית ג' 13212

תכנית המהווה שנוי לתכנית מס. ג' 5980

של מועצה מקומית שלומי

הודעה על אישור תכנית מס. 13212
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5395
מיום 3.5.05 ת"פ 2577

חותמות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מעלה הגליל	
תכנית מס. 13212/ג	מס. 13212/ג
הועדה המקומית בשיבתה מס. 2/2002	מס. 2/2002
מיום 14/02/02	החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.	
יושב ראש הועדה	מנהל הועדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מעלה הגליל	
27-06-2004	
נתקבל	

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

יוני 2004

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 ג'/13212 ; שנוי קווי הבנין ושטח הבניה בגוש 18318
ח"ח ישנה 45, ח"ח חדשה 16 ; גוש 18274 ח"ח ישנות 48 ו- 55 ;
חלקות וח"ח חדשות 342 ו- 18.
התכנית מהווה שנוי לתכנית מס' ג'/5980 המאושרת.

1.2 מקום התכנית:

שלומי

נ.צ. - מזרח : 214190 ; צפון : 775160.
גוש 18274 : ח"ח ישנות 48 ו- 55, חלקות וח"ח חדשות 342 ו- 18.
גוש 18318 : ח"ח ישנה 45, ח"ח חדשה 16.

1.3 שטח התכנית:

0.995 דונם - מדוד גרפית.

1.4 בעלי הענין:

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
יוזם התכנית : בללטי יוסף ת.ז. 6485757
רח' הרב חזן א/126 שלומי
טל' : 04-9809042.
מגיש התכנית : בללטי יוסף ת.ז. 6485757
רח' הרב חזן א/126 שלומי
טל' : 04-9809042.
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 לתכנית מתאר מקומית מס. ג'/5980 המאושרת של מועצה מקומית שלומי.
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 11 עמודים- מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 13/06/04.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור מגורים-	צבע כתום.
דרך מאושרת/קיימת-	צבע חום בהיר.
גבול גוש-	קו שחור עם משולשים הפוכים.
מס' חלקה-	מספר שחור בתוך עגול ירוק.
גבול חלקה לבטול-	קו ירוק מקווקו
גבול חלקה-	קו ירוק מלא.
מס' גוש-	מספר שחור בתוך מלבן אדום.
קו בנין מאושר-	קו אדום מקווקו.
קו בנין מוצע-	קו אדום מלא.
גבול התכנית-	קו כחול מלא.
מספר הדרך-	מספר ברבע העליון של הרוזטה.
קווי בנין-	מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.
רוחב הדרך-	מספר ברבע התחתון של הרוזטה.
דרך מוצעת-	צבע אדום.
שביל להולכי רגל-	פסים באדום וירוק.
מס' חלקה לבטול-	מספר שחור בתוך עגול ירוק מקווקו.
מבנה קיים-	נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.
מבנה לפרוק/הריסה-	צבע צהוב.

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

יעוד השטח	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)
מגורים	0.700	70.35%
דרכים	0.295	29.65%
סה"כ	0.995	100%

1.11 חשוב החניות הדרושות:

המפלס	השטח	היעוד	כמות החניות הדרושות	הערות
מרתף	52 מ"ר	2 צימרים	2	
מרתף+מחסן	48 מ"ר	מספרה מקומית	1	המספרה שייכת לבעל הדירה בקומת קרקע שטח המספרה 20 מ"ר ושטח המחסן 28 מ"ר
קומת קרקע	200 מ"ר	דירת מגורים אחת	1	
קומה א'	150 מ"ר	דירת מגורים אחת	1	
סה"כ	450 מ"ר		5	

1.12 טבלת נושאי התכנית:

הנושא	מצב מאושר	מצב מוצע
קו בנין צדדי מחלקה 341	3.5 מ'	2.0 מ'
קו בנין קדמי	5.0 מ'	3.0 מ'
קו בנין אחורי	5.0 מ'	5.0 מ'
קו בנין צדדי מחלקה 343	0.0 מ'	0.0 מ'
יעוד החלקה	מגורים	מגורים+יח' ארוח ומספרה
מס' הקומות המותרות לבניה	2	3
שטח הבניה המכסימלי בכל הקומות	250.0 מ"ר	450.0 מ"ר
שטח הבניה המכסימלי בקומת קרקע וקומה א'	250.0 מ"ר	350.0 מ"ר
שטח קומת המרתף	0.0 מ"ר	100.0 מ"ר
גובה הבניה המכסימלי לגג רעפים	8.5 מ'	9.5 מ'

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

שנוי קווי הבנין; שנוי מס' הקומות; שנוי שטח הבניה בחלקה והוספת שמושים של יחידות ארוח ומספרה ביעוד הקרקע הקיים למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. שנוי קו הבנין הקדמי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ'.
- ב. שנוי קו הבנין בחלקה 342 מ- 3.5 מ' ל- 2.0 מ'.
- ג. שנוי מס. הקומות המותר לבניה מ- 2 ל- 3.
- ד. הוספת קומת מרתף בשטח 100 מ"ר.
- ה. שנוי שטח הבניה המכסימלי בחלקה מ- 250 מ"ר ל- 450 מ"ר (100 מ"ר קומת מרתף; 200 מ"ר קומת קרקע ו- 150 מ"ר קומה א').
- ו. שנוי גובה הבניה המכסימלי לגג רעפים מ- 8.5 מ' ל- 9.5 מ'.
- ז. הוספת שמושים של יחידות ארוח ומספרה ביעוד הקרקע הקיים למגורים.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושמושים:

3.1.1 שטח למבנה מגורים:

השטח ישמש למבנה מגורים הכולל 2 יח' דיור; 2 יח' ארוח; מספרה ומחסן על כל השמושים הנלווים הבאים- ממ"ד; גדרות; שבילי כניסה; מקום לפחי אשפה; חניה; חניה מוצלת וביוב.

3.1.2 דרכים:

הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, כמו כן ישמשו למעבר כל התשתיות כגון: טלפון; חשמל; כבלים; מים וביוב. כל הדרכים יסללו ברוחב המלא ע"פ תכנית המתאר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

הערות	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי (מ')**	שטח בניה מכסימלי (מ"ר)*							קווי בנין (מ')			גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי			
	2	3	9.5	450	200	30	420	100	350	5	2/0	3	700	מגורים; יח' ארוח ומספרה	

* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

** הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

- קבוצת יח' דיוור – 2 יח' דיוור ו-2 יח' ארוח.

3.3 הוראות נוספות:

1. 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.

2. נקוז:

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

3. 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.

4. מים:

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

5. 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

- 11 מ'. (עם שדות עד 300 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.

6. מקלטים:

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

7. 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; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

8. 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.

9. היטל השבחה:

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

10. כבוי אש:

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

11. סדורים לנכים:

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

12. 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.

13. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למבנה עם מפלס הכביש המתוכנן.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ליחידות ארוח הוא אשור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- ד. לא יותרו פתחים לעבר המגרש השכן ונקוז גג המבנה יופנה לעבר מגרש המבקש (המגבלה מתייחסת למקרים בהם קו הבנין הוא 0 מ').

14. מבנים קיימים :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים צבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

15. מניעת מטרדי רעש ; עומס חניה ותנועה :

א. רעש.

- 1) במבנה המספרה - תותקן תקרה אקוסטית לספיגת רעשים. שעות פעילות המספרה יהיו כמאשר בחוק האזרחי על מנת למנוע הפרעה לדיירים השכנים.
- 2) 2 יח' ארות - על יח' הארות חל החנק האוסר הקמת רעש אחרי השעה 23:00.
- 3) בהתאם לתקנים של משרד איכות הסביבה.

ב. עומס חניה ותנועה.

הוקצו מס. חניות דרושות המהוות פתרון לכל בעיה העלולה להיווצר כתוצאה מאשור תכנית זו.

16. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו ; לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

17. תקפות התכנית :

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

התאחדות המהנדסים והמהנדסות בישראל
 יום זה מתקיים בהתאמה עם ההחלטות
 שהתקבלו בדיון הכללי של התאחדות המהנדסים והמהנדסות
 בישראל, ובתאום עם משרד התעשייה והמסחר, על
 שיתוף פעולה בין התאחדות המהנדסים והמהנדסות
 בישראל לבין משרד התעשייה והמסחר, במטרה
 להעלות את רמת המעורבות וההשפעה של
 המהנדסים והמהנדסות בתהליכי קבלת
 החלטות הממשלה, וכן להעלות את רמת
 המעורבות וההשפעה של המהנדסים והמהנדסות
 בתהליכי קבלת החלטות הממשלה, וכן להעלות
 את רמת המעורבות וההשפעה של המהנדסים
 והמהנדסות בתהליכי קבלת החלטות הממשלה.
 4/11/04
 מנהל משרד התעשייה והמסחר

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

מהנדס פדל פאנו
 מהנדס פדל פאנו
 מור 24944
 בפר סמיע

עורך התכנית: