

הודעה על אישור תוכנית מסי אר/מאן - 6/2004  
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5309  
מיום 30.06.2004 ע"מ 3299

ועדה מקומית מעלה הגליל  
אישור תכנית מסי אר/מאן - 6/2004  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מסי 5/2004 ביום 30.5.04  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה

מרץ 2004

מדינת ישראל  
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה מקומית שלומי

תכנית מפורטת מסי מג/מק-6/2004  
הגדלת כמות יח"ד במגרשים 201, 202, 203, 204 בשלומי  
איחוד, חלוקה ושינוי קו בנין  
שינוי לתכנית מפורטת ג/במ 252

הודעה על אישור תוכנית מסי אר/מאן - 6/2004  
פורסמה בעיתון אל קאס אל ביום 11.6.2004  
ובעיתון כאר ביום 17.6.2004  
ובעיתון מקומי הציפה ביום 17.6.2004

**יורי פוצינסקי** אדריכלים  
רח' החרושת 5, נשר טל: 8204079-04 טל/פקס: 8204078-04  
נייד עבודה: 782005-064 נייד: 667121-052  
36603, Neshar, 5 Haharoshet St. Tel: 04-8204079 Tel/ Fax: 04-8204078  
E-Mail : yp\_arc@bezeqint.net

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל  
02-06-2004  
נתקבל

מדינת ישראל

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי – מועצה מקומית שלומי

תכנית מפורטת מס'מג/מק – 2004/6

"הגדלת כמות יח"ד במגרשים 201,202,203,204 בשלומי

שינוי לתכנית מפורטת ג/במ 252

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג'/במ/252.

#### 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "מורד הנחל", היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול מלא ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

#### 2. מקום התכנית

מחוז – הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל

מקום – שלומי

גושים וחלקות הנכללים בתכנית –

גוש 18221

חלקות -

חלקי חלקות 33

מגרשים 1270,1260,1250,1240,1230,400,204,203,202,201

#### 3. שטח המגרש

שטח הקרקע בתחום שבו חלה התכנית הוא בן כ- 14.226 דונם, מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1250

#### 4. מטרות התכנית

- א. הגדלת מספר יחידות דיור מ- 32 ל- 64 במגרשים 204,203,202,201.
- ב. שינוי קוי בנין.
- ג. שינוי גובה בניין בחדך מ- 4 עד 6 קומות.
- ד. שינוי גבולות מגרשים עם שמירת שטחם.
- ה. כל השינויים הנ"ל- לאזור מגורים ב' בלבד.

5. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג'/במ/252. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח – תכנית זו עדיפה. תכנית זו משנה את תכנית ג'/במ/252 וכן את סעיפים 11, 12 א, 12 ד, 28 הכלולים בה. אין היא משנה את יתר הוראות תכנית ג'/במ/252.  
במקרה שאין התייחסות לתכנית התכנית הנ"ל, יש להתייחס להנחיות של תכנית מפורטת ג'/במ/252.

6. המסמכים הכלולים בתכנית

- א. הוראות התכנית 8 עמודים, כולל עמוד כותרת.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1000 (כולל נספח בינוי).  
ג. הוראות התכנית והתשריט משלימים זה את זה ומהווים מקשה אחת.

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

8. יזמי התכנית

חב' מיכאל מטאניס חברה לבנין בע"מ  
אבו סנאן, ת.ד. 7, מיקוד 25905  
טל': 04-9961937 פקס': 04-9966872

9. עורכי התכנית

יורי פוציינסקי אדריכלים, רח' החרושת 5, נשר 36603, טל': 04-8204079 פקס': 04-8204078

10. סימנים בתשריט

תכנית מוצעת-

קו כחול עבה	גבול תכנית זו (מוצעת)
קו משונן בשני כיוונים בצבע התשריט	גבול גוש
מספר חסום בתוך מלבן בצבע התשריט	מספר גוש
קו בצבע חום	גבול מגרש (חלקה מוצעת)
מספר חסום בתוך עיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר בצבע שחור חסום בתוך מלבן בצבע כחול	מספר מגרש (חלקה מוצעת)
צבע כתום	מגורים ב'
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
ספרה ברבע עליון של עיגול המסומן על הדרך	מספר דרך
צבע שחור	

קוי בנין (מרווח בניה) מינימליים	ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
חניה פרטית	צבע כתום עם פסים חומים
קו בנין מינימלי למגורים מוצע	קו אדום מרוסק

### 11. רשימת תכליות והוראות המיוחדות לכל תכלית

לא ישמשו קרקע או מבנה אלא למוגדר ברשימת התכליות שלהלן.

#### מגורים ב'.

ישמשו להקמת מבני מגורים בני שש קומות ועוד עלית גג מעל הקומה האחרונה מתחת לגג רעפים. שיפוע גגות הרעפים לא יפחת מ- 32 ולא יעלה על 45. שטח המחסנים צמודי דירות במפלס הבניה מתחת לכביש יתווסף לשטחים הנקובים בטבלת זכויות בניה מפורטות, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על הנקוב בטבלה הני"ל. שטח המחסן לא יעלה על 9 מ"ר. גובה המבנים לא יעלה על שתי קומות ועוד עלית גג מעל גובה דרך מס' 51 במפגש ציר הבנין עם ציר הדרך.

#### שטח ציבורי פתוח

ישמש לגינון, נטיעות, שבילים, מעברים, מתקני משחק לכל הגילים. לא תותר בניית חניה ומבני עזר למעט תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל לישראל, מיכלי גז שכונתיים ומתקני שאיבה. תותר גישה ומעבר רק לרכב שרות וחרום.

### 11. תשתיות:

#### א. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

#### ב. ניקוז:

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

#### ג. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה-חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

12. חשמל:

- א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים. כל כבלי החשמל כולל מתח עליון יהיו סמויים וטמונים בקרקע.
- ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו חשמל 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 תיילים חשופים :               | 2.0 מ'.  |
| ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ'.  |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו                         | 5.0 מ'.  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')   | 11.0 מ'. |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')         | 25.0 מ'. |
- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת חשמל.
- ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן
- |   |
|---|
| מ – 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.   |
| מ – 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.     |
| מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט. |
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

13. אשפה:

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

14. הוראות כלליות:

א. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל המגרש המינמלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר על ידי הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

ב. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי 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 על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ג. 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 חוק התכנון והבניה.

ד. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודת עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

ה. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ו. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנו התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר הבניה-הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן.

ז. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

ח. הוראות הג"א :

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

ט. כיבוי אש :

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

י. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור בהתאם לשביעות רצון הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

15. טבלת זכויות בניה והגבלות בניה

סח"כ יח"ד	צפיפות יח"ד למגרש	גובה בניה מכסימלי		מ"ר כיסוי קרקע מכסי	מ"ר שטח בניה מכסימלי			מ"ר ש' בניה מכי		קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש חינוכי	שם האזור שימושים עקריים	מס' הלקה מוצעת
		מ' * **	מס' קומה		סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות	שימו ש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	א ח'	צד'	צד'	קד'			
16	16	6.5	6	700	1,350	200	1,150	600	750	לפי תשריט				1.5	מגורים ב'	201
16	16	6.5	6	700	1,350	200	1,150	600	750	לפי תשריט				1.5	מגורים ב'	202
16	16	6.5	6	700	1,350	200	1,150	600	750	לפי תשריט				1.5	מגורים ב'	203
16	16	6.5	6	700	1,350	200	1,150	600	750	לפי תשריט				1.5	מגורים ב'	204

הערות לטבלה :

(\*) גובה כמשמעותו בהגדרות תכנית זו – מדוד ממפגש ציר הדרך עם ציר המגרש.  
 (\*\*\*) לגובה המקסימלי יתוסף גובה גג רעפים העומד בקריטריונים לגגות רעפים שנקבעו בתכנית זו. הגובה הנוסף של הפנים החיצוניים של הרכס לא יעלה על 3.5 מ' מעל הגובה הנקוב בטבלה.

א. הטבלה מבוססת על תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

ב. הנתונים הסופיים המדויקים של הטבלה, כולל שטחי המגרשים, המגדירים את השטחים של כל יעודי הקרקע בתשריט, גם אם אינם לידי ביטוי בטבלה, יהיו מבוססים על חלוקה אנליטית עשויה וחתומה על ידי מודד מוסמך. חלוקה זו תבצע על ידי היזם, לפני "מתן תוקף" לתכנית. הטבלה האנליטית תחליף טבלה זו.

16. גמר חזיתות –

ציפוי אבן % 40, סוג האבן בתאום עם רשות המקומית.

חתימות:

פונצ'נסקי מורי  
 אדריכל  
 מס' רשון 45682  
 חתימת המתמנן

מסאגיס מיכאל  
 חברת לפני תבולות אג' בע"מ  
 אבו-סאון 096/937-04  
 חתימת היגם

חתימת המבצע

חתימת בעלי הקרקע

01.06.04  
 תאריך