

# מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

עו"ד משה שחל  
בתפקידו ככונס נכסים קבוע לרמת  
שלומי בע"מ (בכינוס נכסים ובפירוק)  
עפ"י החלטת ביהמ"ש המחוזי בתי"א  
מיום 15.9.03 בתיק פשי"ר 1053/01

## מחוז הצפון

9282356  
מס' ת"פ  
מס' ת"א  
מס' ת"ב

ועדה מקומית מעלה הגליל  
אישור תכנית מס' 34/2003 - א.א.  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5/2004 ביום 30.5.04  
יו"ר הועדה  
סמנכ"ל תכנון

## נפה : עכו

הודעה על אישור תוכנית מס' א.א. - 34/2003  
פורסמה בעיתון בארץ ביום 14/4/04  
ובעיתון כלכלת ארץ ביום 16/4/04  
ובעיתון מקומי גליל ביום 16/4/04

## מרחב שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית שלומי

תוכנית מפורטת מספר א.א. 34/2003

## מקום : שלומי

הודעה על אישור תוכנית מס' א.א. 34/2003  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5316  
מיום 22.7.2004 ע"מ 3483

**מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
שלומי**

שינוי לתקנון תכנית מפורטת מסג' ג' / 8250 ולתקנון מג' / מק' 1-97

**פרק מס' 1 - כללי**

**1.1 מקום התכנית:**

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.

קק"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 נספח בינוי.

**1.3 יוזם התכנית**

רמת שלומי בע"מ: חברה לבנין והשקעות. ח.פ. 512335415  
ת.ד. 79 שלומי, מיקוד 22832.  
טל/פקס: 9809655-04, טל: 9809208-04

**1.4 בעלי הקרקע**

מ.מ.י. מ.מ. שלומי.

**1.5 המתכנן:**

**א.נ. הנדסה**

רחוב הפלמ"ח 16 צפת ת.ד. 1309  
טל' 6923235-04, טל/פקס: 6923491-04

אינג' איתן נעמן - מהנדס רשוי מס' 76908

אדריכלית מאיבה ולריה - רשוי מס' 62491

שטח התכנית - גרפית 1.6

1-584 דונם גרפית

מטרות התכנית 1.7

שינוי לסעיפים 5.1.9, 5.1.10 בנושא של חזית המבנה (מיקום דודים וקולטים והעברת צינורות).

יחס לתוכניות אחרות 1.8

תכנית זו מהווה שינוי לתקנון תוכנית מפורטת מס' ג/ 8250 אך ורק במס' יחידות דיור למגרש.

מקום התכנית 1.9

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

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

פרק מס' 22.1 **ציונים בתשריט**

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

2.2 **טבלת שטחים ויעודים**

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

**פרק מס' 3****אזורים תכליות ושימושים**

<b><u>מגורים א'</u></b>	3.1
ישמשו לבניית מבני מגורים דו-משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" הוראות הבניה לפי פרק 10.	3.1.1
<b><u>מגורים ב'</u></b>	3.2
ישמשו לבניית מבני מגורים משותפים, מדורגים ו/או טוריים. הוראות הבניה לפי פרק 10.	3.2.1
<b><u>שטח ציבורי פתוח</u></b>	3.3
יותרו השימושים הבאים:	3.3.1
נופש ונוי	-
מגרשי משחקים	-
מתקנים הנדסיים ציבוריים	-
<b><u>דרך להולכי רגל</u></b>	3.4
ישמשו לתנועה רגלית בלבד.	3.4.1

## פרק מס' 4

- 4.1 **מים**  
מקור מי השתייה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחיית 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 חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על-קרקעיות ובצינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.
- 4.4 **חשמל**
- 4.4.1 ייעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה תהיה בקווים עיליים. רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת-קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.
- 4.4.2 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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**  
תיעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת-קרקעיות.
- 4.6 **קווי טלפון ותקשורת**  
ייעשו במערכות תת-קרקעיות.
- 4.7 **חניה**  
החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תש"ג 1983. ניתן יהיה לפתור חלק ממקומות החניה במסגרת המגרש וחלק במפריצי חניה על הכביש.

**פרק מס' 5****תקנות כלליות והוראות בנושא חזות השכונה ואיכות הסביבה**

5.1

**תכנון ופיתוח המגרש**

5.1.1

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ. 100:1. בתכנית יסומנו מפלטים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ חניה (במידה וקיימת) שבילים פתרונות ניקוז ותשתיות כגון חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז, יינתן מפרט גדרות הכולל חומר צבע ודוגמא.

**חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה**

5.1.2

תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 10.

**מבני עזר ומבני חניה**

5.1.3

תיאסר בניית מבנה עזר מחוץ לאזור המגורים: מבנה החניה, במידה ויהיה, ישולב בתוך המבנה כחלק בלתי נפרד ממנו וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

**גגות**

5.1.4

כל הגגות יהיו גגות רעפים וזאת מתוך שימת דגש על חשיבות החזית החמישית של המבנה - חזית הגג - באזור הררי זה.

**חומרי גמר**

5.1.5

חומרי ציפוי הגמר של המבנים יהיו מטיח אקרילי בגוונים שיסומנו בבקשה להיתר הבניה. יותר שילוב אבן לקט מקומית.

**גדרות**

5.1.6

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 תיעשה ע"י אבן לקט מקומית משני הכיוונים עם בטון דבש. במידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מיסלעה לא יעלה גובהה מעל פני הקרקע הגבוהים על 1.0 מ'.

**שילוט**

5.1.7

כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.

**מסתורי כביסה**

5.1.8

במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי כביסה לשביעות רצון הועדה. תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל הגגות.

**צנרת**

5.1.9

מים, ניקוז, ביוב, חשמל, טלויזיה וגז ניתן יהיה לשלבם על הקירות החיצוניים של המבנה רק במידה ויהיו מכוסים וצבועים בצבע של חזית בניין מתאים לאופי וחומר גמר של החזיתות.

- 5.1.10 **אנטנות רדיו וטלויזיה, ארובות ומערכות סולאריות**  
 בבניין 20 יותקנו מערכות סולאריות לחימום מים בחצרות הדירות ובבניינים  
 18 ו-19 יותקנו מערכות סולאריות לחימום מים במרפסות ובחזיתות, פרט  
 בדירות הקוטג', שם יותקנו על הגג.
- 5.1.11 **אשפה**  
 אופן סילוק האשפה ייעשה בתיאום אם הועדה המקומית.
- 5.1.12 **מקלטים**  
 המקלטים ייבנו 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 בשטחים הציבוריים הפונים למגורים.
- 5.1.14 דודי שמש וקולטים ניתן להקים במפלס הדירה עם מסתור לשביעות  
 רצון הועדה ובאישור יועץ בטיחות.
6. **היטל השבחה**  
 מס השבחה ייגבה כחוק.
7. **עתיקות**  
 כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע יינתן 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 הועדה 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.



**פרק 10: טבלת זכויות בניה**

הערות	השינוי המבוקש מי' יחיד' מקסי'	מרווחים במטרים			גובה	מעל ומתחת לפניסה	אחוז הבניה ס"ח מ"ר מבונה				גודל מורש' מניימלי (מ"ר)	האזור
		אחורי	צדדי	קדמי			אחז' מקסי' בקי. קרקע	סה"כ	שרות	עקרי		
<p>הבניה תעשה בצורה מזדווגת במקביל לקווי הגובה. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות. קומות המסד תהיינה סגורות וגובהן לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים.</p>	6 יחידות לדונם נטו	4	4	5	2 קומות או 8 מ' בכל נקודה מפני קרקע טבעיים	לפי שקול דעת המתכנן	85 מ"ר לייחיד	170 מ"ר לייחיד	10 מ"ר לייחיד	160 מ' לייחיד	1000 מ"ר	מגורים ב' מגרשים 16,17 8,15

**טבלת זכויות בנייה (המשד)**

תעודת השינוי	המבוקש מס' יחיד' מקסי'	מרווחים במטרים			גובה	מעל ומתחת לפניסה	אחוז הבנייה ס"ח מ"ר מבונה				גודל מגוון מניימלי (מ"ר)	האזור
		אחורי	צדדי	קדמי			אחוז מקסי' בק. קרקע	סה"כ	שרות	עקרי		
לצורך תוספת בניה עבור מבנים שנבנו לפי אישור תכנית זו ניתן יהיה לבנות לפי קווי בניין קיימים. הבניה תיעשה בצורה מדורגת במקביל לקווי הגובה. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות. קומות המסד תהיינה סגורות וגבהן לא יעלה על 1.20 מ' מפני קרקע סופיים.	4 יחיד' למגרש (במבנה אחד)	4	3	5	2 קומות או 8 מ' בכל נקודה מפני קרקע טבעיים	לפי שיקול דעת המתכנן	250 מ"ר ליתיד	250 מ"ר ליתיד	40 מ"ר ליתיד	210 מ"ר ליתיד	600 מ"ר	מגורים א' מגרשים 9 - 14

(1)

מס' מגרש	שטח מגרש
9	768
12	626
13	617
14	626
8	1000
15	1385
16	1160
17	1225
18	1141
19	1014
20	1022

תקנון קיים			סה"כ מ"ר בניה לפי שטח מגרש
מס' יחיד	מ"ר ליחידה		
2	250		640
2	250		521
2	250		514
2	250		521
4	170		680
4	170		942
4	170		789
4	170		834
8	150		1369
8	150		1216
8	150		1226
סה"כ			9252

מתכנן	
מס' יח'	מ"ר בניה
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

(2)

דירה	מס' יח'	מ"ר ליח'	סה"כ מ"ר
A1	18	101.24	1822.32
A2	3	100.47	301.41
A3	6	98.10	588.60
B	6	103.24	619.44
C	10	128.12	1281.20
D1	1	97.34	97.34
D2	1	91.71	91.71
E	12	97.54	1170.48
F	10	137.65	1376.50
G1	2	104.16	208.32
G2	2	85.03	170.06
	<b>71</b>		<b>7,727.38</b>

(3)

מגרש	דירות	מס' יח'	סה"כ מ"ר
8	$2E + 2G_1 + 2G_2$	6	573.46
9	$2E + 2F$	4	470.38
12	$2E + 2F$	4	470.38
13	$2E + 2F$	4	470.38
14	$2E + 2F$	4	470.38
15	$A_3 + D_1 + D_2 + 2E + 2F$	7	757.53
16	$3A_1 + A_3 + 2C$	6	658.06
17	$3A_1 + A_3 + 2C$	6	658.06
18	$4A_1 + A_2 + A_3 + 2B + 2C$	10	1066.25
19	$4A_1 + A_2 + A_3 + 2B + 2C$	10	1066.25
20	$4A_1 + A_2 + A_3 + 2B + 2C$	10	1066.25
		<b>71</b>	<b>7727.38</b>

סה"כ מ"ר בניה לפי תקנון
680
640
521
514
521
942
789
834
1369
1216
1226
<b>9252</b>