

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תכנית מפורטת מס' ג/12482

"הוספת יחידות אירוח ליחידות דיור קיימות"

המהווה שינוי לתכניות המאושרות:

תכנית מפורטת מספר ג/במ-24, גבעת שלומי מטה אשר

תכנית מתאר מקומית מספר ג/13732

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' ג/12482
הועדה המקומית אישרה את
מיום 31.7.08

על תוכנית התכנון הנקראת בשם
השם ראש הועדה
מנהל הועדה

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
17-06-2008
נתקבל
בצד עילית

החזעה על אישור תכנית מס' 2482
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5836
מיום 31.7.08

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/12482
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.4.08 לאשר את התכנית
הו"ל גדד
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

עורך התכנית: ארידור יהודה אדריכל ומתכנן ערים מס' רישוי 9810

שד' מוריה 58 חיפה, ת.ד. 7031 מיקוד 31070 טל: 04-8348352 פקס: 04-8256451

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפאלי: שלומי
שם ישוב: שלומי

פרק 1 - נתוני התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' גל12482 "הוספת יחידות אירוח ליחידות דיור קיימות" המהווה שינוי לתכנית מפורטת גלבמ-24 המאושרת בשם "גבעת שלומי" ולתכנית מתאר מקומית המאושרת מספר גל13732 המהווה שינוי לתכנית מפורטת גלבמ-24 הנ"ל, ותחול על השטח התחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף והמסומן באותו שם.

מטרה עיקרית:

הוספת יחידת אירוח אחת לכל אחת מ-20 יחידות הדיור הקיימות בתחום התכנית

מקום התכנית:

נפה: --- עכו.

יישוב: - שלומי

נ.צ. מרכז: צפון: 775.921 מזרח: 214.916.

גוש: ---- 18221

חלקות: - 60 עד 69 (10 חלקות) ועוד 288 עד 297 (10 חלקות)
סך הכל 20 חלקות הנכללות במגרשים 58, 59, 60 (הנכללים בחלקה 15 המבוטלת) והמיועדים למגורים על פי התשריט הנספח לתכנית גלבמ-24, ולתכנית גל13732 המאושרות.

1.2 שטח התכנית:

5.622 דונם (מדידה גרפית).

1.3 בעלי עניין

1.3.1 בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, מחוז צפון והגולן, מלון פלאזה מריוט, רח' כרמל פינת חרמון ת.ד. 580 נצרת עילית, מיקוד 17000, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521.

1.3.2 יוזם התכנית: חברת אשל הירדן יזום ובנין בע"מ, רח' התעשיה 51 נשר. טל: 04-8217171, פקס: 04-8214343

1.3.3 מגיש התכנית: חברת אשל הירדן יזום ובנין בע"מ, רח' התעשיה 51 נשר. טל: 04-8217171, פקס: 04-8214343

1.3.4 עורך התכנית: ארידור יהודה אדריכל ומתכנן ערים (מ.ר. 00009810) שד' מוריה 58 חיפה, ת.ד. 7031 מיקוד 31070 טל: 04-8348352, פקס: 04-8256451

1.3.5 ועדה מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל, מושב מעונה, מיקוד 24920, טל: 04-9806132, פקס: 04-9972730.

1.4 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית מפורטת ג'במ-24 המאושרת ואשר פורסמה למתן תוקף ביום 21.2.91 בילקוט הפרסומים 3846.21, ולהוראות לתכנית ג'13732 המאושרת (והמהווה שינוי ל לתכנית מפורטת ג'במ\24) אשר פורסמה למתן תוקף ביום 8.6.05 בילקוט הפרסומים 5403 עמוד 2934, בנושאים המפורטים בה, בלבד.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו, להוראותיה של תכנית אחרת החלה על שטח זה, תכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים

ב. תשריט בקנה מידה 1:500

כל מסמכי התכנית דלעיל הנם מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.6 תאריך הכנת התכנית:

פעולה:	תאריך:
הכנה (מקור)	20.07.2001
עדכון 1	02.04.2002
עדכון 2 (להפקדה)	01.08.2002
עדכון 3 (למתן תוקף)	13.08.2006

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעות מונחי תכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט:

- גבול תכנית זו קו כחול עבה בלתי מקוטע
- גבול תכנית מאושרת קו כחול מקוטע
- אזור מגורים מיוחד צבוע כתום
- אזור מגורים מיוחד עם ארוח כפרי .. צבוע כתום ופסים שחורים אלכסוניים.
- שטח ציבורי פתוח – שצ"פ צבוע ירוק בהיר.
- דרך מאושרת צבוע חום
- מרווח בניה מדרך מספר ברביע צידי בעיגול דרך
- רוחב דרך מספר ברביע תחתון בעיגול דרך
- מספר דרך מספר ברביע עליון בעיגול דרך
- מספר גוש מספר בתוך מלבן בצבע אדום.
- גבול גוש קו שחור ומשולשים לצדדיו.
- מספר חלקה רשומה מספר במעגל ירוק כהה.
- גבול חלקה רשומה קו ירוק כהה
- מספר מגרש לפי תכנית ג'במ-24 מספר בתוך מלבן בצבע חום
- גבול מגרש לפי תכנית ג'במ-24 קו שחור

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
		100%	5.622	מגורים מיוחד
100%	5.622			מגורים מיוחד עם יחידות אירוח

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה.

2.1 מטרות התכנית:

- א. הוספת שימוש של יחידות אירוח כפרי לשטח מגורים מיוחד.
- ב. קביעת קוי בנין ליחידות האירוח.
- ג. ביתר הנושאים התכנית תואמת לתכניות המאשרות החלות על השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

בשטח מגורים מיוחד עם יחידות ארוח כפרי, תותר הקמת מבני מגורים, ובנוסף יחידות ארוח בשטח המגרש,

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

שטח בניה מותר		מספר היחידות		יעוד הקרקע	
שטח שירות	שטח עיקרי	יחידות ארוח	יחידות דיור		
800 מ"ר	3,100 מ"ר		20 יח'	מגורים מיוחד	מאושר לפי 13732/ג
		20 יח'		מגורים מיוחד עם יחידות ארוח כפרי	תוספת מוצעת
800 מ"ר	3,100 מ"ר	20 יח'	20 יח'	מגורים מיוחד עם יחידות ארוח כפרי	סה"כ

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית, לשום שימוש שהוא, אלא לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין

אזור מגורים מיוחד עם ארוח כפרי: ישמש להקמת יחידות דיור, ותותר הקמת והצמדת יחידת ארוח כפרי אחת לכל יחידת דיור בשטח המגרש.

עמוד 5 מתוך 7 עמודים

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה שבטבלת הזכויות כדלקמן:

שם האזור (שמוש עיקרי) מגורים מיוחד עם ארוח כפרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניין (במ')			שטח בניה מכסמלי במ"ר ליחידת דיור						גובה בניה מכס' מנס'	צפיפות			
		קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ	תכנית	שירות	עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה					
ליחידת המגורים	250 מ"ר	5	5	3*	195	90	40	155	0	195	2	7	1	1	4
ליחידה הארוח		5	0	0		25									

* במבנים דו משפחתיים יורשה בקיר משותף קו בנין אפס.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

- א-1. שטח כל יחידת ארוח לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו, כלולים בשטח העקרי המותר.
- א-2. כל יחידת ארוח תהיה מבנה נפרד חד קומתי, בתוך מגרש יחידת הדיור לה היא צמודה.
- א-3. ליחידת הארוח יהיה גג רעפים בשפוע כ-30 מעלות, לשני כיוונים לפחות.
- א-4. גג הרעפים של יחידת הארוח יהיה ירוק, בגוון רעפי יחידת המגורים.
- א-5. קירות יחידת הארוח יהיו מעץ, או כדוגמת יחידת המגורים.
- א-6. תנאי למתן היתר בניה ליחידת ארוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
- א-7. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש לאישור הועדה המקומית דגם שלט אחיד לכל המבנן. תנאי למתן כל היתר בניה תהיה הצגת מיקום, גודל ועיצוב השלט של אותה יחידת ארוח בהתאמה לדגם השלט שאושר.
- א-8. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בכל עת ביצוע עבודות ע"ח מבקש ההיתר, להבטחת הפרטיות והשקט, ולמניעת מטרדים לשכנים.
- א-9. אין לפתוח פתחים בקיר צידי על קו בנין 0.

ב. תשתיות:

- ב-1. מים – אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית הפרטית של יחידת הדיור הקיימת. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב-2. ניקוז – ניקוז מי גשם מגג יח' הארוח לא יהיה למגרש השכן.
- ב-3. ביוב – תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של יחידת הדיור הקיימת או של המבנן, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב-4. איסור בניה מתחת, מעל ובקרבת קוי חשמל – כמפורט בתכנית מס' ג\13732 המאושרת. אין לחפור מעל וליד כבלים תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל.
- ב-5. אשפה – לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח ויסומן מקום לפחי האשפה בהיתר הבניה, בשטח התכנית, לפי הוראות הועדה המקומית, ולאחר התחיבות המבקש לפינוי פסולת הבניה והעפר למקום מוסדר.

ג. הוראות כלליות:

- ג-1. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן יקבל המבקש פטור מבנית ממ"ד על סמך אישור תקינות של ממ"ד קיים ביחידת הדיור בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- ג-2. היטל השבחה: יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- ג-3. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ג-4. כיבוי אש: כמפורט בסעיף 8 שבפרק 3 בתכנית מס' ג\13732 המאושרת.

פרק 4 – מימוש התכנית.

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים תקפה יפקע והיא תחשב מבוטלת.

