

מחוז הצפון  
מס' 14794

2007981

משרד הפנים  
ועדה מחוזית  
מחוז הצפון  
26-05-2008  
נתקבלה  
תמונת עינית

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
18-08-2008

### מחוז הצפון

תקנת חב' תכנון מקומי - מעלה הגליל  
מועצה מקומית שלומה

תכנית מפורטת מס. ג'/14794.

התכנית מהווה שנוי לתכניות מפורטות מס. ג'/9233;  
ג'/9292; ג'/11503 ו- ג'בת/133 המאושרות

### חותמות

משרד הפנים  
צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14794  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 8.9.08 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14794  
פרסומה בלשון הפרסומים מס' 5883  
מס' 17.12.08

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
מעלה הגליל  
תכנית מס' 14794/2  
הועדה המקומית משיבתה מס' 612004  
מיום 28.6.2004 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנכונה לעיל.  
מהנדס הועדה יו"ר ראש הועדה

### תאריכים

הגשה לועדה המקומית. \_\_\_\_\_  
דיון בועדה המחוזית להפקדה. \_\_\_\_\_  
דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. \_\_\_\_\_

מרץ 2008

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה הגליל.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. שלומי.  
שם הישוב: שלומי.

### פרק 1- זהוי וסווג התכנית

#### 1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג'/14794; הקמת בית כנסת בשלומי.  
התכנית מהווה שנוי לתכניות מפורטות מס. ג'/9233; ג'/9292; ג'/11503 ו-  
ג/בת/133 המאושרות.

#### 1.2 מקום התכנית

שלומי.

נ.צ. מרכזי- מזרח: 163740; צפון: 275700.

גוש 18327: ח"ח 1 ו-5.

גוש 18317: ח"ח 24; 26; 28; 38 ו-52.

#### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 3.211 דונם- מדוד גרפית.

#### 1.4 בעלי העניין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון.

רח' חרמון 2; ת.ד. 580; קרית הממשלה, נצרת עילית.

מיקוד 17105; טלפון: 04-6558211; פקס – 04-6543273.

יוזם התכנית: מועצה מקומית שלומי.

רח' ג'בוטינסקי 1 שלומי 22832; טל': 04-9808161.

כתובת דוא"ל: [yossiv@iula.org.il](mailto:yossiv@iula.org.il)

מגיש התכנית: מועצה מקומית שלומי.

רח' ג'בוטינסקי 1 שלומי 22832; טל': 04-9808161.

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע 25188.

טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פל': 050-380940.

רישוי מס. 24944.

כתובת דוא"ל: [fadelf@barak.net.il](mailto:fadelf@barak.net.il)

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכניות מפורטות מס.

ג'/9233; ג'/9292; ג'/11503 ו- ג/בת/133 המאושרות.

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 10 עמודים - מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.  
 ג. נספח גושים וחלקות בקני"מ 1:1250 - על גבי התשריט.

**1.7 תאריך הכנת התכנית**

תאריך הכנה: 19/03/08.

**1.8 הגדרות ומונחים**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט**

פסים בחום תחום חום	שטח לתכנון עתידי -
צבע סגול.	אזור תעשייה -
צבע אפור.	אזור מסחרי -
צבע ירוק.	שטח צבורי פתוח -
צבע אפור עם קווים סגולים אלכסוניים.	שטח מסחר; תדלוק ושרותי דרך-
צבע חום תחום בחום כהה.	שטח למבני צבור -
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
צבע אדום.	דרך מוצעת-
קו כחול מרוסק.	גבול תכנית מאושרת -
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברבעים האמצעיים של הרוזטה.	קווי בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
קו שחור דק.	קו גובה-

**1.10 טבלת שטחים של התכנית:**

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
59.17%	1.900	---	---	שטח למבני צבור
---	---	59.17%	1.900	שטח לתכנון עתידי
40.83%	1.311	40.83%	1.311	דרכים
100%	3.211	100%	3.211	סה"כ

**פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

הקמת בית כנסת בשלומי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

שנוי יעוד שטח לתכנון עתידי לשטח מבני ציבור.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

תוספת למצב המאושר (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי מוצע (מ"ר)	סוג נתון כמותי
1520	1520	מבני צבור

**פרק 3- הוראות התכנית**  
**3.1 רשימת התכליות ושימושים :**

**כללי :** לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא ; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**דרכים :** הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות ההנדסיות : חשמל ; מים ; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

**שטח למבני צבור :** בשטח זה מותר לבנות מבנים צבוריים כגון : בית כנסת ; מועדון ; מעון יום לילדים ומקלט צבורי בהתאם לרשימה לצרכי צבור שבחוק התכנון והבניה.

### 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' קומות כולל מרתף חניה	גובה בנין מכסימלי (מ')*	אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי***			אחוזי בניה (מ')			שם האזור; שמושים עיקריים				
			סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שרות	שטח שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה ***	מעל מפלס הכניסה		אחורי	צדדי	קדמי	
	3	8	140%	60%	60%	80%	60%	80%	6	6	6	1900	שטח למבני צבור

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

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

\*\*\* ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף לפרויקט במסגרת בקשה להיתר בניה בשטח שרות למטרות חניה בלבד בהתאם לקווי הבנין המאושרים בתכנית זו ועפ"י הוראות חוק התכנון והבניה.

**3.3 הוראות נוספות :****(1) הפקעות :**

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

**(2) היטל השבחה :**

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

**(3) 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**(4) 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 (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).

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 מתה 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 אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

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

(7) מים:

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

(8) 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.

(9) 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.

(10) כבוי אש:

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

(11) עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.



- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

#### (12) חלוקה :

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### (13) רישום :

- תוך חודשים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה; יש להעביר למוסד התכנון שאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### (14) תנאים לבצוע התכנית :

- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### (15) תקפות התכנית :

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

