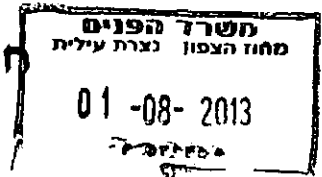


## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19214

שם תוכנית: תכנית מפורטת נקודתית הכוללת שנוי יעוד קרקע ושנוי הוראות בניה- שלומי.

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית מעלה הגליל.

סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19214 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.6.13 לאשר את התכנית מנחל מינחל התכנון אלכס שפול, אדריכל יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10.9.13 לאשר את התכנית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד קרקע בהתאם לפיתוח הקיים בשטח .  
שינוי הגדרות זכויות והוראות הבניה באזור מסחר ושנוי יעוד ממסחר למבני ציבור ולמגורים  
ושינוי ממבני ציבור למסחר (לגיטימציה למצב קיים) בגוש 18214 חלקות 158 ו-128 וח"ח 147 ;  
153 ; 156 .  
הגדלת אחוזי בניה .  
הגדלת שטח תכסית הקרקע .

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית נקודתית הכוללת שנוי יעוד קרקע ושנוי הוראות בניה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ג/ 19214

מספר התוכנית

2.798 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

25.6.2012

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• -----

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
		קואורדינטה X	214/450
		קואורדינטה Y	776/025
1.5.2	תיאור מקום	רשות מקומית	שלומי גוש 18214 ; חלקה 128 ; 158 ח"ח 147 ; 153.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	התייחסות לתחום הרשות	מ.מ. שלומי • חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה דחוב מספר בית	עכו שלומי ----- ----- -----

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18214	• מוסדר	• חלק מהגוש	158,128	153,147

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
18214	18321,18320

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7822/ג,13018/ג	47,48,3

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07/06/2010	6093	תכנית זו תואמת תכנית 13764/ג	כפיפות	13764/ג
21/12/1998	4710	תכנית זו משנה רק הוראות בניה בתכנית ג/7822 וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7822 המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	7822/ג
09/07/2003	5194	תכנית זו משנה את הוראות בניה ושינוי יעוד קרקע בתכנית ג/13018 וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13018 המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	13018/ג
17/12/2008	5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר ההוראות בתכנית ג/16485 המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	16485/ג
28/2/1990	3743	תכנית זו משנה את הוראות בניה ושינוי יעוד קרקע בתכנית ג/6071 וכל יתר ההוראות בתכנית ג/6071 המאושרת ממשיכות לחול.	שינוי	6071/ג
27/12/2005	5474	תכנית זו תואמת תכנית תמ"א 35.	כפיפות	תמ"א 35
15/04/2001	5018	תכנית זו תואמת תכנית תמ"מ 2 תיקון 9.	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 9
16/08/2007	5704	תכנית זו תואמת תכנית תמ"א 4/ב/34.	כפיפות	תמ"א 4/ב/34

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
-----	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	25.6.2012	-----	25	-----	מחייב	הוראות התוכנית
-----	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	25.06.2012	1	-----	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
-----	ועדה מחוזית	אינג' פאדל פאעור	25.06.2012	1	-----	1:100	מחייב	נספח בינוי אזור מסחרי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				מועצה מקומית שלומי	-----	שלומי 22832	049950963	-----	049809536	Handasashlomi@gmail.com	18214/147/153

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה מקומית שלומי	-----	שלומי 22832	049950963	-----	9809536-04	Handasashlomi@gmail.com

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים גוש 18214/158				-----	שלומית ת.ד. 79 שלומי 22832	049875454	0503808454	-----	-----
בעלים גוש 18214 חלקה 153, 147			מועצה מקומית שלומי	-----	שלומי 22832	049950963	-----	049809536	Handasashlomi@gmail.com
בעלים			קרן קיימת לישראל	-----	קרית חיים 26103	048470279	-----	048470268	-----
חוכרים חלקה 128			דויקר נורה	-----	שלומי 22832	-----	-----	-----	-----

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	מהנדס פאדל פאעור	053726881	24944	-----	-----	כפר סמיע ת.ד. 38 מיקוד 20138	049977050	050- 5380940	9977090	Fadel.faur@gmail.com
• מודד	מודד מוסמך עארף אברהים	-----	1228	-----	-----	כפר סמיע מיקוד 20138	049572294	0545587290	-----	arefeb@inter.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
-----	-----
-----	-----

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי הגדרות זכויות והוראות הבניה באזור מסחר עפ"י ג/13018 לצורך התאמה לבינוי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שנוי יעוד קרקע משטח מסחר לשטח מגורים.
2. שנוי יעוד שטח מסחר לשטח למבני ציבור.
3. שנוי יעוד שטח מבני ציבור למסחר.
4. שנוי קווי בנין ואחוזי בניה בחלקה 158 :
  - א. קדמי לפי תשריט.
  - ב. צדדי מ-2 מטר ל-0 מטר.
  - ג. שנוי אחוזי בניה של מסחר מ- 62.26% ל- 78.5%.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.798
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
-----	135.71	-----	16.46+	119.25	מ"ר	מסחר
-----	340.2	-----	13.2+	327	מ"ר	מגורים
-----	1	-----	-----	1	מס' יחיד	
-----	680	-----	-----	680	מ"ר	מבנה ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
-----	-----	----	-----	210	מסחר
-----	-----	-----	-----	20	מגורים א'
-----	-----	-----	-----	840	דרך משולבת
-----	-----	-----	-----	410	שטח למבנה ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
9.36	262	מסחר		9.47	265	מסחר (*)
55.18	1544	שטח למבני ציבור		55.86	1563	שטח למבני ציבור (*)
20.27	567	מגורים א'		19.48	545	מגורים א' (*)
15.19	425	דרך משולבת		15.19	425	דרך משולבת (*)
100	2798	סה"כ		100	2798	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	השטח מיועד לבניית מבנה מינימרקט חד קומתי (כולל מחסן).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	גובה בנין המכסימלי – 5 מטר קומה אחת.
ב.	גמר קירות חוץ- טיח חוץ או חומר קשיח אחר.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : חשמל, טלפון, מים, ביוב, וכבלים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	על "הנוף" של הרחוב להיות נעים. עצים, צמחיה, עציצים, מיגון חומרי ריצוף, רהוט רחוב, מתקנים לחנית אופניים וכדי הינם מקצת מהאמצעים שיש להשתמש בהם.
ב.	חנית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים בהם היא לא תגרום אי נוחות לשאר המשתמשים ברחוב ואותם מקומות בהם היא מותרת, יהיו מזוהים באמצעות עיבוד הריצוף. במקומות בהם היא אינה רצויה, יעשה שימוש במכשולים המעוצבים בדקדקנות.
ג.	יש להקצות מקומות למתקנים מיוחדים כגון שטחי משחק, ובמקום שדבר זה נעשה יש לאסר חניה. יש ליצור מגבלות ברוחב באותם מקומות בהם ילדים משחקים לכל רוחב הרחוב.
ד.	בעיבוד הרחוב יש להמנע מכל דבר כגון דרכים נפרדות או אבני שפה ארוכות, אשר עלולים להביא למחשבה כאילו יש כאן הפרדה מוחלטת בין הולך - הרגל וכלי רכב.
ה.	כל השטח יעוצב כיחידה אחת בה נגישות להולכי הרגל, אבל מגבלות לתנועת כלי רכב.
ו.	יש לכלול בעיבוד פרטים אשר ישמשו הגבלה למהירות כלי רכב גבולות בדרך, סיבובים חדים וחלקי רחוב צרים הנם דוגמאות לאמצעים בהם ניתן להשתמש כדי להגביל את מהירות המכונית. יש לשמור על מרחקי ראייה סבירים כדי למנוע תאונות, אבל יש להמנע ממרחקי ראייה ארוכים היות ואלה מעודדים נסיעה מהירה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים.
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
ג.	מבנה שירות (מחסן).
ד.	חניה מקורה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית, למעט גבולות צדדיים בהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.
ב.	הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג.	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. מספר החניות לכל יחיד יהיה לפי תקן.
ד.	תותר הקמתם של מבני שירות (מחסן וחניה מקורה), בשטח עד 18 מ"ר כל אחד, שגובה מזקף הראש בו איננו עולה על 2.2 מ'. המבנה יבנה על קו בנין צדדי 0 ואחורי 0 עד 1 ללא פתחים לכיוון השכן כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. תותר בנייתן של חניות מקורות בקו בנין קדמי 0 בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקמית של המגרש, ניקוז גג מבני השירות יהיה לכיוון מגרש המבקש.

<p>הועדה המקומית רשאית לתת לגליזציה למבנה קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו בתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית .</li> <li>• לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>• ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר .</li> <li>• תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגליזציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספת החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית זו .</li> </ul>	<p>מבנים קיימים</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגובה המקסימלי של הבנין יהיה 9 מ' . הגובה ימדד מה -0.00 + של הבנין . ה- 0.00 + של הבנין לא יעלה על 0.8 מ' מעל גובה אבן שפת המדרכה במרכז המגרש .</li> <li>• מס' הקומות המקסימלי יהיה 2 כולל חלל גג הרעפים במידה וגובה מזקף הראש בו עולה על 1.5 מ' . בנוסף לכך יותרו מרתפים לאחסנה ביתית ומתקנים למיזוג אויר . גובה מזקף הראש במרתף לא יעלה על 2.2 מ' ותקרת המרתף לא תעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופית , למעט מקלטים ומרחבים מוגנים תקינים המאושרים ע"י פיקוד העורף . קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות , אך שטחה ימנה באחוזי הבניה .</li> <li>• גובהה של הארובה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג, והיא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין תוך התאמה ארכיטקטונית .</li> </ul>	<p>מגבלות בניה לגובה</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>דודי שמש</u> – בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימקום בחלל הגג.</li> <li>• <u>מתקני אשפה</u> – הועדה המקומית בשיתוף המועצה המקומית יספקו למבקש היתר הבניה את המדע באשר לסוג ומימות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר וייתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים .</li> <li>• <u>מסתורי כביסה</u> – יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית .</li> <li>• <u>גמר קירות חוץ</u> - יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן .</li> <li>• <u>גגות</u> – הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס , בטון או פיברגלס צבוע . יאסר שימוש בלוחות או כל חומר אחר . גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ . יאסר גמר בטון או אספלט .</li> <li>• <u>גדרות</u> - מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל , עץ או גדר לבנה. תאסר גדר רשת למינה .</li> <li>• <u>מיכלי גז ודלק</u> – ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב .</li> <li>• <u>מזגנים</u> – תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבד יוסר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין .</li> </ul>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• כל תכנית הגשה חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש .</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים , מיקום מתקן לתליית כביסה , מיקום מתקן לאיסוף אשפה , גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים , פתרון ניקוז , שבילים וכד' .</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים .</li> <li>• תכנית ההגשה תכלול אישור הג"א על תכנית המרחב המוגן או אישור לפטור מממ"ד במקרה של של מקלטים או מרחבים מוגנים קיימים .</li> </ul>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: אזור למבני ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מגרש מס' 410 מיועד לגן ילדים .
<b>ב.</b>	לא תותר הקמת קומה עמודים .
<b>ג.</b>	מזגנים : יתוכנן מקום למזגני קיר /חלון/ ו/או המעבה של מזגן מפוצל כחלק אינטגרלי של חזות הבנין ויופיע בבקשה להיתר .
<b>ד.</b>	יתוכננו כניסות לבנין המאפשרות כניסה חופשית למוגבלים בניידות .

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה אחוזים (*)/ מ"ר				גובה מבנה (מטר) (**)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)				
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צידו-שמאלי		צידו-ימני	אחורי			
																		עיקרי	שרות	
מסחר	210	262	51.8%	26.7%	---	---	---	---	78.5%	78.5%	78.5%	---	---	5	1	---	לפי תשריט			
מגורים א' מבני ציבור	20	567	60%	10%	-----	-----	-----	1	40%	70%	70%	-----	-----	9.0	2	1	3	3	3	3
ע"פ תכנית ג' / 7822													410	1500						

(\*) תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית  
 (\*\* הגובה נמדד ממפלס +0.00 של המבנה ועד למעקה על הגג; מעליות; חדר מדרגות, באזור מגורים הגובה לא כולל את המתקנים הטכניים על הגג.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאי למתן היתר בניה**

- א. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית ללא הסדרת נושא איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית כנדרש בחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה בתחום התוכנית ללא מתן פתרון חניה כנדרש בתקנות החוק.

**6.2 מים**

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

**6.3 ניקוז**

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

**6.4 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.

**6.5 הוראות בנושא חשמל:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה  
 1. מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקני הנדסיים.  
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנת ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.  
 ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבנה ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:-

מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/ מהמתקן	
-	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ).
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	-
י. ארון רשת	1 מ'	-
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	-

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## 6.6 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.

## 6.7 חלוקה

א. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית ללא הסדרת נושא איחוד וחלוקה בכל תחום התוכנית כנדרש בחוק.  
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143; תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

## 6.8 הפקעה

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

## 6.9 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

## 6.10 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

## 6.11 חניה

תנאי למתן היתר בניה הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.12 מקלטים**

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

**6.13 כבוי אש**

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

**6.14 הוראות בנושא עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבניוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.15 סידורים לנכים :**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור , לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור באשור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**6.16 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-----	-----
2	-----	-----

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לבצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

שם: מועצה מקומית שלומי ר.ש.נ.י.		חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	
שם: פאדל פאעור		חתימה:	תאריך: 30.6.13
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מועצה מקומית שלומי ר.ש.נ.י.		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מנהל מקרקעי ישראל		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: קרון קיימת לישראל		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: דויקר נורה		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם: מועצה מקומית שלומי ר.ש.נ.י. בניין והשקעות בע"מ		חתימה:	תאריך:
תאגיד:		מספר תאגיד:	

גבריאאל בעל עניין  
ראש מועצת שלומי  
ת.ד. 055657324

**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תוכנית מספר: ג/19214 שם התוכנית: \_\_\_\_\_  
 עורך התוכנית: פאדל פאעור תאריך: 30.6.13 חתימה: \_\_\_\_\_  
 מהנדס פאדל פאעור מ.ד. 24984  
 כפר תמיע

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: _____		X
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית (1)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		<input checked="" type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט:		<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט:		<input type="checkbox"/>
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		<input checked="" type="checkbox"/>
		אם כן, פרט:		<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		<input type="checkbox"/>
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		<input checked="" type="checkbox"/>
		• שמירת מקומות קדושים		<input type="checkbox"/>
	• בתי קברות		<input checked="" type="checkbox"/>	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		<input type="checkbox"/>	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		<input checked="" type="checkbox"/>
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		<input checked="" type="checkbox"/>
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		<input checked="" type="checkbox"/>
חומרי חפירה ומילוי (5)		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		<input checked="" type="checkbox"/>
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		<input checked="" type="checkbox"/>
רדיוסי מגן (6)		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		<input checked="" type="checkbox"/>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		<input checked="" type="checkbox"/>
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		<input checked="" type="checkbox"/>
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		<input checked="" type="checkbox"/>
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		<input checked="" type="checkbox"/>
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		<input checked="" type="checkbox"/>

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

	<input checked="" type="checkbox"/>	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		<b>שמירה על עצים בוגרים<sup>(7)</sup></b>
--	-------------------------------------	--	--	---

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה מהנדס פאדל פאעור (שם), מספר זהות 053726881, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19214 ששמה תכנית מפורטת נקודתית הכוללת שנוי יעוד קרקע ושנוי הוראות בניה- שלומי. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 24944.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מהנדס פאדל פאעור

מ.ד. 24944

מפד סיגוע  
חתימת המצהיר

20.6.13

תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_  
או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים  
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי  
המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 19214/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.7.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>30.6.13</u> תאריך	<u>1228</u> חתימה	<u>1228</u> מספר רשיון	<u>אסף אלסטי</u> שם המודד
-------------------------	----------------------	---------------------------	------------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15.8.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>30.6.13</u> תאריך	<u>1228</u> חתימה	<u>1228</u> מספר רשיון	<u>אסף אלסטי</u> שם המודד
-------------------------	----------------------	---------------------------	------------------------------



**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: \_\_\_\_\_ שם התוכנית: \_\_\_\_\_  
 עורך התוכנית: **מהנדס פאדל פאעור** תאריך: **30.6.13** חתימה: \_\_\_\_\_  
 מ.ר. 24944 **כפר סמיע** מ.ר. 24944 **כפר סמיע**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחלת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			