

2016/1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 255-0379677

הוספת שטחי בניה והוספת שימוש למלונאות ברחוב ניצן שלומי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה מקומית

03-01-2017

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ועדה מקומית מעלה הגליל

אישור תכנית מס'

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8/2016 ביום 28.11.16

יו"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' _____

פורסמה בעיתון ישראל היום - 09.01.17בעיתון הארץ - 13.01.17ובעיתון מקומי הארץ - 13.01.17תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הודעה על אישור תוכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7424מיום 15.01.17 ע"מ 2405

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א' 1" עפ"י תכנית ג/11607, המאושרת מיום 27/8/2000 י.פ. 4914. בגוש 19888 חלקה 95, ת.חלקה 116 ברחוב הניצן, שלומי.
בנוסף בשטח חלה תכנית הוראתית ג/13731 המאושרת מיום 24/7/2005 י.פ. 5419.

מטרת התכנית :

הוספת שימוש למלונאות, הגדלת שטחי הבניה ושינוי בהוראות הבניה לפי סעיף 62א (א) למגרש מגורים ברחוב ניצן, שלומי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הוספת שטחי בניה והוספת שימוש למלונאות ברחוב ניצן שלומי

255-0379677

0.768 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (א) 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

קואורדינטה X 214937

קואורדינטה Y 776425

1.5.2 תיאור מקום רחוב ניצן 37 שכונת שלומית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלומי	ניצן	37	

שכונה שכונת שלומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19888	מוסדר	חלק	95	139

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11607 ג/	9
9671 ג/	239



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11607	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11607 ממשיכות לחול.	4914	4587	27/08/2000
ג/ 13731	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13731 ממשיכות לחול.	5419	3546	24/07/2005
ג/ 9671	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9671 ממשיכות לחול.	4710	1217	10/12/1998
ג/ 13764	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13764 ממשיכות לחול.	6093	3188	01/06/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף צרפתי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/08/2016	יוסף צרפתי	08/08/2016	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/12/2016	יוסף צרפתי	05/12/2016	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מנהל הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סיגלית בניסטי			שלומי	ניצן	37			
	פרטי	פסח צבי לוי			שלומי	ניצן	37			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סיגלית בניסטי			שלומי	ניצן	37			
פרטי	פסח צבי לוי			שלומי	ניצן	37			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מנהל הדפסה 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית שלומי	שלומי	ז'בוטינסקי	1	04-9950901	04-9808291	gabin@iula.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי זכואר	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwa1@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימוש למלונאות, הגדלת שטחי הבניה ושינוי בהוראות הבניה לפי סעיף 62 א (א) למגרש מגורים ברחוב ניצן, שלומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

- o הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשטח של 127 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 16 (א) (1).
- o שינוי קווי בנין לפי המצב הקיים בשטח עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- o שינוי הוראות בדבר גובה הבנין עפ"י סעיף 62 א (א) 4.
- o שינוי הוראה למחסנים עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
- o הגדלת תכסית הקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) 9.
- o הוספת שימוש למלונאות עפ"י סעיף 62 א (א) 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.768

שטח התכנית בדונם



תכנון זמני
מונה הדפסה 8

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+1	1		למגרש נוספה יחידת אירוח כפרי.
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+30	30		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4		4		4 יח"ד מאושרות עפ"י תכנית ג/11607 המאושרת.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	364	+97	461		364 מ"ר מאושר עפ"י תכנית ג/11607 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמני
מונה הדפסה 8

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' 1 עפ"י ג/11607	636	82.81
דרך קיימת/מאושרת	132	17.19
סה"כ	768	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	131.8	16.98
מגורים ב'	644.36	83.02
סה"כ	776.16	100



תכנון זמני
מונה הדפסה 8

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. כל השימושים שהותרו ליעוד "אזור מגורים א' 1" עפ"י תכניות ג/11607 ו-ג/13731 המאושרות לרבות המפורט בתכנית זו. ב. תותר 1 יחידת אירוח כפרי, גיקוזי ומתקנים לשימוש התיירותי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו ליעוד "אזור מגורים א' 1" עפ"י תכניות ג/11607 ו-ג/13731 המאושרות, מלבד מה ששונה במסגרת תכנית זו.
ב	בינוי ו/או פיתוח מחסנים: ○ מעל למפלס הכניסה יותרו מחסנים בקו בנין 0 צידי ו-3 קדמי. ○ מתחת למפלס הכניסה יותרו מחסנים בקו בנין כמפורט בתכנית ג/13731 המאושרת סעיף 11. ○ שטח המחסנים לא יעלה על 6 מ"ר. יחידת אירוח: ○ הקמתה של יחידת אירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: ○ יינתנו פתרונות חניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח. ○ יחידת האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. ○ כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר, הצגת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה עם מתן פתרונות חניה לכל השימושים הקיימים במתחם בכפוף לתקן חניה 2016.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו ליעוד "דרכים" עפ"י תכנית ג/9671 המאושרת.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שנקבעו ליעוד "דרכים" עפ"י תכנית ג/9671 המאושרת.



בן זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
צידד- שמאלי	צידד- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(4)	(4)	2	(3) 1	(2) 12	6	4	(1)	648	121	281	66	180	620	1	מגורים ב'
(9)	(9)		1	(2) 4		(8) 1	(1)	(6) 30		(6) 30			620		מגורים ב' אירוח כפרי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
(5) 5	1	מגורים	מגורים ב'	(9)	(4)
		אירוח כפרי	מגורים ב'		(9)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) אחוזי בניה כוללים למגורים + אירוח כפרי 106.6%.

(2) הגובה של הבנין ימדד מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(3) + עלית גג.

(4) כמסומן בתשריט

ראה סעיף "בינוי /או פיתוח".

(5) או 3 קו בנין תחתי

ראה סעיף "בינוי /או פיתוח".

(6) מיועד לדירה מתחת למפלס הכניסה בחזית הצפון מערבית של החלקה.

(7) 30 מ"ר.

(8) מספר יח"א.

(9) כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

כל הוראות תכנית ג/13731 ותכנית ג/11607 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



בזמן זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סיגלית בניסטי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פסח צבי לוי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	סיגלית בניסטי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	פסח צבי לוי שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית שלומי 500208129	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף צרפתי שם ומספר תאגיד: יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ 515345577	עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 8