

16/75

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז הצפון

שלומי

תכנית מס. / ג. 1090
המהווה שינוי לחלק מהשטח
הכלול בתכנית מס. ת. 2/52/2

חוק התכנון והבניה תשכ"ו
הוועדה המקומית לתכנון
הגליל המזרחי

מס' תכנון: 2775

מס' תכנון: 2775

החליטה

על מתן תוקף לתכנית הוקובה לעיל.

(א.א.)

אשר על פי

ד"ר חיים

מחוז - הצפון
נפה - עכו
ישוב - שלומי

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית - משרד השיכון.
מחבר התכנית - ארדיכל עדי עמבור.

חיפה, 15.4.1974

תיקון: אוגוסט 1974.

החלפת דף 3.

שנוי: אפריל 1976.

לפי המלצת הוועדה בישיבתה 3/76, מתאריך 23.2.76,
לצורך הגשה למתן תוקף.

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז-הצפון-שלומי
תכנית מס. ג/1990.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מס. ג/1990, המהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתכנית מס. ת/2/52/2". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, בכל העינינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המיתאר לשלומי - 1988, תכנית זו, בשטח תכולתה, באה במקום תכנית מיוחדת מס. ת/2/52/2 שאישורה פורסם בי"פ מס. 1886, מיום 4.1.73, בכל מקרה של סתירה בין התכניות האמורות לעיל, לבין הוראות תכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

3. המקום

גוש מס'	ח. מחלקה מס':	חלקה מס':
18273	42,37,36,35	
18274	48,47,45,43,42	35,14,13,12,11,10,8,7,6,5,4
	52	58,50,49,41,40,39,38,37,36
18316	58,54	55,48,47,46,45,44
18318	64,63,60,59,58	69,68,67,61
	70,66,65	

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 173.50 דונם בערך (מדוד באופן גרפי). חלוקת השטחים למגורים, מסחר, ציבורי-פתוח, דרכים, שבילים וכו', תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

5. גבולות התכנית

מצפון - רח' הרב עוזיאל (דרך מט' 1) ודרך מט' 4, מזרזים על גבול שביל להולכי רגל, ממשיך על גבול צפוני של חלקות: 234, 180, 179, חוצה כביש מט' 6, ממשיך בגבול צפוני של חלקות: 237, 238, מצפין על קו מגרש ציבורי פתוח ז, וקו דרך מט' 8, חוצה אותה, ממשיך מערבה על גבול צפוני של מגרשים 264, 265, חוצה את דרך 5, וממשיך על גבול צפוני של מגרש מט' 53.

ממזרח - הפאה המערבית של כביש שלומי-כברי.

מדרום - הגבול הדרומי של שטח השיפוט של שלומי כפי שסומן בתכנית המיתאר.

ממערב - הגבול המערבי של שטח השיפוט של שלומי כפי שסומן בתכנית במיתאר.

6. יוזם התכנית

משרד - השכון

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

8. מחבר התכנית

ארדיכל ע. עמבור - חיפה.

9. מטרת התכנית

9.1 תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית ויעוד שטחים למגורים,

מסחר, בנייני-צבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וחניות ציבוריות, שביל להולכי רגל, ויעודים נוספים, כפי שיפורט להלן ברשימת התכליות (סעיף 30).

9.2 לשנות חלק מתקנות תכנית המיתאר והתכנית המיוחדת מט' :

ת/2/52/2 ולקבוע תקנות נוספות על אלה שפורטו בהן.

9.3 לבטל את החלוקה הקיימת, לאחד ולחלק מחדש את השטחים

בהתאם ליעודים ושימושיהם הסופניים בתשריט ולקבוע

חנאים למתן היתרי-בניה.

10. באור טימני התשריט

<u>המסמכות</u>	<u>הסימון</u>
10.1 גבול תכנית מאושרת/גובלת	קו כחול עבה מרוסק
10.2 גבול התכנית המוצעת	קו כחול עבה
10.3 בניין קיים	שטח מנוקד מוקף בקו בצבע התשריט.
10.4 בניין להריסה	שטח מותחם בקו מרוסק בצבע צהוב.
10.5 אזור מגורים קומה אחת	שטח צבוע כתום.
10.6 אזור מגורים 2 קומות	שטח צבוע תכלת.
10.7 אזור מגורים 3-4 קומות	שטח צבוע צהוב לימון.
10.8 אזור מסחרי/צבורי	שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפור-חום לסירוגין ומותחם בשחור ואות עברית.
10.9 שטח לבניני צבור	שטח חום ומותחם בחום ואות עברית.
10.10 שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית.
10.11 שבילים להולכי רגל	שטח צבוע בפסים אלכסוניים ירוק-אדום לסרוגין, עם או בלי אות עברית.
10.12 דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע חום-אפור בהיר.
10.13 דרך מוצעת/הרחבה	שטח צבוע אדום.
10.14 מס; הדרך	מס' ברבע העליון של העגול בצבע שחור.
10.15 קו הבניין	מס' ברבע הצדדי של העגול בצבע אדום.
10.16 רוחב הדרך	מס' ברבע התחתון של העגול בצבע אדום.
10.17 גבול ומס' הגוש	קו משונן בצבע התשריט ומס' בן 5 ספרות.
10.18 גבול מגרש מוצע ומס'	קו בצבע התשריט ומספר מוקף בעגול בצבע התשריט
10.19 גבול ומס' חלקה רשומה לבטול	קו מרוסק בצבע ירוק, ומספר מוקף בעגול מרוסק.
10.20 דרך לבטול	סימון בקווים אדומים אלכסוניים.
10.21 אתר לשירותים הנדסיים	שטח צבוע סגול, ומותחם בסגול.
10.22 מאסף ראשי	קו/עגול בצבע התשריט.
10.23 קו סניקה	קו/קשת/קו בצבע התשריט.
10.24 קו כיוב	קשת/קו/קשת בצבע התשריט.
10.25 קו חשמל קיים	קו/נקודה/קו בצבע אדום.

הסימון

המסמעות

- 10.26 קו חשמל מוצע 2 קוים/2 נקודות/2 קוים באדום.
- 10.27 קו חשמל לכטול קו/2 נקודות/קו בצבע אדום, ומבוסל ב-א בצבע שחור.
- 10.28 חזית מסחרית קו סגול.

11. חניית צבוריות ופרטיות

- 11. 1 חניה צבורית - ההכשרה בפועל של שטחי החניה הצבורית, תבוצע בשלבים, ע"י מגיש התכנית, בהיקף שהיה דרוש בעת קבלת היתר הבניה, ועד לשיעור מינימלי של 2:3 מקומות חניה ליח"ד (בגלל שטח הררי קשה לפתוח). השטח המיועד לחניה צבורית, ואשר לא יבוצע בשלב הבניה כאמור לעיל, ישמש כרזרבה לחניה צבורית בעתיד, ויפותח בשלב הבניה כשטח צבורי פתוח, ע"י גנון ונטיעות.
- 11. 2 חניות פרטיות - תבוצענה בתחום מגרשי הבנינים, בשיעור שיקבע ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שלומי, בעת מתן היתר הבניה, ולפי שיסומן בתכניות היתר-הבניה. החניות הפרטיות תבוצענה בסמוך להשלמת הבנינים והפתוח.

12. דרכים

- 12. 1 הדרכים תסללנה ברוחבן המלא, ע"י מגיש התכנית, וביצוען יותנה בהיתר הבניה.
- 12. 2 שבילים להולכי רגל (כולל מדרגות) יבוצעו ע"י מגיש התכנית, בהתאם לתכניות פתוא מפורטות, רוחב שבילים להולכי רגל לא יקטן מ-1.5 מ. רוחב.

13. הפקעות

השטחים המיועדים לצורכי צבור בהתאם להוראות ס.188 ב' בהוק-התכנון והבניה תשכ"ה, יופקעו ע"י ו.ב.ע. מיוחדת-שלומי, וירשמו ע"ש המועצה המקומית שלומי.

14. אשורי בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- 14. 1 לא ינתן היתר בניה לבנין, או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	6.5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'.
- 14. 2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. 5/..

15. ניקוז מי-גשמים.
יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית, ע"י חלחול טבעי, נקוז וזרימה כתעלות עליות ואו/ בצנורות תת-קרקעיים.
16. אספקת מים
תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית שלומי.
17. הרחקת אשפה
סידורי רכוז והרחקת האשפה יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית שלומי.
18. ביוב
כל הכנינים יחוברו לרשת הביוב המרכזי, שתבוצע ע"י מגיש התכנית למפרטים שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית שלומי. בגלל השופוגרפיה הקשה, תותר העברת ביבים-צבוריים בשטח המגרשים הפרטיים.
19. הידרנטים
מגיש התכנית יבצע הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי האש.
20. מקלטים
לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א, שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתר הבניה.
21. בניני עזר
לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבנינים, מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה וכביסה, וחדרי רכוז מיכלי גז, יקבעו בקומת העמודים של הבנינים לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר הבניה.
22. משושות לרדיו וטלוויזיה
לא תותר התקנת משושות לרדיו וטלוויזיה אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן בתכנית הבקשה להיתר הבניה.

23. שלטים ומתקני פרטום
לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרטום על חזיתות בנייני המגורים למעט מספר מואר ושילוט ברחובות.
התקנת מתקני פרטום שלא על חזיתות הבניינים, תהיה חייבת בהיתר בניה, שלא ינתן אלא אם כן תטא התכנית את חתימת המגיש של התכנית ובעל הקרקע. שלטי פרטום מסהריים יוקמו לפי שיטומן בתכנית הבקשה למתן היתר הבניה.
24. דודי שמש ומתקנים על הגג
לא תותר התקנת דודי שמש, מיכלי אגירת מים, על גגות ו/או חזיתות הבניינים, אלא אם כן יבנה מעקה על הגג בגובה 1.10 מ' לפחות.
25. בניינים להריסה
הבניינים המיועדים להריסה, כפי שסומנו בתשריט, יהרסו ע"י מגיש התכנית, לפני התחלת פעולות הבניה במגרש הבניין, שבו קיים מבנה מיועד להריסה.
26. שמירה על העיצוב הארכיטקטוני
הבניינים הכלולים בתכנית זו, יעוצבו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורתם האחידה, כגון: שינוי ו/או החלפת חמרי הציפוי/הגימור בחזיתות השונות כולל שינוי הגוונים והצבעים.
לא תותר גם התקנת תריסים לסגירת פתחים או מרפסות, אלא בצורה ובגוון אחידים והתואמים את פרוט הסגירה הקיימת בבניין, והמשתלבים לקיים בבניינים הסמוכים.
27. גינון ונטיעות במרווחים בין הבניינים
גינון ונטיעות במרווחים שבין הבניינים יבוצעו ע"י מגיש התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.
28. גובה הבניינים ומספר הקומות
גובה בנייני המגורים יהיה כמסומן בתשריט, בצרוף קומת עמודים. בניין בית הספר לא יהיה גבוה יותר מאשר 3 קומות מעל פני הקרקע דהיינו - קומת קרקע, קומה א', קומה ב', תותר בנית קומת קרקעית (קומת מרתף). גובה בניינים מסתריים ובניינים ציבוריים בעלי אופי בלתי מסתרי, יהיה לפי שיאושר ע"י הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שלומי, בעת איסור הבקשה למתן היתר-בניה.

גדרות .29

לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית, אלא בהסכמת בעל-הקרקע ומגיש התכנית, לפי שיסומן בתכנית הבקשה להיתר בניה לבנינים, ואז תוקמנה הגדרות לאורך גבולות המגרשים, בצד שבו הן גובלות עם דרך או הניה ציבורית, או עם מגרש למוסד ציבורי, או עם שטח ציבורי פתוח ושבילים.

רשימת התכליות .30

30.1 אזור מגורים קומה אחת

תורשה בנית בניני מגורים בקומה אחת. במגרשים המסומלים במספרים 52, 53, יבנו בנינים חד-קומתיים-טוריים בהתאם לתכנית אחידה % הבניה המותר: 25% משטח המגרש.

30.2 אזור מגורים 2 קומות

תורשה בנית בתי מגורים ב-2 קומות מעל קומת עמודים, שיותרו בה שימושים המותרים ע"פי תוכנית המיתאר. % הבניה המותר: 50% משטח המגרש.

30.3 אזור מגורים 3-4 קומות

תורשה בנית מגורים ב-3-4 קומות מעל קומת עמודים, שיותרו בה השמושים המותרים ע"פי תכנית המתאר. % הבניה המותר 75-100% משטח המגרש.

30.4 אזור מסחרי/ציבורי

במגרש ח' תורשה הקמת חנויות, בתי-מסחר, משרדים, גני-ילדים, טיפת-חלב וכו' בשילוב עם המרכז. כמו כן תורשה הקמת בריכת מים ויותר מבנה כגון בית קפה או טועדון מעליה, לפי תכנית מפורטת שתאושר ע"י הוועדה המיוחדת.

30.5 שטחים לבניני-צבור

השטחים המסומנים באותיות ג', כ"ה מיועדים לבתי-ספר. שטח כ"ו מיועד למקלט ציבורי. שטח ד' מיועד לבניני-ציבור שכונתיים כגון: גני-ילדים, בית-כנסת, טיפת-חלב. השטח המסומן באות ט"ו ישמש כבית-טחיסה. כל שינוי במבנה או בשימוש בו חייב באשר הוועדה המיוחדת. השטח המסומן באות ה' מיועד להסכת שתי כתות גן ילדים. השטח המסומן באות י"ז מיועד לבית כנסת.

30.6 שטחים ציבוריים פתוחים

30.6.1 השטחים המסומנים באותיות: א', ז', י"ב, י"ג, כ"א, כ"ב, ג, כ"ד, ל, ל"א, ל"ב, ישמשו לנטיעות, גינות, מגרשי משחקים לילדים, אנדרטאות ומתקנים המשמשים ליעודים הנ"ל.

30.6.2 בשטחים ציבוריים פתוחים יהיה מותר להקים בריכות-מים למתקני שאיבה, תחנות שאיבה/רתיסה לניוב בתנאי שהעיצוב הארכיטקטוני והתיחסות המבנה לשטח יעוצבו כחלק אינטגרלי של התכנון הכולל של השטח הציבורי הפתוח.

30.7 דרכים, חניות ושבילים

30.7.1 ישמשו למעבר הולכי רגל ורכב מוטורי ויסללו ברוחבם המלא ע"י יוזמי התכנית (ראה גם סעיף 12).
 30.7.2 השבילים המסומנים באותיות כ"ז, כ"ח, כ"ט, ל"ד, ישמשו לתנועת הולכי-רגל ורכב מורשה לפי תמרוך בלבד.

31. טבלת המגרשים והכנינים

שטח בניה	מס המגרש	שטח המגרש	מס הכניסות	מס קומות מס' יח"ד	שטח מותר בממ"ר
340	4	1,745	4	1	340
340	4	1,590	4	1	340
680	8	1,095	2	2	680
1,020	12	1,470	3	2	1,020
680	8	1,390	2	2	680
1,020	12	1,070	2	3	1,020
1,360	16	1,250	2	4	1,360
680	2	0,860	2	2	680
1,360	16	1,170	2	4	1,360
1,360	16	1,170	2	4	1,360
1,190	14	1,170	1	3/4	1,190
1,020	12	1,095	1	3	1,020
1,020	12	1,220	1	3	1,020
1,360	16	1,170	2	4	1,360
1,020	12	1,170	2	3	1,020
1,020	12	1,415	1	3	1,020
1,020	12	1,095	1	3	1,020
1,360	16	1,560	4	2	1,360
1,020	12	0,875	2	3	1,020
1,020	12	0,860	2	3	1,020
1,020	12	0,855	2	3	1,020
1,190	14	1,010	1	3/4	1,190
1,190	14	0,935	1	3/4	1,190
1,190	14	0,860	1	3/4	1,190
1,360	16	0,950	2	4	1,360

9/..

מס מגרש	שטח המגרש	מס.	מס.	מס.	שטח בניה	מס מגרש
		קומות	יה"ד	כניסות	מותר במס"ר	
247	0,940	4	18	2	1,380	26
248	1,010	4	16	2	1,380	27
249	1,210	3	12	1	1,020	28
250	1,565	3	12	1	850	29
251	2,145	3	24	4	1,660	30
252	1,755	3	18	3	1,240	31
253	0,860	3	12	1	850	32
254	0,885	3	12	1	850	33
255	1,160	3	12	1	850	34
256	1,715	3	24	2	1,700	35
257	1,565	3	18	3	1,530	36
258	1,085	3	12	1	850	37
259	1,970	3/4	14	2	1,100	38
260	1,290	3	12	1	850	39
261	1,400	3	12	1	1,360	40
262	0,860	3-4	12-16	2	1,360	41
263	0,810	3-4	12-16	2	1,360	42
264	1,140	3-4	12-16	1	1,360	43
265	1,435	3-4	12-16	1	1,360	44
266	1,690	3	18	3	1,530	45
267	3,685	3/4	21	3	1,640	46
268	2,765	3	18	3	1,240	47
269	1,895	3	12	2	1,020	48
270	1,035	3	12	1	850	49
						סה"כ
						55,000.00
						ממ"ר
						=====
						סה"כ
						64,920
						דונם
						=====

מירווחים .32

גודל מגרש מינימלי, ההוראות בתכנית המיתאר בקשר לגודל מגרש מינימלי לא תחייבנה בשטח התכולה של תכנית זו. המירווחים הקדמיים יהיו לפי המסומן בהשריט. המירווחים הצדדיים והאחוריים יהיו כמפורט:

<u>מירווח אחורי</u>	<u>מירווח צדדי</u>
3 מטרים	3 מטרים
" 3	" 3
" 2-3	" 4

באזור מגורים קומת אחת
באזור מגורים 3 קומות
באזור מגורים 3-4 קומות

ובהנאי שהמרחק בין 2 בניינים סמוכים באזורים של 3-4 קומות לא יקטן מ-8 מ'.

יחיה מותר להעביר שטח בניה מבנין לבנין. מתוך סך הכל שטח הבניה המותר בתחום התכנית שהוא 55,000.00 מ"ר, כפוף לאשור הוועדה המיוחדת, יוזם התכנית ובעל הקרקע.

גבולות מגרשים .33

גבולות מגרשים ניתנים לשינוי בתנאי שהכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המיוחדת. התכנית תוגש בק"ס 1:500 ותפרט את מידות הבנינים, גבהם ומס' היחידות ובתנאי שיסמרו המירווחים המינימאליים בין הבנינים כאמור לעיל.

תנאים מיוחדים .34

כל הבנינים ייבנו בבניה קשיחה.

ח ת י מ ר ת

משרד השיכון
דרך העצמאות 21
חיפה, ת.ד. 272
טל. 660/61

8.C.76

.....
יוזם התכנית

עדי עמנון ארדיכל
רחוב לוי 9, חיפה
טל. 4794 ת.ד. 6457

15/5/76

מחבר התכנית

.....
מגיש התכנית

אליטורלי הרועדות :

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי הגליל הירוק

תכנית תע"מ אזורי מס' 1999

הועדה המחוזית בשיעורת 76 מס' 3/76

מיום 23.2.74 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכונה לעיל.

יועץ ראש הועדה [Signature]

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי הגליל הירוק

תכנית תע"מ אזורי מס' 1999

הועדה המחוזית בשיעורת 76 מס' 76

מיום 13.5.74 החליטה להפקיד את התכנית הנכונה לעיל.

יושב ראש הועדה [Signature]

תכניה מס' 1999 מורחבת לכתן תוקף בילקוט

האריטונים מס' 2312 מס' 17.4.77 כגד 1146