

מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי

שלומי צפון

תכנית מס' ג/7441

המהווה שינוי לתכנית מתאר שלומי מס' ג/512 מהוספה

221
13.6.94

משרד התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 חוק התכנון והבניה תשמ"ה - 1965

תכנית מס' ג/7441
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מיום 1.12.93
 על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מחוז: הצפון

נפת: עכו

מקום: שלומי

גושים: 18319, 18320, 18321 ו-18322

תכנית מס' ג/7441
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מיום 19.9.94
 על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלון
 אדריכלים ומתכנני ערים
 עמק רפאים 10, ירושלים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מס' ג/7441
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מיום 29.5.91
 על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 הגליל המרכזי

תכנית מס' ג/7441
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 מיום 12.9.93
 על פי החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי - גליל מרכזי

תכנית מס' ג/7441

המהווה שינוי לתכנית מתאר שלומי מס' ג/512

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7441 (להלן: התכנית). שינוי לתכנית המתאר המקומית לשלומי מס' ג/512. *גיאומטריות*.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 בעזרת מחשב (להלן: התשריט), ו-3 נספחים כמפורט להלן:
 - (א) תכנית קווי בניין, חניה וגבהים הערוכה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) חוברת עקרונות עיבוד ללא ק.מ. (להלן: נספח מס' 2).
 - (ג) תכנית בינוי ופתוח הערוכה בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
 - (ד) תכנית מדידה של המצב הקיים 1:250 (להלן: נספח מס' 4).כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו המסומן ע"י 3 קווים מקבילים בצבע כחול על גב התשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 95 דונם.
כ- 100 יח"ד

5. מקום התכנית: שלומי, גוש 18319, חלקה 45 וחלקי חלקות: 42,38,35, 43,44,1-54.
גוש 18320, חלקות: 7-9, 13-20, 40,44,1-65.
גוש 18321 חלקות 38,39,40,51,52,53,55,69,70.
חלקי חלקות: 1-3, 5,6, 10-12, 21-25, 37-39, 42, 45,46,58,59,63,65,68,72,73.
גוש 18322, חלקות: 68,69. חלקי חלקות: 37,38,66,67.
75.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

6. מטרת התכנית: (א) חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים חד-משפחתיים.
(ב) קביעת הנחיות ותנאים לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים ומוסך לחנית רכב.
(ג) קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.
(ד) יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור.
(ה) יעוד שטחים לאזור מיועד.
(ו) יעוד שטח למסחר.
(ז) התווית מערכת דרכים, חניות ושבילים להולכי רגל.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לשלומי, מס' ג/512, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' ג/7441 זו.

8. אזור מגורים: השטח המסומן בתשריט בקווים אנכיים בצבע כחול הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' ג/512 לגבי אזור מגורים וכן ההוראות הבאות:
(א) זכויות בניה:
(1) זכויות הבניה בשטח התכנית יהיו 40% משטח המגרש.
שני בניינים שיבנו בקו בנין אפס ביניהם תאושר תוספת של 5% לכל אחד.

(2) שטח הבניה כולל כל בניה בשטח המגרש וכל שטח מכוסה גג - מלבד מקלטים תקניים, חדרי הסקה, שטח מקורה בכניסה הראשית לבית (להלן: מבואה) עד לשטח של 3 מ"ר, הבלטה של גג הרעפים (עד 60 ס"מ) ומוסך (לפי סעיף מס' 8 ג').

(3) סה"כ שטח קומת הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.

(ב) מספר יחידות דיוור למגרש - בכל מגרש תכנה יחידת דיוור אחת. לא יורשו אחוד או פצול חלקות.

(ג) מבנה עזר-

(1) לא תותר בנית מבנה עזר מלבד מוסך אשר שטחו לא יעלה על 18 מ"ר.

(2) המוסך יבנה בצמוד לגבול המגרש הצדדי וחזיתו תיבנה במרחק שלא יעלה על 1.0 מטר מבגבול הקדמי של המגרש.

במגרשים בהם גם הגבול הצדדי גובל בדרך ציבורית, תותר נסיגה של המוסך מקו המגרש הקדמי למרחק שלא יעלה על 3.0 מ' (ראה נספח מס' 3).

(3) המוסך יבנה כחלק אינטגרלי של הבנין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבניה. גג המוסך יהיה או גג משופע באופי הבנין או גג שטוח מרוצף כמרפסת ליחידת הדיוור, או כחלק מפתוח השטח. הגובה הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.2 מ'.

(4) במידה ופני הקרקע במגרש נמוכים מפני הכביש הסמוך למגרש, ונוצר מצב שבו ישנה אפשרות לנצל את החלל מתחת למוסך. תותר בניית מחסנים בחלל זה. המחסנים הללו לא יחושבו באחוזי הבניה ובתנאי שלא יהיה מעבר ישיר בינם לבין חלל המגורים.

(5) לא יוצא היתר בניה לבנית מוסך אלא לאחר שמהנדס הועדה המקומית שוכנע שאופיו האדריכלי של המוסך תואם את אופיו של המוסך במגרש השכן, הצמוד אליו.

- (ד) קווי בנין - הבניה תהיה בהתאם לקווי הבנין המסומנים בקו נקודה בתכנית קווי בנין - (נספח מס' 1).
- מאידך ניתן להגיע לקו בנין אפס בין שני בנינים קרובים בהסכמת בעלי הזכויות בשני המגרשים.
- (ה) גובה הבנין ומבנה הגגות -
- (1) גובה הקרקע - גובה פני הקרקע במגרש יהיו כמסומן בנספח מס' 1.
- במגרשים בהם מסומנים 2 גבהים יהיו גובה פני הקרקע בין שני הגבהים המסומנים.
- (2) גובה מכסימלי - גובהם המכסימלי של בנינים בעלי גגות משופעים יהיה 5.5 מטר מפני הקרקע הסמוכה לבנין עד מדלפות הגג.
- בבנינים בעלי גגות שטוחים יהיה הגובה המקסימלי 7.0 מטר מפני הקרקע הסמוכה לבנין עד קצה המעקה מסביב לגג.
- הגובה ימדד בכל חזית בנפרד.
- (3) מספר קומות - מספר הקומות המכסימלי יהיה 2.
- בנוסף לכך תותר בניית מרתפים לאחסנה ביתית או חדרים מיוחדים למתקנים למזוג אויר, קרוור או חמום, ובתנאי שגבהם לא יעלה על 2.4 מ' ותקרתם לא תעלה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופית.
- קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות אך שטחה ימנה באחוזי הבניה.
- (4) שיפועים - הגגות יהיו משופעים בזווית שלא תעלה עד 30 מעלות מהאופק ולא תרד מ- 22 מעלות. עד 40% משטחי הגגות יכולים להיות שטוחים. 60% מסה"כ הגגות המשופעים יהיה במישורים מקבילים לגבול המגרש הפונה לדרך.
- (5) ארובה - גובהה לא יעלה על 1.5 מ' משיא הגג היא תהיה חלק אינטגרלי של הבנין מבחינה ארכיטקטונית.

- (6) אנטנות טלויזיה ורדיו - בכל מתחם תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- (7) קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע כאשר הדוודים יוצבו בתוך חלל הגג.
- (ו) עצוב ארכיטקטוני - (נספח מס' 2)
- (1) גמר קירות החוץ יהיה: טיח חלק בגוון לבן, טיח שפריץ לחוץ, עץ מעובד, צפוי באבן מקומית או שילוב בין שניים מהחומרים הנ"ל. יאסר שמוש בטיח שפריץ או זרוק.
- (2) הגגות המשופעים יהיו: רעפי חרס, רעפי בטון או רעפי אסבסט צבוע. יאסר שמוש בפלסטיק, פח או לוחות אספלט.
- (3) גדרות על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים - דרכים, שבילים, ש.צ.פ. יש לבנות גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים - 0.6 מ' 1.2 מ', 1.8 מ' מעל פני הקרקע. מעל הגדר הבנויה תותר תוספת גדר מברזל או עץ (לא גדרות רשת למיניהן). בתוך הגדר הבנויה יותרו "חלונות" שיסורגו בסודג ברזל צבוע.
- (4) פתוח שטח -
- מתקן לתלית כביסה יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבניין או פתוח השטח ויהיה מוסתר מהרחוב ו/או שטח צבוע קרוב.
 - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעצוב הבניין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב ו/או שטח צבוע צמוד.
 - מתקן איסוף אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר. גודל מיכלי האשפה ומקומם המדוייק יתואם ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

- מוני המיים יקבעו במקום נגיש אך ישולבו בעצוב הארכיטקטוני של הגדרות או קירות התמך.
- בכל מגרש ינטעו 3 עצים בוגרים לפחות. כל הפתרונות להוראות אלה יוצגו בתכנית פתוח בק.מ. 1:100 אשר תהווה חלק מהיתר הבניה.
- (5) מזגנים - לאחר בניית הבנין לא תותר התקנת מזגנים בקירות במקומות שלא תוכננו מראש ולא יוצא היתר לכך. מאידך תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פתוח השטח ו/או הבנין.
- (6) זיזים - לא יבלטו מעבר ל- 1.2 מ' מקיר הבנין. הזיזים יקבלו טיפול אדריכלי מיוחד. פרוט הזיז יופיע בבקשה להיתר. סה"כ השטח המקורה ע"י זיזים לא יעלה על 5 מ"ר. שטחים מעבר לכך יחושבו במנין אחוזי הבניה. שטח המבואה המוזכר בסעיף 8(א) יכלל במסגרת זו.
- (7) קשר בנין קרקע - קירות הבנין יצמדו לקרקע, לא תותר קומת עמודים אלא בשטח מכסימלי של 15 מ"ר. שטח זה ימנה במסגרת זכויות הבניה.
- (8) קירות תמך - לא תותר בניית קירות תמך בגובה העולה על 2.0 מטר. מעקות מעל קירות התמך, גם אם יהיו בנויים מאותו חומר של קיר התמך עצמו לא יחשבו כחלק מגבהו של הקיר. המרחק בין קיר תמך אחד למשנהו, המתרום מעליו, לא יהיה קטן מ- 90 ס"מ.
- (ז) תנאים למתן היתר -
- (1) כל תיק הגשה חייב להיות חתום ע"י מהנדס המועצה המקומית שלומי.
- (2) כל תכנית חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.

(3) תכנית ההגשה תכלול תכנית פתוח בק.מ. 1:100

שבה יסומנו:

- מוסך החניה.
- כל הגדרות וקירות התמך כולל 1 עד 2 חתכים.
- מיקום מתקן לתלית כביסה.
- מיקום מתקן לאסוף אשפה.
- גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים.
- פתרון נקוז.
- מיקום צמחיה ושכילים כולל מיקום 3 עצים בוגרים לפחות וסוגם.
- הכל כמופיע בסעיף ו'4.
- תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב ראשיים, ואת מיקומו של מונה המיים.
- תכנית מקלט המשולב ארכיטקטונית בבנין או בפתוח השטח, מאושרת ע"י הג"א.

9. שטח מסחרי:

השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים בשתי וערב הוא שטח מסחרי והוא מיועד להקמת מבנה מסחרי שישרת את תושבי השכונה. תותר בניית מבנה בן קומה אחת בלבד. קווי הבנין יהיו בהתאם לנספח קווי הבנין, נספח מס' 3. זכויות הבניה יהיו 60% משטח המגרש.

10. שטח לבנין

השטח המסומן בתשריט ברשת שתי וערב אלכסוני של קו נקודה בצבע חום הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' 512/ג (המופקדת) לגבי שטחים לבניני ציבור וכן ההוראות הבאות:

ציבורי:

- (א) במגרש מס' 150 יבנה גן ילדים - זכויות הבניה 30%.
- (ב) במגרש מס' 151 יבנה מעון יום - זכויות הבניה 30%.
- (ג) במגרש מס' 152 יבנה בית כנסת - זכויות הבניה 55%.
- (ד) הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית, תהא רשאית לשנות את יעוד הבנינים הציבוריים.
- (ה) לבנין צבורי תוגש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית.
- (ו) גובה הבנינים לא יעלה על 2 קומות.

11. שטח ציבורי
פתוח:
השטח המסומן בתשריט בקווקוים מאונכים בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' ג/512 (המופקדת) לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
נתן להעביר בשטח מתקנים לאספקת מים, חשמל, ביוב, ניקוז וטלפון.
12. אזור מיוער:
בשטח המסומן בתשריט בקווקים שתי וערב אלכסוניים הוא אזור מיוער וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מס' ג/512 (המופקדת) לגבי אזור מיוער וכן ההוראות הבאות:
(א) תאסר עקירת עצים באזור זה.
13. חניה פרטית:
לכל יחידת דיור יוקצה לפחות מקום חניה אחד בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בזמן הוצאת ההתר.
14. דרכים:
תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים המסומנים בתשריט בקווקים אנכיים בצבע אדום כהה הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ב) השטחים המסומנים בתשריט בקווקים אופקיים בצבע ירוק עם קווים אנכיים בצבע אדום כהה הנם דרכים משולבות וחלות עליהם ההוראות הבאות:
(1) על "הנוף" של הרחוב להיות מעוצב ע"י:
עצים, צמחיה, עציצים, מיגוון חומרי ריצוף, רהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכד' הינם מקצת מהאמצעים שיש להשתמש בהם.
(2) חנית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים ואותם מקומות בהם היא מותרת, יהיו מזוהים באמצעות עצוב הריצוף.
במקומות בהם היא אינה רצויה, ייעשה שימוש במכשולים המעוצבים בדקדקנות.
(3) יש להקצות מקומות למתקנים מיוחדים כגון שטחי משחק, ובמקום שדבר זה נעשה יש לאסור חניה. יש ליצור מגבלות ברחוב באותם מקומות בהם ילדים משחקים לכל רוחב הרחוב.

- (4) כל השטח יעוצב כיחידה אחת עבור הולכי הרגל, אך עם מגבלות לתנועת כלי רכב.
- (5) יש לכלול בעצוב פרטים אשר ישמשו הגבלה למהירות כלי רכב - גבנוניות 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, א יש להמנע ממרחקי ראייה ארוכים היות ואלה מעודדים נסיעה מהירה.
- (ג) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים בצבע ירוק עם קווים אדומים הם מעברים להולכי רגל.
- (א) כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית, יתוכננו ויבוצעו ע"י יוזמי ו/או מגישי, ו/או בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד.
- (ב) יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צינורות לשרותים תת-קרקעיים, ויבצעו בשטחים הציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאשרו ע"י מהנדס המועצה המקומית. העבודות יבוצעו בשלבים כתאום עם מהנדס המועצה המקומית, בתוך מהלך הבניה ויכללו את העבודות הבאות:
- (1) סלילת דרכים, מדרכות, מדרגות ושבילים להולכי רגל, המיועדים לשימוש ציבורי בלבד.
 - (2) מערכת ניקוז בדרכים בלבד.
 - (3) התקנת מערכת ביוב וחיבורה לכיוב המרכזי העירוני.

15. תשתית:

- (4) התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים
העירונית כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי
הצורך.
- (5) ביצוע פעולות גינון בשטח הצבורי הפתוח.
- (6) ביצוע פעולות גינון בשטח הדרכים.

(ג) קווי חשמל


(1) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- (א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק
ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת
קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק
במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך
אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב
ביותר של קוי 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 אויריים - | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו | |
| (עם שדות עד 300 מ') - | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם | |
| שדות עד 500 מ') - | 21.0 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו, מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו, מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- (ג) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים, יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

(2) הקו המסומן במרוסק יהיה קו מ.ג קיים להזזה לא תתאפשר בניה במגרשים 74,45,41,13 אלא לאחר הזתו.


השטחים המיועדים לצרכי ציבור יפקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש המועצה המקומית שלומי כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. הפקעה:

חתימות:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון
קרית הממשלה, נצרת עלית

משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
רחוב העצמאות 21, חיפה
ת.ד. 272 טלפון 04-686222

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשכון - מחוז חיפה
שדרות העצמאות 21, חיפה
טלפון: 04-385751

26.4.94

המתכנן: דוד גוגנהיים/אלכס בלון
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' עמק רפאים 10, ירושלים

א.מ.ק.א.
21/4/94