

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
 תכנית מס' ג/7822  
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6071  
 וכן לתכנית ת 2/52/1

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
 שלומי צפון  
 תכנית מס' ג/7822  
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6071 וכן לתכנית ח/1/52

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשפ"ח - 1968

אישור תכנית מס. 7822 ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 20/12/98 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז: צפון

נפת: עכו

מקום: שלומי

גושים וחלקות: גוש 18319 ח.ח. 3.1-48,6

גוש 18221 ח.ח. 10

גוש 18320 ח.ח. 72

גוש 18321 ח.ח. 47

הודעה על אישור תוכנית מס' 7822 ג

פורסמה בעיתון ישראל היום ביום 30.11.98

בעיתון הארץ ביום 1.12.98

ובעיתון מקומי הצפון ביום 4.12.98

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז הגליל

מגיש ויוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון

מתכנן: משרד הבינוי והשיכון

הודעה על אישור תכנית מס. 7822 ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4710

מיום 10.12.98 1219 א תש"ח

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7822 (להלן התכנית) המהווה שינוי לתכנית מס' ג/6071 וכן לתכנית מס' ת/2/52/1.
2. מסמכי התכנית התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט). תכנית בינוי ופיתוח (מנחה בלבד) הערוכה בק.מ. 1:500.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 22 דונם.
5. מקום התכנית: שלומי, שכונה צפונית, גושים 18319 חלקי חלקות 3.1-48,6 גוש 18221 חלקי חלקה 10, גוש 18320 חלקי חלקה 72 גוש 18321 חלקי חלקה 47 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית (1) חלוקת השטח למגרשים המיועדים למבני מגורים של 3 קומות.  
 (2) קביעת הנחיות ותנאים לבניית הנ"ל.  
 (3) קביעת תנאים להבטחת חזית שכונתית מתואמת.  
 (4) יעוד שטחים למטרות ציבור - שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור ומסחר.  
 (5) התוויית מערכת דרכים, חניות ודרכים להולכי רגל.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לשלומי ת/2/52/1 (ג/512 המופקדת) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' ג/7822 זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תינתן עדיפות לתכנית זו.
8. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול ותחום בקו כחול הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:  
 תכנית בינוי נספח מס' 1 - מסמנים הקווים התוחמים את הבניינים את מגמות ואופן הבינוי בלבד. התכנית הנה מנחה בלבד.



**(1) זכויות בניה**

ראה טבלת זכויות והגבלת בניה.

(2) **מספר יחידות דיור לבנין:** מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 12. מספר יחידות הדיור המרבי לכניסה אחת יהיה 6. לא תותרנה יותר משתי כניסות (2 חדרי מדרגות) בבניין אחד.

(3) **קווי בנין -** הבנייה לא תחרוג מקווי הבניין שנקבעו בתשריט וכן :  
קו בנין קדמי (הגובל בכביש הפנימי) - 7 מ'.  
קו בנין אחורי - 5 מ'.  
קו בנין צדדי - 3 מ'.  
המרחק המינימלי בין שני מבנים סמוכים יהיה - 6 מ'.

(4) **אחוד/פיצול מגרשים:** יותר פיצול מגרשים לחלוקת משנה בגודל מינימלי של 700 מ"ר. לא יותר איחוד מגרשים.

(5) **גובה הבניין:**  
א. מספר הקומות המרבי של הבניין יהיה 3 (שלוש), לא כולל חדר היציאה לגג.  
ב. יותר הקמת חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה ב' ואשר גובהו המרבי יהיה 2.80 מ'.  
ג. לא תותר הקמת קומת עמודים. כל הדירות התחתונות יהיו צמודות קרקע.

ד. הגובה המקסימלי של הבניין יהיה 13 מ' - קצה גג הרעפים. הגובה ימדד מה- 00.0 + של הבניין.

(6) **חדר היציאה לגג:** שטחו המרבי יהיה 30 מ"ר. החדר יבנה במרחק מזערי של 1.50 מ' מהקו החיצוני של מעקה הגג.

החדר ייכלל בחישוב אחוזי הבנייה. דרך הגישה לחדר תהיה אך ורק מתוך הדירה שאליה הוא צמוד.

(7) **מבנה הגגות:**  
א. 40% מכל שטח הגגות יהיה גג משותף עם גישה ישירה אליו מתוך חדר המדרגות.  
ב. אופי הגגות של כל הבנינים באותו המגרש יהיה אחיד.  
ג. אנטנות טלוויזיה ורדיו - בכל בנין אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

ד. קולטי שמש על הגג - יוצבו בשטח הגג המשותף.  
הצבת קולטים לדודי שמש יהווה חלק אינטגרלי  
מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אשור  
הועדה המקומית.

(8) עיצוב אדריכלי:

- א. גמר קירות חוץ יהיה מטיח רחיץ או חומר קשיח אחר.
- ב. גגות משופעים יהיו מרעפי חרס או בטון.  
גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים בחצץ. ייאסר גמר  
בטון או אספלט.
- ג. מתקן לתליית כביסה: יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבניין  
ויהיה מוסתר מהרחוב.
- ד. מזגנים: יתוכנן מקום למזגני קיר/חלון ו/או המעבה של מזגן  
מפוצל כחלק אינטגרלי של חזות הבניין ויופיע בבקשה להיתר.
- ה. פרגולה: תותר הקמת פרגולה בגינה של דירת קרקע ו/או  
ע"ג הגג בצמוד לחדר יציאה מהגג. החומרים אשר יותרו  
לשימוש הנם עץ ו/או ברזל בלבד. שטח הפרגולה לא יעלה  
על 15 מ"ר. מיקום הפרגולה יופיע בבקשה להיתר.
- ו. יש לשאוף לכך שבינוי המבנים בשלושת פינות המגרש  
התחום בקו כחול יהיה שונה משאר המבנים (ראה נספח  
מס' 1).

(9) בנין גדל:

בזמן הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש תכנית השלמה לבנינים  
גדלים, במידה ויהיו כאלו.

(10) תנאים למתן היתר:

- א. כל תכנית חייבת להראות פתרון לחניה בתחום המגרש.
- ב. תכנית ההגשה תכלול תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 שבה  
יסומנו: כל הגדרות וקירות התמך כולל 1 עד 2 חתכים  
גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז,  
חניות, מיקום צמחיה, שבילים וכו'.
- ג. תכנית ההגשה תכלול תרשים הנראה התחברות לקווי  
מים וביוב ראשיים.
- ד. תכנית ההגשה תכלול אשור הג"א על תכנית מרחב מוגן  
המשולב ארכיטקטונית בבנין.
- ה. חישוב השטחים והגבלות הבניה יהיו לפי תקנות התכנון  
והבניה התשנ"ב - 1992.

9. אזור מגורים לתכנון בעתיד: השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים צהובים, הוא איזור מגורים לתכנון בעתיד.

10. הנחיות פיתוח: (1) תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.

בתכנית יסומנו גבהי הכניסה לבנין, ופירוט חומרי הגמר.

על גבי תואי הקירות התומכים ירשם גובה הקיר.

לתכנית יצורפו חתכים עקרוניים של הקירות התומכים

יסומנו אזורי הגינון ותצורף רשימה של העצים והצמחים

שישתלו בשטח. הכל לשביעות רצונו של מהנדס המועצה

ולאישורו.

(2) השצ"פ והכבישים יפותחו ע"י יוזם התכנית.

(3) קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית. הכל לשביעות רצונו

של מהנדס המועצה.

(4) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו

ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן

שבפיתוח המגרש ובהתאם להנחיות חב' בזק וחב' החשמל.

(5) תאורה: יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת

הרחובות, ככרות ושבילים. ההתקנה כוללת עמודים ופנסים

וחיבור לרשת החשמל.

(6) חפירה: כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יווצר שפך מעבר

לגבולות המגרשים. עודפי החפירה יועברו למקומות

שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.

11. שטח לבניני ציבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח

לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר

לגבי שטחים לבניני צבור וכן ההוראות הבאות:

(1) מגרש מס' 402 מיועד לגן ילדים.

(2) לא תותר הקמת קומת עמודים.

(3) מזגנים: יתוכנן מקום למזגני קיר/חלון ו/או המעבה של

מזגן מפוצל כחלק אינטגרלי של חזות הבנין ויופיע בבקשה

להיתר.

(4) יתוכננו כניסות לבנין המאפשרות כניסה חופשית למוגבלים

בניידות.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (1) נתן להעביר בשטח קוי תשתית.
- (2) לא תותר בשטח זה הקמת מבנים.

13. שטח למבנה מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח למבנה מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (1) לא תותר הקמת קומת עמודים.
- (2) גובה הבנין המקסימלי - קומה אחת.
- (3) גמר קירות חוץ טיח רחיץ או חומר קשיח אחר.
- (4) שטח המבנה יהיה עד 30 מ"ר.

14. חניה: בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

15. דרכים: תווי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים מוצעות או הרחבת דרכים.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בצבע אדום הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- (3) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום עם קוים אלכסוניים בצבע ירוק הנם דרך משולבת וחלות עליהם ההוראות הבאות:
  - הרחוב ישלב חניה, כביש, דרך הולכי רגל וצמחיה.
  - כל השטח יעוצב כיחידה אחת בה נגישות להולכי רגל, אבל מגבלות לתנועת כלי רכב.
  - חנית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים אשר יזוהו ע"י עיצוב הריצוף. במקומות בהם היא לא רצויה, יעשה שימוש בצמחיה או מכשולים המעוצבים לשם כך.

16. תשתית: על עבודות התשתית יחולו ההוראות הבאות:  
(א) חשמל: קוי מתח גבוה יהיו עיליים. הכרספורמטור יהיה על עמוד. קו מתח נמוך וחיבור למבנים יהיו תת קרקעים.

(ב) קוי טלפון יהיו תת קרקעים.

(ג) ניקוז: יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז ותיעול הקרקע, באישור מהנדס הועדה מקומית ובאישור רשות הניקוז.

17. 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 על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'.

- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.6 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 33 קילו וולט - 5 מ'.

- בקו מתח עליון עד 160 קילו וולט (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ'.

- בקו מתח עליון 400 קילו וולט (עם שדות עד 500 מ') - 21 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 קילו וולט מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 קילו וולט, 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 החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ד. שינויים במערכת החשמל שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

18. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ירשמו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויעברו ע"ש המועצה המקומית שלומי כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

19. בצוע עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע ו/או מגישי התכנית : תכנית חלוקה לצרכי רישום. חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית חלוקה.

20. חלוקה א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. ורישום
- ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחווה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

21. מים אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

22. בנין - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית.

23. אשפה - סילוק אשפה לפי הוראות המועצה לאתרים מאושרים בלבד.

24. מיקלוט - לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.

25. היטל השבחה - היטל השבחה יגבה כחוק.





טבלה זכריות ומגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישבו שטחים ואזורי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

מס' יח"ד	צפיפות נטו מס' יח"ד למגוש	צפיפות מקסימלית		שטח בניה מקסימלית ב"ד						קווי בנין			גודל המגוש (במ"ד)	שם האזור (שמושים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לריסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחם מפלס הבנייה	תעל מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי		
30	30	13	3	3450	1150	150	3300	0	3450	7	5	3	4200	1 חלקה
36	36	13	3	4140	1380	180	3960	0	4140	7	5	3	5100	2 חלקה
24	24	13	3	2760	920	120	2640	0	2760	7	5	3	3700	3 חלקה
-	-	5.5	1	765	765	85	680	0	765	7	5	5	1700	שטח לבניין ציבורי
-	-	5.5	1	30	30	0	30	0	30	5	5	3	280	שטח לטענה מסחרי

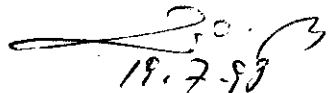
22.10.92  
 22.10.92  
 וואכטל אגאנעלע אכאמאל  
 און אגאנעלע אכאמאל  
 און אגאנעלע אכאמאל

**חתימות**

**בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל**


אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות על זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בלינו. ואין התוכנית זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח התכנון, ואו כל זכות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
לכינו הסדר ספק מופנה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם כיוון זכות הכולל והמפורט אין בתוכו תנו על התכנית הנרת או תהיה בקיום הסכם כאמור ו/או ויגורר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי מרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת ויעשה לנו ספק הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התוכנית ניתנת אך ורק כנקודת מבט תכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מהח הצפון  
23.7.98

**יוזם ומגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון**

  
19.7.98  
**אינני דב סיגל**  
מנהל החטיבה הטכנית

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה  
דרך העצמאות 21, חיפה  
טל. 04-272

**מתכנן התכנית משרד הבינוי והשיכון**

  
א/ב/ב/א/א סליה יולי

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה  
דרך העצמאות 21, חיפה  
טל. 04-272