

031
15.11.94

16.1.95

1391

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי
ש ל ו מ י

תכנית מפורטת מס. 8250/ג' המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 1999/ג'

פרק מס' 1 - כללי

1.1. מקום התכנית:

מחוז: הצפון

נפה: עכו

מקום: שלומי

גושים וחלקות: גוש 18273 חלקות 42'ח, 36'ח, 35'ח, 37'ח

גוש 18318 חלקות 61'ח, 60'ח, 59'ח, 56'ח

ק.ס.ל. גוש 18274 חלקות 34'ח, 35'ח, 36, 37'ח, 38'ח, 47'ח

48'ח, 49, 50'ח, 55'ח, 39'ח

1.2. תחולת התכנית

תכנית זו המכילה 9 דפים תחול על השטחים המותחמים בקו כחול כהה ע"ג התשריט המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. לתכנית מצורף ניספח בינוי המהווה המלצה תכנונית.

1.3. יוזם התכנית

ממ"י מחוז הצפון משרד הבינוי והשכון חיפה.

1.4. בעל הקרקע

מ.מ.י. מ.מ. שלומי

1.5. המתכנן

מ.מ.י. מחוז הצפון - מחלקת התכנון.

1.6. שטח התכנית

44.60 דונם.

1.7. מטרת התכנית

1. שינוי בינוי סביב רח' יפה נוף.

2. שינוי מיקום שטחים למבני ציבור.

3. בהתאמה לבינוי החדש ובהתאמה לקיים.

1.8. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת 1999/ג'.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

1.9. מקום התכנית:

גוש: 18273 חלקות: 42'ח, 36'ח, 35'ח, 37'ח

גוש: 18318 חלקות: 61'ח, 60'ח, 59'ח, 56'ח

גוש: 18274 חלקות: 34'ח, 35, 36, 37'ח, 38'ח, 47'ח, 48'ח, 49, 50'ח, 55'ח, 39'ח

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' 8250 מס' 84/93
הועדה המקומית בישיבתה מס' 6/93
מיום 26.8.93 החליטה להמליץ
על התכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי
תכנית מס' 8250 מס' 84/93
הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1024-א-94
מיום 11.9.94 החליטה
על מתן חוק לתכנית הנקובה לעיל.
מנהל הועדה

פרק מס. 2

2.1. ציונים בתשריט

קו כחול	-	גבול התכנית
ירוק עם פסים אדומים	-	דרך להולכי רגל
בצבע חום	-	דרך קיימת
בצבע ורוד	-	דרך מוצעת
קווקוים אדומים	-	דרך לביטול
בצבע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
בצבע חום מותחם בחום כהה.	-	שטח לבנייני ציבור
בצבע כתום	-	מגורים א'
בצבע תכלת	-	מגורים ב'
בצבע צהוב	-	מגורים ג'
בצבע סגול	-	שטח למתקנים הנדסיים
קו דק עם משולשים שחורים	-	גבול גוש
קו דו מקווקו	-	גבול ומס. חלקה רשומה
קו דק רצוף	-	גבול ומס. מגרש חדש
ברבע העליון של העיגול	-	מספר דרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	-	קו בניין בינימלי
ברבע התחתון של העיגול.	-	רוחב הדרך
קו נקודותיים קו באדום	-	קו מתח גבוה
מפוספט כתום + חום	-	משולב מגורים + ציבורי

2.2. טבלת שטחים ויעודים

<u>השטח באחוזים</u>	<u>השטח בדונמים</u>	<u>צבע האזור</u>	<u>תאור השטח</u>
30.70%	13.675	חום	דרך קיימת
3.50%	1.600	חום מותחם אדום	דרך מצעת
2.50%	1.025	ירוק	ש.צ.פ.
6.50%	3.000	חום מותחם בחום	בנייני ציבור
19.80%	8.800	כתום	מגורים א'
19.80%	8.800	תכלת	מגורים ב'
2.2%	1.000	ירוק-אדום	דרך הולכי רגל
12.50%	5.600	צהוב	מגורים ג-קיים
2.50%	1.100	חום + כתום	משולב

100.00%	44.600	סה"כ
---------	--------	------

פרק מס' 3

אזורים תכליות ושימושים

3.1 מגורים א'

3.1.1. ישמשו לבניית מבני מגורים דו משפחתיים בשיטת "בנה ביתך" הוראות הבניה לפי פרק 10.

3.2 מגורים ב'

3.2.1. ישמשו לבניית מבני מגורים משותפים, מדורגים ו/או טוריים. הוראות הבניה לפי פרק 10.

3.3 מגורים ג'

3.3.1. בנייני מגורים לבניה רוויה. כל הגבלות הבניה לפי תכנית מפורטת 1999/ג'. הערה: המבנים קיימים.

3.4 מבני ציבור

3.4.1. יותרו השימושים הבאים:
- מוסדות חנוך ומעונות יום
- מועדוני נוער ומבוגרים
- בתי תרבות ומוסדות קהילתיים
- מוסדות בריאות
- מוסדות דת ומקוואות
- מקלטים
הערה: רוב השטח מבונה במוסדות ציבור.
הוראות בניה לפי פרק 10.

3.5 שטח ציבורי פתוח

3.5.1. יותרו השימושים הבאים:
- נופש ונוי
- מגרשי משחקים
- מתקנים הנדסיים צבוריים

3.6 דרך להולכי רגל

3.6.1. ישמשו לתנועה רגלית בלבד.

3.7 דרך או הרחבה מוצעים

3.7.1. ישמשו לתנועה מוטורית של כלי רכב או חנייה.

3.8 מגורים משולב בציבורי

3.8.1. יותרו שמושים המותרים בסעיף 3.1 וכן יוכל המבנה לשמש כבית כנסת.

שמוש זה בא לתת לגיטימציה לבית כנסת שנבנה בפועל במקום במקום יח"ד. במידה ויתפנה בית הכנסת תחזור היחידה להיות יח"ד ולא יותר כל שמוש ציבורי בשטח.

פרק מס' 4

4.1. מים
מקור מי השתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית בהתאם לדרישות נציג שר הבריאות ובהנחית הרשות המקומית.

4.2. ביוב
חיבור לרשת הביוב של האזור בהתאם לדרישת נציג שר הבריאות והנחיות הרשות המקומית.

4.3. ניקוז
ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר.

4.4. חשמל
4.4.1. יעשה פיתוח רשת החשמל לשכונה וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה תהיה בקוים עיליים, רשת המתח הנמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקוים תת קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.

4.4.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

2.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.5. טלויזיה, טלויזיה בכבלים
תעשה הכנה לרשת טלויזיה וכבלים במערכות תת קרקעיות.

4.6. קווי טלפון ותקשורת
יעשו במערכות תת קרקעיות.

4.7. חניה
החניה ע"פ תקנות התכנון והבניה והתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ניתן יהיה לפתור חלק ממקומות החניה במסגרת המגרש וחלק במפרצי חניה על הכביש.

פרק מס. 5

5.1. תקנות כלליות והוראות בנושא חזות השכונה ואיכות הסביבה

- 5.1.1. תכנון ופיתוח המגרש
לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:100.
בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, משטחי חוץ
חניה (במידה וקיימת) שבילים פתונות ניקוז ותשתיות כגון חשמל, טלפון מים
ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. ינתן מפרט גדרות הכולל חומר
צבע ודוגמא.
- 5.1.2. חישוב שטחי מבנה המותרים לבניה
תותר בניה בשטח מקסימלי ע"פ טבלת יעודים וזכויות בניה המפורטת בפרק 10.
- 5.1.3. מבני עזר ומבנה חניה
תאסר בניית מבני עזר מחוץ לאזור המגורים: מבנה החניה, במידה ויהיה,
ישולב בתוך המבנה כחלק בלתי נפרד ממנו וגבהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- 5.1.4. גגות
כל הגגות יהיו גגות רעפים וזאת מתוך שימת דגש על חשיבות החזית החמישית
של המבנה - חזית הגג - באזור הררי זה.
- 5.1.5. חמרי גמר
חמרי ציפוי הגמר של המבנים יהיו מטיח אקרילי בגוונים שיסומנו בבקשה
להיתר הבניה. יותר שילוב אבן לקט מקומית.
- 5.1.6. גדרות
גובה גדרות המפרידות בין החלקות לא יעלה על 1.0 מ'. גובה גדרות המפרידות
בין יחידות הדיור לא יעלה על 1.7 מ' כאשר תותר בניית 1.0 מ' גובה מבניה
קשיחה, ועוד 70 ס"מ מגדר רשת, גדר חיה או כל חומר קל. הבניה הקשיחה תעשה
ע"י אבן לקט מקומית משני הכיוונים עם בטון דבש.
במידה והגדר מצטרפת לקיר תומך או מיסלעה לא יעלה גבהה מעל פני הקרקע
הגבוהים על 1.0 מ'.
- 5.1.7. שילוט
כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר ואחיד לזיהוי הכתובת.
- 5.1.8. מסתורי כביסה
במידה של תליית כביסה מעבר לקירות החיצוניים של המבנה יוקמו מסתורי
כביסה לשביעות רצון הועדה. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הרחוב ועל
הגגות.
- 5.1.9. צנרת מים ניקוז ביוב טלפון חשמל טלויזיה וגז. לא יעברו על הקירות
החיצוניים של המבנה.
- 5.1.10. אנטנות רדיו וטלויזיה דוודים קולטי שמש וארובות
בבקשה להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש והדוודים יסומנו וישולבו

בתכנית הגגות ויוסרתו לשביעות רצון הוועדה.

5.1.11 אשפה אופן סילוק האשפה יעשה תיאום עם הוועדה המקומית.

5.1.12 מקלטים המיקלטים יבנו לפי תקן הג"א.

5.1.13 מפגש בין שטחים ציבוריים ואזורי מגורים

יש לתכנן את הדירות כך שחדרים רגישים כגון חדרי שינה לא יפנו אל השטחים הציבוריים בסמיכות כזאת שתהווה גורם מפריע לשהים בהם.

לא תותר פעילות עתירת רעש בשטחם הציבורי הפונים למגורים.

6. היטל השבחה

מט השבחה יגבה כחוק.

7. עתיקות

כל היתר לבניה או לשמוש אחר בקרקע ינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה כפוף לתנאיה.

8. כיבוי אש

לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש, והגשת תכנית כיבוי אש לשביעות רצון הוועדה המקומית.

9. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין.

הערה	מס. יחיד מקס.	מכריות במטרים			גובה	מעל ומתחת לכניסה	אחוזי הבניה/ס"ה מ"ר מבוונה				גדל מגרש מינימלי	האזור
		אחורי	צדדי	קדמי			אחוז מקס.	אחוז מקס. בקו. הקרקע	ס"ה משני עקרי	מ"ר 10		
<p>1. הבניה תעשה בצורה מדורגת במקביל לקווי הגובה.</p> <p>2. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות.</p> <p>3. קומות המסד תהיינה סגורות וגובהן לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע סופיים.</p>	4 יחידות לדונם נטו	4	4	5	2 קומות או 8 מטר בכל נקודה מפני קרקע הטבעיים	לפי שקול דעת המתכנן	מ"ר 85	מ"ר 170	מ"ר 10	מ"ר 160	מ"ר 1000	מגורים ב' מגרשים .16,17 .8,15
<p>1. הבניה תעשה בצורה מדורגת יחידה מתחת יחידה במקביל לקווי הגובה.</p> <p>2. לא תותרנה ק. עמודים פתוחות אך יהיה ניתן לנצל את חלל המסד בלקו.</p> <p>3. חדירות העליונות תוכלנה לנצל את עליות הגג.</p>	8 יחיד לדונם נטו	3	4	5	2 קומות בכל חתר או 8 מטר בכל נקודה מפ.ק.ט. בדירה העליונה ניתן לנצל את הגג ע. הבדירה החתונה את קומת המסד	-	לש- קול דעת המת- כנן	מ"ר 150	מ"ר 50 + בעליית חגג ובקומת המסד	מ"ר 140	מ"ר 1000	מגורים ב' מגרשים .19,20 18
							כל הגבלות הבניה ע"פ ת.ב.ע. 1999					מגורים ב'

האזור	גדל מגרש מניימלי	אחוזי הבנייה/ס"ה מ"ר מבונה				מעל ומתחת לכניסה	גובה	מרווחים במטרים			מס. יח"ד מקסי.	הערות
		עקרי שרות ס"ה	ס"ה אחוז מקסי.	אחורי	צדדי			קדמי				
ציבורי	700 מ"ר	50%	10%	60%	40%	לפי שקול דעת המתכנן	2 קומות או 8 מטר בכל נקודה מפני קרקע טבעיים	5	4	4		לצורך תוספות בניה עבור מבנים שנבנו לפני אישור תכנית זו ניתן יהיה לבנות לפי קווי בניין קיימים. האחוזים כוללים שמושים עיקריים ומשניים
מגורים א' מגרשים 2-6 9-14	600 מ"ר	210 מ"ר ליח"ד	40 מ"ר ליח"ד	250 מ"ר ליח"ד	250 מ"ר ליח"ד	-	2 קומות או 8 מטר בכל נקודה מפני קרקע טבעיים	5	3	4	2 יח"ד למגרש (במבנה אחד)	1. לצורך תוספת בניה עבור מבנים שנבנו לפני אישור תכנית זו ניתן יהיה לבנות לפי קווי בניין קיימים. 2. הבניה תעשה בצורה מדורגת במקביל לקווי הגובה. 3. לא תותרנה קומות עמודים מפולשות. 4. קומות המסד תהיינה סגורות וגבהן לא יעלה על 1.20 מפני קרקע סופיים.
	600 מ"ר	כל הוראות הבניה לגבי החלק למגורים כבמגורים א' שעיף זה בא לתת לגיטימציה לבית כנסת הפועל באזור. במידה ובית הכנסת יתפנה יחזור המגרש להיות מגרש למגורים. אין להוסיף בה על שטח בית הכנסת הקיים.										

משרד המניין והמבחן
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 8250

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 10.9.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

8250 חודעת על אישור תכנית מס.

4326 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

4429 מיום 10.9.94 (תשרי א' א' 5754)