

מרתב תכנון מקומי מעלה הנליל

שלומי צפון

תכנית מס' ג/9671

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית שלומי מס' ג/512 המופקדת ותכנית מפורטת ג/4459 המאושרת.

מחוז: הצפון

נפת: עכו

מקום: שלומי

נושאים: 18221, חלקי חלקות: 10, 14, 19, 20

18319, חלקות : 7, 8, 9, 10, 11, 40, 41, 47, 56.
חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 37, 38, 42, 44, 48.

18320, חלקי חלקות: 29, 71.

משרד הפנים מחוז הצפון
תיק הייבוא והייצוא מס' 1968

אישור ייצוא מס' 9671

התעריף המערימה למס' 25,298

טמכ"ל לתכנון יו"ר חוצרת התעריף

הודעה על אישור תעריף מס' 9671

מס' מס' 4710

מיום 22/10/98 עד

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים
השרון 22 א' חיפה.

אפריל 1998

.../.

מכתב תכנון מקומי מעלה הגליל

שלומי צפון

תכנית מס' ג/9671

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית שלומי מס' ג/512 המופקדת ותכנית ספורטת ג/4459 המאושרת.

מחוז: הצפון

נפת: עכו

מקום: שלומי

גושים: 18221, חלקי חלקות: 10, 14, 19, 20

18319, חלקות : 7, 8, 9, 10, 11, 40, 41, 47, 56,
חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 37, 38, 42, 44, 48.

18320, חלקי חלקות: 29, 71.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

יוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון.

עורך התכנית: צבי שקולניק - אזוריכל מתכנן ערים
השרון 22 א' חיפה.

אפריל 1998

.../.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תכנית מס' ג/9671 שלומי צפון.

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית - שלומי מס' ג/512
1- ג/4459

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/9671 (להלן: התכנית) שינוי לתכנית המתאר המקומית לשלומי מס' ג/512 מופקדת ותכנית מפורטת ג/4459 מאושרת והיא תחול על השטח המוחזק בקו עבה בצבע כחול ע"ג התשריט.

2. מטמכי התכנית:

- התכנית כוללת:
 - 2.1 תקנון הוראות התכנית מחייב. (14 עמודים חוברת זו)
 - 2.2 תשריט מחייב בק.מ. 1:1250. גיליון אחד הערוך בעזרת מחשב.
 - 2.3 נספח פיתוח נוף מחייב.
 - 2.4 נספח השתיות. מים וביוב מחייב. גליון אחד.
 - 2.5 דרכים ותנועה וניקוז מחייב. 9 גליונות.

כל מסמך ממטמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

כמוראה בקו כחול עבה בחשריט המצורף לתכנית זו.

4. שטח התכנית:

כ-219 דונם. מדוד גרפית.

5. מספר יחידות דיור:

כ-313 יח"ד.

6. מקום התכנית:

צפון שלומי, מערבית לכביש חניתה.

7. הקרקע:

גושים: 18221, חלקי חלקות: 10, 14, 19, 20
18319, חלקות : 7, 8, 9, 10, 11, 40, 41, 47, 56.
חלקי חלקות: 2, 3, 4, 5, 6, 37, 38, 42, 44, 48.
18320, חלקי חלקות: 29, 71.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

8. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים.
- ב. הקצאת שטחים למגורים, אתרים לבנייני ציבור ומסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי יער.
- ג. ביטול דרך קיימת והתווייה והקצאת שטחים לדרכים חדשות, שבילים וחשתיות הנדסיות.
- ד. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש למגרשים.
- ה. מתן הוראות בניה. קביעת תנאים להבטחת חזות שכונתית מתואמת.

המקומית לשלומי, ג/512 המופקדת ולחלק משטח תכנית מפורטת ג/4459 מאושרת, במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה להוראות תכנית ג/9671 זו, תקבענה ההוראות שבתכנית זו. כחן כן גבולות בתכנית ג/9671 זו שטחי התכניות הבאות:
 ג/512 - מופקדת
 ג/4459 - מאושרת
 ג/7441 - מאושרת
 ג/7822 - בחהליכי אישור.
 ג/252 - מאושרת.
 ג/6071 - מאושרת.

10. יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה. דרך העצמאות 21, חיפה. טל: 04-8686222

11. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טל: 06-6558211

12. עורך התכנית: צבי שקולניק - אדריכל מתכנן ערים. רח' השרון 22 א', חיפה. טל: 04-8514085, פקס: 04-8522388

13. הגדרות: כל ההגדרות תואמות את המונחים מחוז חוק התכנון והבניה. מוסך מוגדר כחניה פרטית מקורה.

13.1 סימונים בחשירים:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| א. גבול תכנית | קו כחול עבה רציף |
| ב. גבול שטח עתיקות ודאי- | רצף נקודות צפוף בצבע כחול |
| ג. גבול שטח עתיקות אפשרי- | רצף נקודות דליל בצבע כחול |
| ד. גבול גוש- | קו משונן כשני הכוונים בצבע שחור |
| ה. גבול חלקה רשומה- | קו רציף בצבע ירוק |
| ו. גבול חלקה לביטול- | קו מרוסק בצבע ירוק |
| ז. מספר חלקה לביטול- | מספר בצבע ירוק |
| ח. גבול חלקה מוצעת- | קו רציף בצבע שחור |
| ט. מספר חלקה מוצעת- | מספר בצבע שחור |
| י. קו בנין- | קו מרוסק בצבע אדום |
| יא. מספר דרך- | מספר המסומן בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור |
| יב. רוחב דרך בהטורים- | מספר כנ"ל ברבע התחתון של עיגול מסומן כנ"ל בצבע כנ"ל |
| יג. מרווחים- | מספר כנ"ל ברבע הצידי של עיגול מסומן כנ"ל בצבע כנ"ל |
| יד. תחנות טרנספורמציה- | ריבוע ובתוכו האות-T בצבע שחור |
| טו. אזור מגורים מיוחד | צבע אדום |
| טז. אזור מגורים א'/מוסד מיוחד(קיים) | צבע כחום |
| יז. אזור מגורים ב' | צבע כחול |
| יח. אזור מסחר ושרותים- | קוים בשתי וערב בצבע שחור |
| יט. אזור למבני ציבור- | צבע חום תחום בתום כהה |
| כ. אזור שצ"פ, מספר שצ"פ- | צבע ירוק, אות עברית שחורה |
| כא. אזור מיוער- | קוים אלכסוניים עבים בצבע ירוק |
| כב. דרך קיימת- | צבע חום |
| כג. דרך מוצעת- | צבע אדום |
| כד. שטח חקלאי- | קוים אלכסוניים דקים בצבע ירוק |
| כה. מעברים להלכי רגל- | קוים אלכסוניים עבים בצבע אדום |
| כו. אזור למתקני הנדסה- | קוים אלכסוניים דקים בצבע שחור |
| כז. גבול תכניות קודמות- | קו כחול עבה מרוסק. |
| כח. דרך לביטול- | קו ירוק מרוסק בשוליים עם קוים אדומים באלכסון. |

14. שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי איזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. תכליות:

15.1. סגורים א': השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' לבתים חד ודו משפחתיים.

15.2. סגורים ב': השטח המסומן בתשריט בצבע כחול בהיר הוא אזור מגורים ב' לבתים טוריים/מדורגים

15.3. שטח מסחר ושירותים: השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים בשתי וערב הוא שטח מסחר ושירותים והוא מיועד להקמת מבנה שישרח את תושבי השכונה ושכונות נוספות ויכללו בו:
א. חנויות
ב. תחנת מד"א
ג. סניף דאר
ד. סניף קופת חולים

15.4. שטח לבניין ציבורי: השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום במסגרת חומה מיועדים להקמת מבנים "לצרכי ציבור" כמוגדר בתוך התכנון והבניה שביניהם: "...מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ...".

מבני ציבור שלהלן יוקמו במגרשים לפי חלוקה הבאה:
(א) במגרש המסומן (A) בתשריט יבנה גן ילדים -
(ב) במגרש המסומן (B) בתשריט יבנה מעון יום -
(ג) במגרש המסומן (C) בתשריט יבנה בית כנסת -

15.5. שטח ציבורי פתוח: השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק מלא הוא שטח פתוח ציבורי ומיועד לתכליות הבאות:
א. תותר הקמת גנים, מתקני ספורט לחיניהם, בתי שימוע ציבוריים ושטחים פתוחים אחרים הנגישים לכלל הציבור.
ב. תותר העברת קוי חשמלית תת קרקעיים.
ג. תותר הקמת מבנים הנדסיים כגון טרנספורמטורים, תחנות שאיבה לחים ותחנות שאיבה לביוב.

חנאי להקמת איזה מהמבנים המותרים להקמה בשטח ציבורי פתוח כמצויין לעיל, הוא עיבודו/שילובו של המבנה בחכנון נוף שהוכנה בידי אדריכל נוף למבנה המבוקש וכל מגרן השצ"פ בו מבוקש המבנה.

15.6. אזור מיוער: השטח המסומן בתשריט בקווקו בצבע ירוק הוא אזור מיוער התכליות המותרות בשטח יער:
א. ביער יותרו כל הפעולות הדרושות לקיומו, פיתוחו, שיקומו ושמירתו בהתאם להוראות חמ"א 22.
ב. כל השימושים והפעולות ביער טעונים תאום עם קק"ל.

15.7. דרכים:

- (א) השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של זרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- (ב) השטחים המסומנים בתשריט בפסים אדומים הנם מעברים להולכי רגל.
- התכליות המותרות במעברים להלכי רגל:
- (1) לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
 - (2) חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמה של דיהוט רחוב, כגון סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה.
 - (3) חרף האמור בסעיף (1) יותרו קוי שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי המעברים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימושים העונים היתר) תשכ"ז 1967.
 - (4) לא תותר התקנת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בכורך הדבר.

15.8. שטח לתשתיות ומתקנים הנדסיים:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שחורים דקים באלכסון מיועד למיתקנים הנדסיים.
- (ב) השטחים המסומנים באות T מיועדים למבני טרנספורמציה

15.9. רשימת יעודי קרקע שטחים ואחוזים

מוצע		קיים		יעוד הקרקע
אחוז	שטח במ"ר	אחוז	שטח במ"ר	
32.3	70560	9.7	21270	מגורים א' / מוסד מיוחד (קיים)
12.3	26750	11.8	25990	מגורים ב'
0.3	730	---	---	שטח מסחר ושרותים
1.3	2930	---	---	שטח למבני ציבור
5.7	13330	8.7	19050	שטח ציבורי פתוח
20.8	45400	---	---	אזור מיוער
8.2	18000	8.2	18000	דרך קיימת
---	---	61.6	135040	שטח חקלאי
16.6	36310	---	---	דרך מוצעת
0.6	1200	---	---	מעברים להלכי רגל
1.9	4140	---	---	מתקנים הנדסיים
100%	219350	100%	219350	סה"כ שטח מדוד גרפית

ד. גמר קירות החוץ יהיה: טיח חלק בגוון לבן, טיח שפריץ לחוץ, עץ מעובד, צפוי באבן מקומית או שילוב בין שניים מהחומרים הנ"ל. ייאסר שימוש בטיח שפריץ או זרוק.

ה. גדרות על גבולות המגרש הפונים לרשות הרבים - דרכים, טבילים, ש.צ.פ. יש לבנות גדר אבן מקומית בגבהים שבין 30-120 ס"מ מעל פני הקרקע. גמר הגדר יהיה תמיד מאוזן ומקביל לקו האופק עם דרוגים בהפרש מקסימלי של 75 ס"מ בין מפלס למפלס. מעל הגדר הבנויה תותר חוספת גדר שקופה מברזל או עץ או שילוב ביניהן (לא גדרות רשת למיניהן).

ו. קירות תמך - לא תותר בניית קירות תמך בגובה העולה על 2.5 מטר. חזית קיר התמך תהיה מאבן טבעית. גמר ראש הקיר יהיה תמיד מאוזן ומקביל לקו האופק עם זרוג בהפרש מקסימלי של 75 ס"מ בין מפלס למפלס. מעקות מעל קירות התמך, יהיו שקופים ולא יחשבו כחלק מגובהו של הקיר. המרחק בין קיר תמך אחד למשנהו, המתרום מעליו, לא יהיה קטן מ- 90 ס"מ.

ז. פתוח שטח למגרשי בניה, בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לבצע את עבודות הפיתוח בשטח המגרשים שלהם ע"פ תכנית פיתוח שתהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית זו תכלול תיאור של:

- גדרות וקירות תמך כולל הפתחים בהם לאדם ולרכב.
- שטחים מרוצפים לפני הבית כולל החניה/מוסך.
- מתקן לתליית כביסה אשר יהיה חלק מהפתרון העצובי של הבניין או פתוח השטח ויהיה מוסתר מהרחוב ו/או שטח ציבורי קרוב.
- מכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעצוב הבניין ו/או הגינה ויוסחרו מהרחוב ו/או שטח ציבורי צמוד.
- מתקן איסוף אשפה יהווה חלק בלתי נפרד מעצוב גדר המגדש ויהיו מוסחר. גודל מכלי האשפה ומקומם המדויק יתואם ויאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.
- מוני המים יקבעו במקום נגיש אך ישולבו בעצוב הארכיטקטוני של הגדרות או קירות התמך.
- פתרון ניקוז כולל גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים.
- מיקום צמחייה ושבילים ומדרגות כולל מיקום 2 עצים בוגרים לפחות לכל יחידת דיור לפי רשימה של עצים שבידי המועצה.
- תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב ראשיים ואת מקומו ש מונה המים.
- תכנית סקלט המשולב ארכיטקטונית בבניין או בפתוח השטח, מאושרו ע"י הנ"א.

ח. מזגנים - לאחר בניית הבניין, לא תותר התקנת מזגנים בקירות במקומות שלא תוכננו מראש ולא יוצא היתר לכך. מאידך תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר כחלק אינטגרלי ש פתוח השטח ו/או הבניין.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

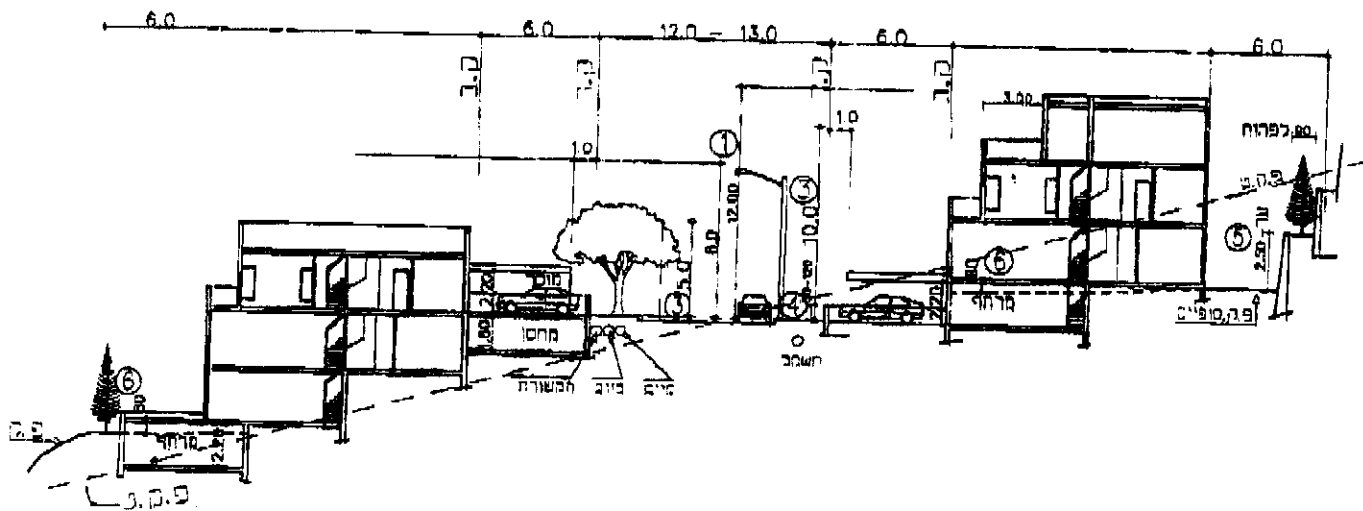
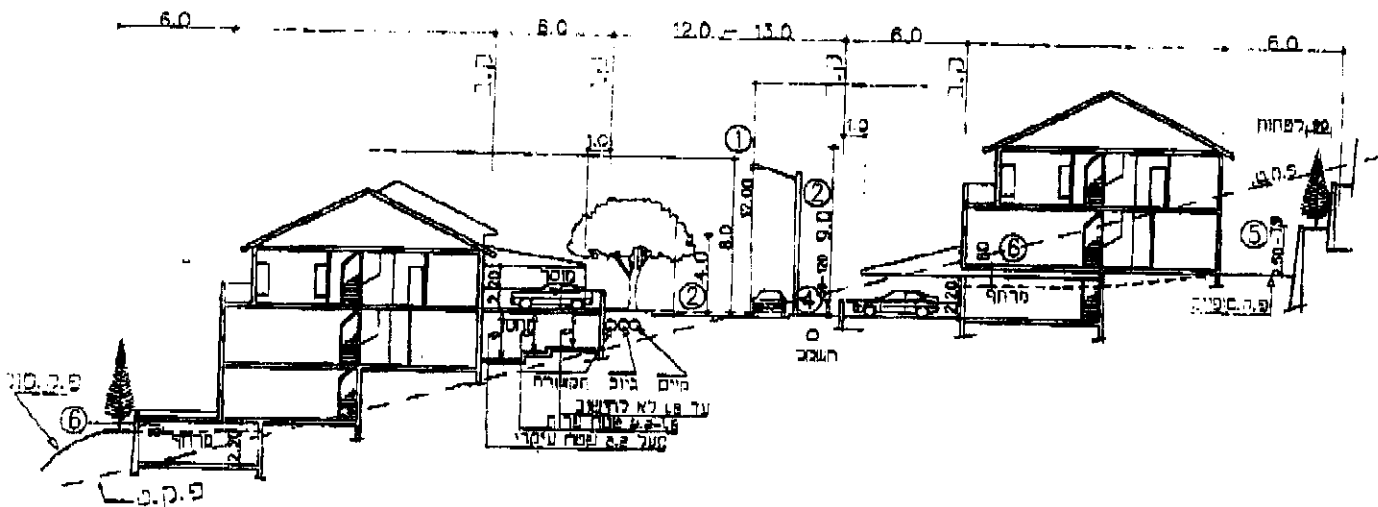
שם אזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מרווח ב-מ'			אחוזי בניה								יח' להכ		
		א	ק	צ	מעל 6 כניסה	מתחת 6 כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	כסוי קרקע	סה"כ % מותר	גובה בניה מקסימל במ'				
											גג-3	גג-4		חזית לרחוב	מה-5 מד-דכה
מגו-א' חדר-משפ מגרש עליון	400	6	6	4	50 + *10	0	35 + *10	15	30	50 + *10	9	10	12	3	1
מגו-א' חדר-משפ מגרש תחתון	400	6	6	4	35 + *10	15	35 + *10	15	30	50 + *10	4	5	8	3	1
מגו-א' דו-משפ מגרש עליון	600	6	6	4	60	0	40	20	30	60	9	10	12	3	2
מגו-א' דו-משפ מגרש תחתון	600	6	6	4	40	20	40	20	30	60	4	5	8	3	2
מגו-ב' 3-4 יחיד	680	6	6	3	86	0	66	20	45	86	4	5	12	3	3-4
מגו-ב' 5 יח"ד ומעלה	1000	6	6	3	86	0	66	20	45	86	4	5	12	3	5
מסחר ושרותי	300	5	0	5	80	0	60	20	50	80	5	6	12	2	-
מבני ציבור	300	5	0	5	80	0	60	20	40	80	7	8	12	2	-

1. א. מחושבים על פי תקנות משנת 1992.

- ב. שטחי שירות ישמשו יעודים כגון מוסך, מח"ד/מקלט, מחסן וחדר מכונות/הסקה.
- ג. השטח לחישוב כולל כל בנייה וכל שטח מקורה - מלבד הבלטה של גג הרעפים עד 60 ס"מ. אלא אם צוין אחרת בתשריט.
2. המדידה תעשה מהקצה התחתון של גג משופע (רעפים) למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש.
3. המדידה תעשה מהקצה העליון של מעקה גג שטוח למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש.
4. המדידה תעשה מהקצה העליון של המבנה או חלק ממנו למפלס המדרכה באמצע חזית המגרש.
5. המדידה תעשה מהקצה העליון של המבנה אשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
6. * תוספת שטח עיקרי למטרות אלה בלבד: משרד מקצוע חפשי, קליניקה/מכון יופי, סדנת אום

חתך הבהרה גרפית לאופן מדידת גבהים מותרים.

- להלן חתך סכמתי המתאר רחוב טיפוסי והמבנים לצידו. מימין: מגרש עליון. משמאל: מגרש תחתון. **אופן מדידת הגובה המותר לבתים, חלקים מהם (נג, מרתף) ומרכיבי פיתוח (גדר, קיר חומך) יעשה בדלקטן וכסתואר בסכמה.**
1. מפני המדרכה:- לקצה העליון של המבנה או חלק ממנו. עד 12 מטר למגרש עליון. עד 8 מטר למגרש תחתון.
 2. מפני המדרכה:- לקצה התחתון של נג משופע (רעפים). עד 9 מטר למגרש עליון. עד 4 מטר למגרש תחתון.
 3. מפני המדרכה:- לקצה העליון של מעקה נג ששוח בעומק 3 מטר מקו בנין קדמי עד 10 מטר למגרש עליון, עד 5 מטר למגרש תחתון.
 4. מפני המדרכה:- לקצה העליון* של קיר גדר. 0.30 עד 1.20 מטר.
 5. מפני קרקע סופיים (אחרי פיתוח):- לקצה העליון* של קיר חומך. עד 2.5 מטר.
 6. לקצה העליון יהיה תמיד אופקי עם דרוג בהפרש מקסימלי של 75 סנטימטר.
 7. מפני קרקע סופיים (אחרי פיתוח):- לתקרת מרתף. עד 80 סנטימטר. (גובה מרתף: מרצפתו עד תקרתו. עד 2.2 מטר)



17.2. הוראות לפי אזורי התכנית. (המשך)

17.2.1. אזור מגורים א'. מגרשים מס' 100 עד 140 (חד משפחתיים) כ-39

יח"ד. ומגרשים מס' 200 עד 278 (דו משפחתיים) כ-154 יח"ד. וחלות על שטח זה ההוראות הבאות בנוסף להוראות הטבלה:

(א) מגרש לבית חד משפחתי:

1. גודל מגרש מינימלי לבית חד משפחתי יהיה 400 מ"ר.
2. בכל מגרש שגדלו עד 600 מ"ר יבנה בית חד משפחתי.

(ב) מגרש לבית דו משפחתי:

1. גודל מגרש מינימלי לבית דו משפחתי יהיה 600 מ"ר.
2. במגרשים של 600 מ"ר ומעלה תותר בניית בית דו משפחתי.

(ג) חלוקה חדשה ורישום: לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

(ד) מבנה עזר -

1. לא תותר בניית מבנה עזר מלבד מוסך צמוד למבנה העיקרי אשר שטחו לא יעלה על 30 מ"ר לכל יחידת דיור,

במסגרת אחוזי בניה לשטחי שירות.

2. להדגשת הערך הנופי בישוב, יוקפד על מרווחים צדיים פתוחים כך שהמוסך לא יבנה בתחום המרווח הצדדי אלא במרווח הקדמי בלבד. חזיתו לרחוב תיבנה במרחק של 1.0 מטר לפחות מקו הרחוב.

3. המוסך יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבנייה והגמר. גג המוסך יהיה משופע או שטוח בהתאם לאופי הבניין ויחולו עליו כל ההוראות הכלליות לגגות. הגובה הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.2 מ' בחזית לרחוב.

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 הבנייה ובתנאי שלא יהיה מעבר ישיר בינם לבין חלל המגורים, ואשר גובהם מהריצפה ובאין רצפה - מפני קרקע שבו, ועד חתית התקרה קטן מ-1.80 מ'. מחסן בגובה 1.80 - 2.20 מ' יחשב כשטח שירות. מחסנים שגבהם יעלה על 2.20 מ' יחושבו באחוזי הבניה כשטחים עיקריים

17.2.2. אזור מגורים ב'. מגרשים מס' 500 עד 521 (מדורגים/מוריים)

כ-120 יח"ד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות בנוסף להוראות הטבלה:

(א) גודל מגרש ותנוחתו:

1. גודל מגרש מינימלי לבית מדורג/טורי יהיה 680 מ"ר ל-3 יח"ד + 160 מ"ר לכל יח"ד נוספת.
2. רוחב מינימלי יהיה 20 מ'.
3. במגרשים מס' 500 עד 510 ו-516 עד 521 תחול חובו לבניית מבנים מדורגים.

(ב) חלוקה חדשה ורישום: יותר איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים

מס' 511 ו-512 וכן של המגרשים מס' 513, 514 ו-515.

לא תותר חלוקת משנה בשאר המגרשים.

(ג) זכויות בנייה: בנוסף לאמור בטבלה,

1. במגרשים מס' 503 עד 510 ו-516 עד 521 המרווח הצדדי של 3 מ' ישמש למעבר אליו יופנו הכניסות ליחידות הביו המדורג. לא תוקם גדר בין המגרשים בצד המעבר. שני המעברים ימוזגו ארכיטקטונית למעבר משותף אחד ברוחב 3 מ'. תירשם "זיקת הנאה" משותפת לסני המגרשים בכל שטח מרווחים צידיים אלה כמסומן בתשריט.

17.2. הוראות לפי אזורי התכנית.
17.2.2. אזור מגורים ב' (המערב)

(ד) מבנה עזר -

1. לא תותר בניית מבנה עזר סלבז מוסך צמוד למבנה העיקרי אשר שטחו לא יעלה על 18 מ"ר לכל יחידת דיור, במסגרת אחוזי בניה לשטחי שירות.
2. להדגשת הערך הנופי בישוב, יוקפד על מרווחים צדדיים פתוחים כך שהמוסך לא יבנה בתחום המרווח הצדדי אלא במרווח הקדמי בלבד. חזיתו לרחוב תיבנה במרחק שלא יהיה קטן מ- 1.0 מטר מקו הרחוב.
3. המוסך יבנה כחלק אינטגרלי של הבניין מבחינת האופי האדריכלי שלו ומבחינת חומרי הבנייה והגמר. גג המוסך יהיה משופע או שטוח בהתאם לאופי הבניין ויחולו עליו כל ההוראות הכלליות לגגות. הגובה הפנימי של המוסך לא יעלה על 2.2 מ'.
4. במידה לפני הקרקע במגרש נמוכים מפני הכביש הסמוך למגרש ונוצר מצב שבו ישנה אפשרות לנצל את החלל מתחת למוסך. תותר בניית מחסני בחלל זה. המחסנים הללו לא יחושבו באחוזי הבנייה ובתנאי שלא יהיה מעבר ישיר בינם לבין חלל המגורים וגובהם מהרצפה ובאין רצפה- מפני הקרקע שבם, ועד תחתית התקרה קטן מ- 1.80 מ'. שטח מחסן שגבהו 1.80 - 2.20 מ' יחשב כשטח שירות. שטח מחסן שגבהו גדול מ- 2.20 מ' יחשב כשטח עיקרי.

17.2.3. שטח מסחרי:

- ההוראות הבאות הן בנוסף להוראות הטבלה שבמעמד 8.
1. הפעילות המסחרית שתותר בשטח לא תהיה מפגע סביבתי ותהיה באישור הועדה המקומית.
 2. הבקשה להיתר הבניה תכלול בין היתר, פתרונות לחניה פרטיו ותפעולית, חמרי גסר של המבנה, פיתוח, הסתרת שטחי אחסון, אצירת אשפה, גידור ושילוט לאישור הועדה המקומית.

17.2.4. שטח לבניין ציבורי:

- בנוסף להוראות הטבלה חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנון המתאר מס' ג/512 (המופקדת) לגבי שטחים לבנייני ציבור. כמוכן תוגש תכנית בנוי לאשור הועדה המקומית.
1. תותר הקמת מבנים המיועדים לפעילות המקומית, לא למטרות רווח כספי, על הערותים הנלווים אליהם.
 2. מסמכותה של הועדה המקומית יהיה לקבוע את שעות הפעילות לשימוש מסוים ואת הקריטריונים המידביים לרעש ולריח.

18. שטח עתיקות:

- אישור רשות העתיקות הינו תנאי לקבלת היתר בניה בשטח עתיקות.
- א. הבניה בשטח המוגדר בגבול עתיקות וודאי, סחיב חפירות הצלו לפי הנחיות רשות העתיקות.
 - ב. ביתר שטח התכנית ניתן לבצע עבודות פיתוח ובניה בפיקוו צמוד של רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות תופסק העבודה עד לקבלת הנחיות מרשות העתיקות.

19. חניה:

- א. לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו יחולו התקנות לחניה בהתאם לחקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ו 1983 החניה תהיה בתוך המגרשים, מלבד מקומות חניה לאורחין וחניה ציבורית שתהיה בתחום הדרך.
- ב. עבור תכליות (שימושי קרקע) שאינן מגורים כגון מסחר, מוסדות ציבור, מתקני ספורט וכו' - תהיה החניה בתחומ המגרש בהיקף הנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.

20. דרכים:

- על ה"נוף" של הרחוב להיות מעוצב ע"י: עצים, צמחייה, מגוון חומרי ריצוף, רהוט רחוב, מתקנים לחניית אופניים וכד' שהינם מקצת מהאמצעים שיש להשתמש בהם.
1. ברחוב הראשי (מס' 1) יהיו תחנות אוטובוס משתלבות בעיצוב הרחוב, בהתאם לנספח תנועה ונספח נוף.
 2. דרכים משולבות תהינה כפופות להוראות הבאות:
 - א. חניית מכוניות תהיה מוגבלת לאותם שטחים ואותם מקומות בהם היא מותרת, שטחים אלה יהיו מזהים באמצעות עיבוד הריצוף. במקומות בהם היא אינה רצויה, ייעשה שימוש במכשולים המעוצבים בדקדקנות.
 - ב. כל השטח יעוצב כיחידה אחת עבור הולכי הרגל, אך עם מגבלות לתנועת כלי רכב.
 - ג. יש לכלול בעיצוב 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, יש להימנע ממרחקי ראייה ארוכים היות ואלה מעודדים נסיעה מהירה.
 3. מעברים להולכי רגל. יעוצבו כחלק אינטגרלי של פיתוח הנוף של השכונה.

21. תשתיות:

- כל התשתיות תהינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים.
1. כל עבודות התשתית בשטחים ציבוריים כולל קו ביוב, קו ניקוז, דרכים, פיתוח שצ"פ"ס ותאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בגבולות התכנית, יתוכננו ויבוצעו ע"י מגישי התכנית או מי שיבוא במקומם.
 2. יזמי התכנית יהיו רשאים להעביר בתוך המגרש של הבונה בסמוך לגבולותיו צינורות לשירותים תת-קרקעיים ויבצעו בשטחים הציבוריים את כל עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.
 3. העבודות יבוצעו בשלבים בתאום עם מהנדס המועצה המקומית, בתו מהלך הבנייה 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 לביוב המרכזי העירוני.
 - (4) התקנת רשת מים וחיבורה למערכת המים העירונית, כולל הידרנטים לכיבוי אש לפי הצורך.
 - (5) כיצוע פעולות גינון בשטח הציבורי הפתוח.
 - (6) כיצוע פעולות גינון בשטח הדרכים.

21.1. בזק, טל"כ, תאורת רחובות וחשמל.

1. בזק:
 - תואי צנרת ראשית בזק יהיה תת-קרקעי.
 - תואי צנרת משנית בזק יהיה תת-קרקעי.
 - תואי צנרת חיבור טלפון לבתים יהיה תת-קרקעי.
2. טל"כ:
 - תואי צנרת טל"כ יהיה תת-קרקעי.
3. תאורת רחובות:
 - קווי תאורה יהיו תת-קרקעיים.
 - מיקום מרכזיות מאור יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר.

4. חשמל:

- קווי מתח עליון 161kv יהיו עיליים.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחק גדול 20 מ' מצידו הקו. מדוד בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

- קווי חשמל במתח גבוה 22kv יהיו תת-קרקעיים.
- קווי חשמל במתח נמוך יהיו תת-קרקעיים.
- חיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

אסור להחקין מתקני דלק או מתקני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפט וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מוותר להשתמש בשטחים שמחמת ובקרבת הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתחי שירותים ומבנים חקלאיים בלחי רציפים שגבהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין - לעבור לאורך קווי החשמל - לקוי מים, ביוב, ורכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קוי דלק וקוי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ ולאחר קבלת הסכמתה.

מבנים לתחנות השנאה:

- מבני הטרנספורמטורים יבנו בשטחים המיועדים לכך ע"פ התשריט, בצד ההר ומשתלבים בפיתוח דופן ההר.
- מדרוחי בניה בין קווי חשמל תת קרקעיים למבנים יהיו בהתאם לתקן בתוקף.
- מדרוחי בניה בין קווי חשמל עיליים למבנים יהיו בהתאם לתקנים בתוקף.

22. הפקעה: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189. לחוק התכנון והבנייה החשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש המועצה המקומית שלומי.

23. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.

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 א כן המקלט בוצע עפ"י כל התקנים ובהנחית הג"א.

25. אשפה: א. מיקום מתקני האשפה יאושר באמצעות תכנית בינוי.
ב. האשפה תסולק לפי הוראות מ"מ שלומי לאתרים מאושרים בלבד.

26. מים: צנרת המים תוחקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ומינהל המים. יותר מעבר קוי מים ממגרש אחד למשנהו. אספקת המים תהיה כתאום עם משרד הבריאות ולשכיעות רצון מהנדס הועדה המקומית

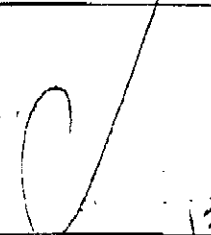
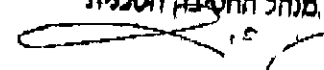
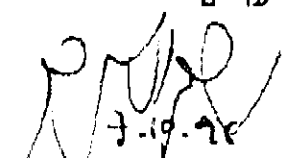
27. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת הביוב העירונית בהתאם לחוקי העזר ובהתאם להוראות משרד הבריאות ופהנדס העיר. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו.

.../.

28. ניקוז: - ניקוז הנגר העילי יתבצע בעזרת מעברי ניקוז המיועדים לכך ומצוינים בתשריט ובעזרת המעברים להלכי רגל.
 - את מי המרזבים יש להפנות לחצרות הבניינים, זאת כדי לגרום לקליטה או להשהיית מי הגשם והנגר בחצר המגרש ולא להפנותם ישירות לחיפול שכוונתי.
 - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

29. חלוקה ורישום: א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
 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 בסיפרי האחוזה רק על יסוד תכנית החלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
 ד. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעי.

חתימות:

	<p><u>בעל הקרקע:</u> מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון קריית הממשלה, נצרת עלית. טלפון: 06-6558211</p> <p>13.10.98</p>
<p>איני דב סיגל מנהל החטיבה הטכנית</p> 	<p><u>יוזם התכנית:</u> משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה שדרות העצמאות 21, חיפה. טלפון: 04-8686222</p> <p>מחוז חיפה משרד הבינוי והשיכון מנהל החטיבה הטכנית</p>
 <p>7.10.98</p>	<p><u>המתכנן:</u> שקולניק צבי- אדריכל מתכנן ערים רח' השרון א/22, חיפה. טלפון: 04-8514085 פקס: 04-8522388</p>