

מדינת ישראל

מחוז הצפון

מטה אשר

24/1/74

תכנית מפורטת מס' ג/במ 24 - גבעת שלומי מטה אשר

המהווה שינוי ל: ג/4459 - משבצת חנייה.

שתקרא - "גבעת שלומי"

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"נ, והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "גבעת שלומי" היא תחול על הקטע המסומן בקו כחול לא קטוע ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מקום התכנית

מחוז - הצפון

נפה - עכו

מקום - שלומי

גושים וחלקות הנכללים בתכנית - חלק גוש 18221, חלקה 15, חלק חלקה 16.

3. שטח הקרקע

שטח הקרקע בתחום שבו חלה התכנית הוא בן 209.40 דונם מדוד בצורה גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1250.

4. מטרות התכנית

א. בנית כ- 257 דירות במבני מגורים בהתאם לתשריט. ממספר זה תותר סטייה של עד 20% כלפי מטה.

ב. תיחום שטח להקמת הנ"ל.

ג. חלוקת השטח וקביעת שימושי הקרקע השונים הכלולים בו והמיועדים לשרת את דיירי האתר.

ד. קביעת תנאים מיוחדים לקבלת היתרי בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל:  
ג/4459 - משבצת חניתה.

6. מסמכים הכלולים בתכנית

הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ 1:1250 המהווים ביחד, כמקשה אחת, את  
"התכנית" או "תכנית זו".

7. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

8. יזמי התכנית

המועצה המקומית שלומי.

משרד הבינוי והשיכון מחוז חיפה.

9. עורך התכנית

עמוס לבנת - אדריכל ומתכנן ערים.

10. מינוח

להוציא את ההגדרות המנויות משה יפורש המינוח כמשמעותו בחוק התכנון  
והבניה תשכ"ה (1965) על השלמותיו. במקרה של סתירה יהיה סדר  
העדיפות (המוקדם עדיף) כלהלן: 1. חוק התכנון והבניה 2. הוראות  
תכנית זו.

הגדרות:

א. "גבול א" - גבול מגרש שמעני צידיו מותר קו בנין "ס". הוא ניתן  
להסטה מקבילה בתוך גבול החלקה שבה הוא נמצא.

ב. "מהנדס הועדה" - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה  
הגליל ביחד עם מהנדס המועצה המקומית שלומי (\*).

(\*) במקרה של אי הסכמה ביניהם יכריע יו"ר הועדה המחוזית  
לתכנון ולבניה מחוז הצפון.

11. סימנים בתשריט

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| קו כחול עבה בלתי מקומט | (1) גבול תכנית זו     |
| צבע כתום               | (2) אזור מגורים מיוחד |
| צבע חום מותחם חום כהה  | (3) שטח לבניני ציבור  |
| צבע ירוק               | (4) שטח ציבורי פתוח   |

צבע אפור תחום בקו אפור כהה.	(5) שטח לבנייני מסחר
צבע אדום	(6) דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	(7) קו בנין מינימלי
ספרה ברבע תחתון של עיגול בצבע התשריט	(8) רוחב הדרך
ספרה ברבע עליון של עיגול בצבע התשריט	(9) מספר דרך
קו משונן בשני כוונים בצבע התשריט	(10) גבול גוש
מספר חסום בתוך מלבן בצבע התשריט	(11) מספר גוש
קו בצבע ירוק	(12) גבול חלקה/מגרש לביטול
מספר בצבע התשריט חסום בעיגול בצבע ירוק	(13) מספר חלקה/מגרש לביטול
קו עבה בצבע התשריט	(14) גבול חלקה מוצעת
מספר חסום בתוך עיגול בצבע התשריט	(15) מספר חלקה מוצעת
קו דק בצבע התשריט	(16) גבול א'
טיוט אלכסוני בצבע התשריט ע"ג הדרך המוצעת.	(17) דרך שתסלל בעתיד.

12. רשימת תכליות

שטח למגורים: ישמש להקמת מבני מגורים לבני אדם. תותר הקמת גני ילדים בתנאי שגודל המגרש המינימלי יהיה לפי תקנות משרד החינוך והתרבות התקפות בזמן מתן היתר הבניה.

שטח לדרכים: (\*) ישמש לתנועה מוטורית, לחניה, ולתנועת הולכי רגל על מדרכות. כל הדרכים יתוכננו עם אמצעים המבטיחים נסיעה מבוקרת, כגון פסי הרעדה, הצרות למיניהן. עיצוב הנ"ל יעשה ע"י אדריכל או אדריכל גנים רשוי.

שטח ציבורי פתוח: ישמש לגינון ציבורי, מתקני משחק לילדים, מרכזי חלוקת דואר, שבילים להולכי רגל ולתחנת טרנספורמציה. שטח זה יטופל לפי שלוש קטגוריות כרשום למטה:

א. שטח ציבורי פתוח 1: החלקות המרוכזות לפי מספריהן בסעיף 23. ישמשו כמעבר כללי וכרצועות המיועדות לצנרת למיניה השמונה בקרקע. ניתן יהיה לשנות את מיקום הרצועות או לבטלן לגמרי בתכנית המיועדת לביצוע בקנ"מ 1:500 או בקנ"מ מפורט יותר. במקרה של שמירה על חלקה כנ"ל, לא יפול רחבה מ 5.0 מ'.

(\*) - רוחבה הסלול של דרך מס' 1 יהיה 15 מ'. חמשת המטרים המשלימים את הרוחב ל 20 מ' ייועדו למסלעות או קירות תומכים עד קו הדיקור בקרקע הטבעי.

ב. שטח ציבורי פתוח 2: החלקות המרוכזות לפי מספריהן בסעיף 23. יתוכננו ויבוצעו, תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו בגיבון אינטנסיבי הכולל מתקני משחקים, ברזיות מים, ובתי שימוש ציבוריים, לשימוש כלל האוכלוסיה. תותר הקמת קיוסקים, וביתנים למכירת פרחים, בתנאי ששטח כל אחד מהם לא יעלה על 20 מ"ר וגבהו לא יעלה על 3.5 מ' מגובה הכניסה אליו. היתר להקמה והפעלה של מתקן כזה יותנה בהקמה הפעלה והחזקה של ביתן שרותים המיועד לכלל הציבור. גודל המתקן ומספר התאים יאושר ע"י מהנדס הועדה. שטח הנ"ל יתוסף לשטח הקיוסק או ביתן המכירה.

ג. שטח ציבורי פתוח 3: החלקות המרוכזות לפי מספריהן בסעיף 23 יתוכננו ויבוצעו תוך שנתיים מיום אישור תכנית זו כחורש טבעי מקומי. התכנון והביצוע יכללו שיקום מלא של כל הפגיעות שנוצרו בנוף עקב העבודות הכרוכות בבינוי השטח שבתכנית זו.

שטח למבני ציבור: ישמש למבנים המיועדים לכלל הציבור. תותר התקנת תחנות טרנספורמציה. מחובת בעלי השטח יהיה למנוע שפיכת פסולת באתרים הנ"ל, עד שיבנו ויגודרו. בכל אחד ממבני הציבור תתוכנן גישה לנכים ממקום חנית רכב ועד לכ אחד ממפלסי המבנה המשמשים את הציבור

שטח למבני מסחר: ישמש למבנים המיועדים למסחר. מהנדס הועדה יהיה רשאי להמנע מנתינת היתר בניה אם לדעתו המבנה המוצע באיזור זה עלול לגרום למטרדי רעש וריח לסביבת המגורים. היתרי בניה ב"שטח למבני מסחר" ינתנו בתנאי של הגשת תכנית בינוי כוללת לחלקה. בכל אחד ממבני המסחר תתוכנן גישה לנכים ממקום חנית רכב ועד לכל אחד ממפלסי המבנה המיועדים לציבור המשמשים.

דרך שתסלל בעתיד: קטע דרך שיסלל בעתיד בתאום עם מהנדס המועצה האיזורית מטה אשר.

### 13. תנאים כלליים לקבלת היתר בניה

היתרי בניה להקמת מבנים ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל באמצעות מהנדס הועדה ובכפיפות להשלמת התכנית הבאות לכל השטח. היזם יתחייב לביצוען המידי בקטעים בהן תבוצע בניה בעליל. ניקוד מי נגר עילי וצנרת ביוב (עד הכניסה למגרשים) יבוצעו בכל תחום תכנית זו.

א. תכנית דרכים ושצ"פ 1 (כמשמעותו בתכנית זו) המפרטת את כל הדרכים השבילים והמעברים בין החלקות, כולל גבהים בתחכי רוחב מלאים בין גבולות החלקות. מרחקים מינימליים בין החתכים יהיו 5.0 מ'.

ב. ניקוד נגר עילי, ומי גגות, כולל שטחי החלקות.

ג. ציון גבהים סופיים בכל פינות החלקות או המגרשים לאחר פיצול חלקות.

ד. הספקת מים, כולל מיקום מוני מים לכל חלקה.

ה. הרחקת שפכים, כולל גבהים חיצוניים ופנימיים של כל שוחת ביקורת.

- ו. קווים (עיליים ותחתיים), חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים.
- ז. הספקת גז, כולל מיקום מיכלי גז.
- ח. כלי אצירת אשפה, בין שיהיו נפרדים לכל מגרש ובין שיהיו מקובצים למספר חלקות.
- ט. תאורת רחוב וריהוט רחוב.
- י. סימון מקומות חניה פרטיים (אחד לפחות לכל בעל דירה בתחום המגרש שלו), וציבוריים לפי תקן שיהיה תקף בזמן הוצאת ההיתר.
- יא. סימון גבולות מגרשים שיהיו גבול א' כמשמעותו בתכנית זו, בחלקות המנויות בסעיף 23 בהוראות התכנית.

**14. תנאים פרטניים לקבלת היתרי בניה**

א. בניה במרווחים צידיים "0" (גבול א') תותנה ב:

- 1. במבנים שאינם נבנים במת אחת ולפי תכנית אחידה יורחקו היסודות במטר אחד לפחות מגבול המגרש.
- 2. הפנים החיצוניים של קירות תומכים וגדרות, במבנים כנ"ל לא יעברו את גבול המגרש.

ב. פתחים לסוגיהם לכוון המרווחים הצדדיים יעמדו בתנאים הבאים:

מרחק במ' <u>מהגבול הצידי</u>	הגבלה
עד 2.0	לא יותרו פתחים
מ 2.0 עד 3.5	לא יותרו פתחים שסיפם נמוך מגובה של 2.0 מ' מעל פני הרצפה של החלל בו הם נמצאים.
למעלה מ 3.5	יותרו פתחים ללא הגבלה.

ג. בחלקות המיועדות לבניה למגורים והמנויות בסעיף 23 בהוראות התכנית יקבע שטח הבניה הכללי ושטח התכנית לפי אחת מהשתיים:

- 1. היזם יגיש תכנית בינוי כללית בקנ"מ 1:200, המכילה לפחות 50 יחידות דיור. התכנית תציג את כל המבנים ומיקומם, כולל חתכים וחזיתות, לפי שלבי הביצוע - מידי ולאחר הרחבה מתוכננת. תכנית הבינוי תצורף לתכנית זו ותהווה חלק ממנה. במקרה זה לא יחול סעיף 14 ב' שבהוראות תכנית זו.
- 2. היתרי בניה בקטעים שהתכנית הנדרשת בסעיף 14 ג' אינה כוללת אותם ינתנו בכפיפות להגבלות הבאות:

עמ' 6 מתוך 9

אחורי	קוי בנין במ'		קד'	חלקות מס'
	צידי	גבול א'		
4.0	3.0	0	5.0	כמנוי בסעיף 16 לאחר חלוקה מלאה (*)
5.0	4.0	0	5.0	כמנוי בסעיף 23 לאחר חלוקה לא מלאה (**)
5.0	4.0	---	5.0	.86, 70, 54, 52

(\*) חלוקה מלאה: פיצול החלקה למספר מלא של מגרשים כמתואר בסעיף 16. הפיצול כולל גם הגבלה למספר הדירות המותר.

(\*\*) חלוקה לא מלאה: פיצול החלקה למגרשים המיועדים למבנים דו משפחתיים. במקרה זה יהווה "גבול א'" כמשמעותו בתכנית זו את קו החלוקה בין שתי הדירות ובין הבעלויות על הקרקע. לא יותר גבול א' בין שני מבנים נפרדים.

מספר דירות מותר ושטח בניה מותר:

3.

בחלקות המגורים המנויות בסעיף 23, בין שיפוצלו באופן מלא ובין שיפוצלו באופן לא מלא, לא יעלה סך כל מספר הדירות על הנקוב בסעיף 16. שטח קומת הקרקע שבכל דירה לא יעלה על 90 מ"ר לכל דירה. סה"כ השטח בשתי הקומות המותרות לא יעלה על 120 מ"ר.

בחלקות מבני הציבור והמסחר וציבור, המנויות בסעיף 23, יקבע שטח הבניה המותר ע"י מהנדס הועדה.

הערה: במבנים בעלי גגות רעפים ניתן יהיה להשתמש בשטח שמתחת הגגות לצרכי דיור. שטח זה יתוסף לשטחי הבניה המנויים למעלה.

ד. במבנים בעלי גגות רעפים יוסתרו כל מתקני העזר, כגון גרמי מדרגות ומתקני אנרגיה סולרית (להוציא אנטנות טלוויזיה) מתחת גגות הרעפים.

ה. לא תותר העברת צנרת למיניה או חוות לסוגיו על הפנים החיצוניים של הקירות.

ו. אישור הצבת יחידות מידוג אויר חיצוניות יותנה בהתקנת אלמנט השתקה. הרעש הנפלט לאחר התקנת האלמנט לא יעלה על 45 DB ליד החלון של השכן הקרוב ביותר.

ז. פרגולות או אלמנטי הצללה למקומות חניה למכוניות יבנו במתכונת אחידה לפי תכנית שפרטי הביצוע שלה ימצאו אצל מהנדס הועדה.

ח. להוציא את האמור קודם (ז.) לא יותר להקים מבני עזר מסוג כלשהו בשטח המגרש.

ט. מתקני אנרגיה סולרית יהיו מהסוג של "צללית נמוכה" דהיינו יוצבו המתקנים הנמוכים ביותר הניתנים להשגה בעת ההתקנה.

י. במבנים שאינם מכוסים בגגות רעפים יכוסו הפנים העליונים של הגג בחומר מסוג חצץ לבן או חומר קשיח אחר שחזותו נשמרת לתקופה של 25 שנים לפחות.

עמ' 7 מתוך 9

הגובה העליון של המבנים, או חלקי המבנים, או כל אלמנט בבנין, להוציא אנטנות טלוויזיה, יעמוד בהוראות שלמטה:  
 א. להוציא החלקות 52, 54. לא יעלה הגובה על 6.0 מ' מעל פני ציר הדרך במצבה הסופי במקום המפגש עם המשך ציר המגרש הסמוך הניצב לדרך. למידה זו אפשר יהיה להוסיף גובה המתקבל מבנית גג רעפים ששיפועו אינו נופל מ: 25° ואינו עולה על 30°.

ב. בחלקות 52, 54 יהיה הגובה המכסימלי 9 מטר, מדודים כנ"ל, בתוספת עבור גג רעפים כנ"ל.

16. פיצול חלקות :

בחלקות המנויות למטה יותר פיצול מירבי למגרשים עם גבול א' ביניהם לפי הרשימה הבאה. בכל מגרש כנ"ל לא יותר להקים יותר מדירה אחת.

מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)	מס' חלקה (דירות)
5	89	8	58	6	31	5	2
5	93	6	60	6	33	6	4
9	95	6	62	9	35	4	6
6	96	5	65	6	40	7	8
6	98	5	67	5	42	6	10
5	99	4	69	4	43	5	12
4	100	6	73	4	45	4	15
5	102	6	75	5	47	4	17
3	104	6	77	6	48	5	19
4	106	5	82	6	50	6	22
4	108	4	84	5	55	6	26
4	110	4	87	5	57	7	28
<u>60</u>		<u>65</u>		<u>67</u>		<u>65</u>	

סה"כ 257

שינוי מהרשום למעלה יעשה בכפיפות לתנאים הבאים:

- יותר שינוי מיקום גבולות המגרשים המסומנים בתשריט, לאחר פיצול, בתוך כל חלקה הצויינת במספר בתכנית זו.
- במקרה של ביטול חלקי או מלא של שצ"פ 1, כמעמעותו בתכנית זו, יותר גם שינוי בגבולות החלקות המצויינות במספר וגם בגבולות המגרשים שיפוצלו בתוך החלקות הנ"ל.
- בכל אחד משני המקרים הקודמים לא יעלה סך כל הדירות על הנקוב בטבלה.

17. חשמל

מרחקי הבניה המינימליים מקוי חשמל יהיו כלהלן:

- קו מתח נמוך 2.00 מטר מהתייל הקיצוני, 2.25 מטר מציר הקו, לפי הרחוק יותר.
- קו מתח גבוה עד 22 ק"ו 6.50 מטר מהתייל הקיצוני 12.50 מטר מציר הקו, לפי הרחוק יותר.

18. מים והידרנטים

הספקת המים למבנים תעשה ממערכת הספקת המים שיתכנן ויבצע ידם התכנית. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שיקבעו ע"י רשות הכיבוי.

19. ביוב ושפכים

סילוק שפכים יעשה למערכת ביוב מרכזית, לפי תכנית שתסופק ע"י היזם.

20. אשפה ופסולת

סוג מתקני אצירת האשפה והפסולת למיניהם יקבעו ע"י מהנדס הועדה ויותקנו ע"י בעלי היתר הבניה. יהיה זה מסמכותו של מהנדס הועדה לקבוע העמדת מתקנים כנ"ל בתוך שטח החלקות המיועדים למגורים. שטח התעמדה וסוג המתקן יקבעו לפני מתן היתר הבניה.

21. מקלטים

יותרו בהקמה בכל השטחים המיועדים למבני מגורים, מבני ציבור, מבני מסחר ושטח ציבורי פתוח בהתאם להנחיות הג"א.

22. הפקעות

הפקעות הקרקע יבוצעו עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), תוך שנתיים ימים ממתן תוקף לתכנית זו וירשמו ע"ש הרשות המוניציפלית שבתחומה נכללת התכנית.

23. רשימת חלקות ויעודים

א. מגורים:

,31	,28	,26	,22	,19	,17	,15	,12	,10	,8	,6	,4	,2
,58	,57	,55	,50	,48	,47	,45	,43	,42	,40	,35	,33	,33
,89	,87	,84	,82	,77	,75	,73	,69	,67	,65	,62	,60	,60
,110	,108	,106	,104	,102	,100	,99	,98	,96	,95	,93		

ב. שטח ציבורי פתוח 1:

,34	,32	,29	,27	,23	,20	,18	,16	,13	,11	,5	,3	
,81	,80	,76	,74	,68	,66	,61	,59	,56	,49	,46	,44	,44
		,109	,107	,105	,101	,97	,94	,90	,88	,83		

ג. שטח ציבורי פתוח 2:

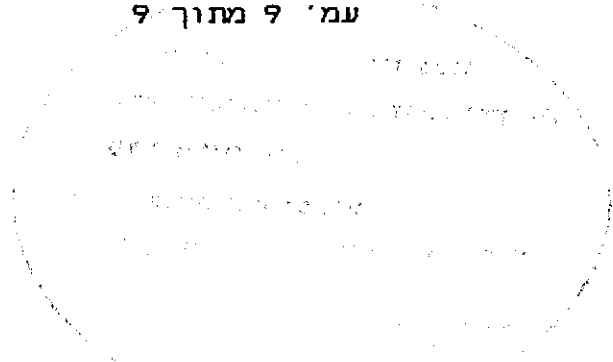
,51	,41	,39	,38	,30	,25	,24	,21	,14	,9	,7	,1	
				,103	,91	,85	,78	,72	,64	,53		

ד. שטח ציבורי פתוח 3:

,92	,79	,71	,63
-----	-----	-----	-----



עמ' 9 מתוך 9



ה. מבני ציבור:

70, 86, 52

ו. מבני מסחר:

54

24 הוראות בדבר איחוד וחלוקה

גבולות החלקות הנכללות בתחום התכנית יבוטלו ויוחלפו בגבולות החלקות המסומנות בתשריש של התכנית המוצעת.

25 מועדי ביצוע התכנית

א. תוך שנתיים מיום אישור התכנית יסתימו כל עבודות התשתית, פריצת מערכת הכבישים, ביוב ומים.

ב. תוך שנתיים מיום אישור התכנית יסתימו לפחות 25% מהיסודות למבני המגורים.

26 אישורים

א. יזמי התכנית

הצועצה המקומית שלומי

משרד הבינוי והשיכון  
18.11.90  
מנהל תכנון ופיקוח  
ד"ר חגית גורן  
4529800

משרד הבינוי והשיכון

ב. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

13/11/90  
עמוס לבנת  
אדריכל

ג. עורך התכנית

עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים

טל 04/640273 רח' יוסף 39 א' חיפה 33145

הוראות אלה מעודכנות ל: 16.11.90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 24/א/90  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 3824  
מיום 13.12.90 א"ס 792

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 24/א/90  
הודעה לבניה למגורים (מס. 7190/א/90)  
החליטה ביום 24.12.90 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה לבניה למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 24/א/91  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס. 3846  
מיום 21/2/91 א"ס 1302

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
אישור תכנית מס. 24/א/91  
הודעה לבניה למגורים (מס. 7190/א/90)  
החליטה ביום 24.12.90 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה לבניה למגורים