

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1162791

ג/27932 שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 49 גוש 19015 שלומי



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 255-1162791

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 17/03/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005270392/310>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא בייעוד "אזור מגורים קומה אחת" עפ"י תכנית תרש"צ/2/52/5, המאושרת מיום 15/3/1993. בגוש 19015 חלקה 49 בשלומי.
בשטח התכנית אושר תשריט חלוקה לחלקה 49 מספר אח-20200013 מתאריך 13/4/2021.
בשטח התכנית ניתנו היתרים עפ"י תכנית ג/5980 אשר לא אושרה לתוקף מעולם, על פיה הותרה 1 יח"ד בשטח עיקרי של 250 מ"ר ולזה הוספו 70 מ"ר שטחי שירות עפ"י החלטת מליאה מספר 990001 מיום 7/2/1999.

יזם התכנית מעוניין לבנות מבנה בן 4 יח"ד ב-4 קומות בשטח בניה עיקרי ושירות של 1,000 מ"ר בצפיפות של 8 יח"ד לדונם (הצפיפות המינימלית לפי תכנית המתאר הינה 8 יח"ד לדונם).
התכנית תואמת את תכנית המתאר החדשה לשלומי 255-0646158 ומדיניות מחוז הצפון לציפוף המרקם הבנוי תוך שמירה על האופי הכפרי של הישוב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27932 שינוי זכויות והוראות בניה בחלקה 49 גוש 19015 שלומי

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

255-1162791

מספר התכנית

0.731 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מעלה הגליל

קואורדינאטה X

214243

קואורדינאטה Y

775200

1.5.2 תיאור מקום

שלומי הותיקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	123	הרב חזן מסעוד	שלומי

שכונה שלומי הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19015	מוסדר	חלק		18, 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	התכנית נמצאת במרקם שימור משולב, בשטח לשימור משאבי מים וללא הגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	התכנית נמצאת בישוב עירוני, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 9/2. הוראות תמ"מ 9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>255-0646158</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 255-0646158. הוראות תכנית 255-0646158 תחולנה על תכנית זו.	10982	2125		18/12/2022

הערה לטבלה:

תרשי"צ 2/52/5 מאושרת מיום 15/03/1993, סוג היחס כפיפות

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט נספח מצב מאושר	14:04 20/08/2023	יוסף צרפתי	20/08/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עוז רשף			שלומי	הרב חזן מסעוד		054-8778200	077-5402176	ozreshef10@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013.net.il
מודד מוסמך	מודד	נידאל פואחרי	925		מזרע	מזרע		052-8408383	04-9971971	m.n.p.handsa@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות ושינוי הוראות בניה ליעוד מגורים ב', חלקה 49 בגוש 19015, שלומי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי הבניה במגורים ב'.
2. קביעת מספר יחידות הדיר.
3. קביעת גובה הבנין ומספר הקומות.
4. קביעת קווי הבנין.
5. קביעת תכסית הקרקע.
6. הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	491
דרך מאושרת	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	491
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	491

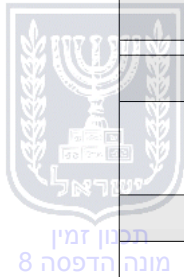
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים קומה אחת עפ"י תרש"צ 2/52/5	504	68.95
דרך מאושרת/קיימת	227	31.05
סה"כ	731	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	226.74	31.07
מגורים ב'	503.01	68.93
סה"כ	729.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מזכויות למגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בגבולות המגרש קירות התמך/גדרות יהיו מדורגים. גובה מקסימלי לקיר תומך ללא דירוג יהיה 2.5 מטר, ומרחק מינימלי בין קירות תומכים יהיה 70 ס"מ. בממשק בין מגרש פרטי לרחוב פנימי בו קיימת תנועת הולכי רגל, גובה הקיר התומך הגובל ברחוב לא יעלה על 100 ס"מ.
ב	גגות הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות כגון חשמל, מים, ביוב ותקשורת.
4.2.2	הוראות
א	בינוי אסורה כל בניה בתחום הדרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת (2) 4	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
	3	0	3	3	16	4	55	200	35	(1) 165	504	491	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר משרד אחד לבעלי מקצועות חופשיים בגודל של עד 30 מ"ר מתוך הזכויות העיקריות לכל יח"ד.
- (2) גובה הבנין ימדד מהנקודה הנמוכה בבנין, בנוסף תותר בנייתם של חדר מדרגות אשר ישמש יציאה למרפסת גג פתוחה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- א. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
 ב. תנאי בהיתר בניה, אישור הוועדה המקומית לנספח בינוי תנועה וחניה.
 ג. תנאי בהיתר בניה, הריסת הקירות המסומנים להריסה החודרים לתחום תוואי הדרך.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 ניהול מי נגר

תמהיל אמצעי ניהול הנגר ייקבע ויוצג במסגרת היתר הבניה, ויהיה כפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית. אישור התמהיל יהיה לאחר התייעצות עם מהנדס הרשות המקומית.

6.4 עתיקות

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.

