

עמוד מס' 1 מתוך 15
מהדורה י' 10.01.99



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
מרחב תכנון מקומי מטה אשר
תחום מוניציפלי שלומי

תכנית מס' ג/9292

שתקרא "מרכז בשלומי"

התכנית מהווה שינוי ל:
תכניות ג/512 מתאר מקומית שלומי, מופקדת מ: 5/3/64.
ג/9233 אתר דורה שלומי. ג/בת/133 אתר דורה שלומי.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "מרכז בשלומי" היא תחול על על הקטע המסומן בקו כחול
מלא ע"ג התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק ממנה.

2. מקום התכנית

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
מרחב תכנון מקומי מטה אשר
תחום מוניציפלי שלומי

3. גושים וחלקות הנכללים בתכנית

18316	גוש
-	חלקות
.66 , 64 , 43 , 12 , 10 , 3 , 2 , 1	חלקי חלקות
18317	גוש
, 37 , 36 , 35 , 34 , 33 , 32 , 31 , 27 , 10	חלקות
, 49 , 48 , 47 , 46 , 45 , 44 , 43 , 42 , 41 , 40	
. 51 , 50	
, 39 , 38 , 30 , 29 , 24 , 23 , 21 , 11 , 9 , 8 , 3	חלקי חלקות
. 56 , 54 , 53 , 52	
18318	גוש
, 1	חלקות
. 62 , 19 , 18 , 17 , 16 , 15 , 4 , 2 , 4	חלקי חלקות
18322	גוש
. 2 , 1	חלקות
. 108 , 86 , 79 , 29 , 6 , 4 , 3	חלקי חלקות

עמוד מס' 2 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

18326	גוש
-	חלקות
.27 ,26	חלקי חלקות
18327	גוש
.1	חלקי חלקות

4. שטח הקרקע

שטח הקרקע בתחום בו חלה התכנית הוא בן כ 75,05 ד' מדוד בדיגיטציה מהתשריט בקנ"מ 1:1250.

5. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מיעודים שונים לשטח מרכז מסחרי ומרכז אזרחי.
- ב. הקמת תחנת תדלוק.
- ג. הקמת מבנה לשרותי דרך שאינם קשורים בטיפולי רכב.
- ד. התקנת מקומות חניה לכל היעדים שנמנו לעיל.
- ה. הקמת גשר להולכי רגל שיקשר את חלקי שלומי משני צידי הכביש האיזורי (899).

6. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי ל: תכנית 512/ג מתאר מקומית שלומי מופקדת מ: 5/3/64, ג/9233 אתר דורה שלומי - בתוקף. התכנית כפופה להוראות תמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק.

7. מסמכים הכלולים בתכנית

- א. הוראות התכנית 15 עמודים.
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1,250.
 - ג. הוראות התכנית והתשריט משלימים זה את זה ומהווים מקשה אחת.
 - ד. נספח א' - תאור כוונות התכנון.
 - ה. נספח ג' - נספח תנועה (על ידי ת.ד.מ.).
 - ו. נספח ד' - נספח תנועה בתחנת התדלוק (על ידי ת.ד.מ.).
 - ז. נספח ה' - איור המציג את המעטפת שבתוכה יוקמו המבנים.
- נספחים א, ב, ד, ה - מחייבים. נספחים ג, ו, - מנחים.

8. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

9. נזמי התכנית

עמוד מס' 3 מתוך 15
מהדורה י' 10.01.99

מינהל. מקרקעי ישראל : מחוז הצפון קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית
17105 טל' 06/6558211 פקס' 06/6560521.

מועצה מקומית שלומי : שלומי 22832 טל' 04/9808161-5
פקס' 04/9808291.

10. עורך התכנית

עמוס לבנת אדריכל ומתכנן ערים: רחוב יוסף 39 א' חיפה 33145 טל'
04/8620273 פקס' 04/8676724.

יעוץ תנועה ודרכים ת.ד.מ. הנדסה אזרחית בע"מ. רחוב האתגר 1 טירת
הכרמל. טל: 04/8577566 פקס: 04/8577567

11. סימנים בתשריט

א. תכנית מוצעת (כולל סימנים זהים ל"מצב קיים")

גבול תכנית זו קו כחול עבה

גבול גוש קו משונן בשני כוונים בצבע שחור.

מספר גוש מספר חסום בתוך מלבן בצבע שחור.

גבול חלקה רשומה לביטול קו קטוע בצבע ירוק

מספר חלקה רשומה לביטול מספר חסום בעיגול קטוע בצבע ירוק

גבול חלקה מוצעת קו בצבע שחור

מספר חלקה מוצעת מספר חסום בעיגול שחור בתוך החלקה

דרך קיימת רצועה בצבע חום

דרך מוצעת רצועה בצבע אדום

תואי כביש עילי גבולות התואי מסומנים בקו קטוע בצבע שחור

קו עבה בצבע שחור

קיר אבן בגובה 60 ס"מ בגבול דרומי של תחנת תדלוק

עמוד מס' 4 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

מספר דרך מוצעת	מספר בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
רוחב דרך מוצעת	מספר בתוך רבע תחתון של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
מרווח קווי בנין מגבול רצועת הדרך	מספרים ברבעים צידיים של עיגול המסומן על הדרך בצבע שחור
דרך קיימת לביטול	טיוט אדום אלכסוני על רקע היעוד המוצע
שטח לתחנת תדלוק	צבע אפור תחום באדום
שטח לחניה משולבת בגינון	רצועות אלכסוניות בצבע ירוק וורוד
שטח למבנה ציבורי	צבע כתום בהיר תחום בקו חום
שטח למרכז מסחרי	משבצות קטנות בצבע אפור
שטח לגינון מוגבה	תיחום בקו ירוק עבה
דרך הולכי רגל (גשר)	טיוט שחור על רקע היעוד הכללי המוצע
מבנה להריסה	צבע צהוב
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
שטח פרטי פתוח	טיוט ברצועות ירוקות
שטח חקלאי	רצועות ירוקות לבנות לסרוגין
ב. מצב קיים תוספת סימנים	
גבול ת.ב.ע. בתוקף ג/9233 אתר דורה שלומי	קו קטוע עבה בצבע כחול
גבול אזור לתכנון בעתיד (ג/9233)	קו נקודה קו בצבע כחול.
איזור לתכנון בעתיד (ג/512)	צבע לבן (התשריט)
מרכז תחבורה	רקע אפור עם טיוט שחור
מרכז אזרחי מסחרי	רקע בצבע כתום בהיר עם אלכסונים בצבע חום כהה

12. רשימת תכליות והוראות מיוחדות לכל תכלית

- א. שטח לתחנת תדלוק.
ישמש לתחנת תדלוק כנדרש בתכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק -תמ"א 18 מדרגה ב', כנדרש שם:
(1) מותר לספק בה דלק לרכב, יהיה משקלו אשר יהיה.
(2) מותר להקים ולהפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשרותי רכב כגון מכירת אביזרי רכב, ורחיצת רכב. לא יותרו מתקנים למכונאות רכב, לפחחות, לצביעה, לתיקון קפיצים, לתקון תקרים ולבדיקת רכב ופליטת עשן שלו. מוסד תכנון יהי רשאי להגדיר מתקנים נוספים האסורים להקמה אם לדעתו הם עלולים לגרום למפגעים של ממש.
(3) מותר להקים ולהפעיל בה בית אוכל, חנות, משרדים ומחסנים לשרות התחנה ששטחם הכולל אינו עולה על 120 מ"ר.
(4) בעורף תחנת התדלוק תוקם גדר אבן בבניה קשה למניעת נגישות לדרך 899.
(5) יובטחו שטחים לחניה והמתנה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983.
(6) יובטחו שטחים פנויים לחניה והמתנה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 " .
(7) תנאים להוצאת היתרי בניה:
(א) על יזמי תחנת התדלוק להגיש למשרד לאיכות הסביבה את הבקשה להיתר בניה ולקבל את אישור המשרד כפי שנדרש בתקנות המים.
(ב) הבקשה תאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. היתר הבניה יכלול, בין היתר, אמצעים לאיטום התחנה ומתקניה ולמניעת זיהום מי תהום בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים.
(ג) תובטח נגישות לתחנת התדלוק - הכניסה והיציאה אל התחנה וממנה תעשה על פי נספח הבינוי והתחבורה על רקע תוכנית מדידה טופוגרפית מעודכנת.
(ד) קבלת חוות דעת מנחה של השרות ההידרולוגי ביחס למקורות המים והקידוחים באיזור והסכנה למי. התהום מתחנת התדלוק.
(8) גג המשאבות יחשב לשטח עיקרי.

- ב. שטח חניה משולבת בגינון - שטח פרטי פתוח.
השטח ייועד לחניה ציבורית לרכב פרטי בלבד (ראה גם נספח תנועה) וישמש את כל הבאים אל המרכז המסחרי והמבנה הציבורי. בתוך שטח החניה תוקצה חניה יעודית (מגרש מספר 12), שתשמש את הבאים אל המועצה המקומית שלומי. לחניה זו תובטח גישה חופשית עם כלי רכב (כניסה ויציאה), ללא תמורה כספית, דרך שטחי החניה הכללית. בתוך שטח ה"חניה משולבת בגינון" תותר הקמת קונסטרוקציה נושאת ל"דרך להולכי רגל" וגשר עילי להולכי הרגל. תותר כניסה בכל עת לצרכי החזקת גשר זה ולצרכי הקמת מתקנים זמניים (פיגומים) הנחוצים לעבודות החזקה. האלמנטים הנושאים של הגשר יתוכננו ביחד עם תכנון משטחי החניה ויהוו חלק מבקשת היתר הבניה של מגרשי החניה. 10% מיעוד קרקע זה יוקצו לגינון (שטח ירוק) החפשי מחנית כלי רכב. הקצית מקומות לחנית כלי רכב תותר רק מעברו, המרוחק מדרך 899, של "גבול חניה". שטחי החניה ויעודיה הנקובים בטבלת מקומות החניה שבנספח התחבורה מחושבים לפי שטח רצפה מזערי שחושב לבנין המועצה.
במקרה של בנית שטח נוסף, במסגרת השטח המותר, יוקצו מקומות

עמוד מס' 6 מתוך 15
מהדורה י' 10.01.99

החניה מהרזרבה שבטבלה. זאת בתנאי ששטחי הרצפה הבנויים, לא יעלו על המתאפשר מבחינת מספר מקומות החניה הניתן לניצול מהרזרבה.

ג. שטח למבנה ציבורי (מועצה ומועדון)

ליועד למבנים עבור משרדי המועצה המקומית שלומי ולמועדון נוער לבני שלומי. כל הסידורים הדרושים לגבי נכים יהיו לפי: תקנות התכנון והבניה, תוספת שניה חלק ח' - התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי.

ד. שטח למרכז מסחרי -

ליועד למבנה המשמש למסחר, משרדים, קליניקות רפואיות וכיו"ב נוסח קניון. המבנה יהיה בבעלות של גוף אחד. תותר הקמת מרתף.

לא ינתן היתר בניה להקמת המרכז אלא אם יוגש בעת אחת ביחד עם "גשר הולכי רגל" ועם "שטח לגינון מוגבה" המסומן על גבי התשריט. כל הסידורים הדרושים לגבי נכים יהיו לפי: תקנות התכנון והבניה, תוספת שניה חלק ח' - התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבניין ציבורי.

קומתו העליונה של המרכז תכלול שטח פתוח, לא מקורה, שישמש ככיכר עירונית הפתוחה בכל עת לקהל הרחב. שטח הכיכר לא יפול מ- 600 מ"ר. בתוך ככר זו ניתן יהיה למקם פתחי תאורת גג לקומה שמתחת לככר. שטח פתחי תאורה אלה לא יעלה על 15% משטח הככר וגבהם לא יעלה על 1.20 מ' מעל גובה רצפת הככר.

לככר זו יהיו לפחות שלוש כניסות, האחת בהמשך גשר הולכי הרגל שיכול לחצות את בניין המועצה, השניה מכוון דרך מס' 5 והשלישית מכוון דרך מס' 6. רוחב פתחי הכניסה לא יפחת מ' 8 מ'. הדרכים המובילות לכניסות, יאפשרו תנועת נכים ממקומות החניה ועד מפלסי הכניסה.

תותר חציה של גשר הולכי הרגל דרך בניין המועצה אל המרכז המסחרי.

ה. שטח לגינון מוגבה - שטח ציבורי פתוח

ישמש כשטח ציבורי מגונן המכיל מתקני משחקים למיניהם על גבעה מלאכותית המהווה מעבר בין גשר הולכי הרגל לשטחי החניה שמתחתיו. השטח יתוכנן ויבוצע כחלק מ"שטח חניה משולבת בגינון". תותר העתקה בתחום של 15 מ' של המיקום המסומן בתשריט ובלבד ששטח הקרקע המיועד למטרה זו לא יפול מ' 0.5 ד'. החזקת השטח תעשה על ידי בעלי המרכז המסחרי.

ו. דרך הולכי רגל (גשר).

ליועד לגשר הולכי רגל המקשר את שני חלקי שלומי מעל דרך מס'

עמוד מס' 7 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

899. גובה הגשר מעל דרך 899 יתואם בשלב התכנון עם מע"צ. ביצוע הגשר יותנה בפיקוח מע"צ. מתחת לגשר תבוצע חניה משולבת בגינון. מהגשר תאופשר ירידה אל שטחי החניה שמתחתיו דרך גבעה מלאכותית ("שטח לגינון מוגבה"). חלק הגשר שמעל דרך 899 ומדרומה לה יועבר לאחר השלמתו לבעלות המועצה המקומית שלומי. על יתרת הגשר שבין גבול בעלות שלומי לבין המרכז המסחרי יותר לצמיתות מעבר חפשי לציבור הרחב, כולל ירידה ועליה אל "שטח לגינון מוגבה". קטע זה ירשם על שם היזם. זכויות השימוש בקרקע מתחת לגשר יהיו בידי בעלי השטח המיועד ל"חניה משולבת בגינון" ו/או "דרכים". ראה גם התייחסות בסעיף ב' בפרק זה, עבור בנית עמודים וגישה.

ז. מבנה להריסה

המבנים הנמצאים בתוך תחום דרך 899 מיועדים להריסה. לא תותר כל תוספת בניה למבנים אלה.

ח. דרכים

ישמשו לתנועה מוטורית לסוגיה ולתנועת הולכי רגל על מדרכות. מתחת לדרך מס' 5 בחלקה העילי (במקום שהגובה אינו נופל מ 2.10 מ' מעל המדרג או המיסעה שמתחתיו), יותר להתקין מקומות חניה כמתואר בנספחים ג, ד, בהמשך לחניה המשולבת בגינון. זכויות השימוש בקרקע מתחת לדרך יהיו זהות לזכויות השימוש מתחת לגשר. ראה גם התייחסות בסעיף ב' בפרק זה, עבור בנית עמודים וגישה.

הנגישות לצד הצפוני של דרך 899 תעשה באמצעות צומת הגישה בלבד. ביצוע גשר מעל דרך 899 לתנועה מוטורית יהיה כפוף להגשת תכנית שמטרתה להראות את ההתחברויות הנוספות מהגשר המוצע אל הדרך האיזורית.

קו בנין (מרווח בניה) דרומה לדרך 899 יהיה לפי המסומן בתכנית שהוכרזה "דרך 899 קטע חוצה שלומי", שנמצאה על ידי ת.ד.מ. הנדסה אזרחית בע"מ.

בתחום קו בנין 50 מ' צפונה מכביש 899 תאסר כל בניה
שטח ציבורי פתוח

ישמש כשטח מגונן היכול להכיל שבילים להולכי רגל, פינות משחקים, פרגולות פתוחות ומתקני שעשועים למיניהם. תמנע נגישות מדרך 899.

ז. שטח פרטי פתוח

ישמש כשטח גינון ונטיעות עם כניסה לקהל הרחב רק בהיתר בעל הנכס. היתר בניה במגרש המכיל "שטח פרטי פתוח", יחייב תכנית גינון מתאימה, שתוגש ביחד עם הבקשה להיתר בניה ותהווה חלק ממנה.

יא. שטח חקלאי

לפי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

13. דרישות עיצוביות מרחביות

א. מתן היתר בניה למבנה המרכז המסחרי לותנה בתכנית שתוגש בקנ"מ 1:200 ותכלול:

1. מעטפת חיצונית של כל המבנים.
2. חזיתות כל המבנים.
3. רשימה מלאה של חמרי הגימור החיצוניים של המבנה. חמרי גימור אלה יהיו מסוג "קשיח" המתנקה מעצמו ע"י הגשמים, כגון: אריחי קרמיקה, גרניט פורצלן, אבן טבעית או מלאכותית למיניה. לא יותר כל גימור הסופח אבק או עלול לדהות בשמש.
4. גדרות למיניהן המפרידות בין שטחים ציבוריים שטחי תנועה וחניה וכיו"ב יהיו חלק מהבקשה להיתרי בניה ויתוכננו על ידי אדריכל רשום או אדריכל גנים רשום.

14. חשמל

א. במידה ובאיזור הבניה יש קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. כל כבילי החשמל יהיו סמויים וטמונים בקרקע.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום עם חברת החשמל.

ד. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים:	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים 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 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

ה. כל רשת אספקת החשמל תהיה סמויה מהעין - טמונה בקרקע או פתרון אחר. לא יותרו תחנות טרנספורמציה עיליות או טרנספורמטורים גלויים לעין.

15. מים ניקוז ביוב והידרנטים

- א. אספקת מים תבוצע מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. הבטחת ניקוז השטח תאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ג. היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ברזי כיבוי אש (הידרנטים) יבוצעו על ידי הרשות המקומית כמפורט בסעיף "היתרי בניה כלליים". סוג הברזים, מיקומם, הלחץ הדרוש וכיו"ב יאושרו ע"י רשות הכיבוי.

16. אשפה ופסולת

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

17. קווי תקשורת

כל קווי התקשורת - טלפונים, טלוויזיה בכבלים, רשת מחשבים וכיו"ב יהיו סמויים.

18. בטיחות כללית, מקלטים מרחבים מוגנים

תחוייב הפרדה פיזית (גדר בטיחותית), בין השטח המעורב (המורכב ממגרשים המיועדים ל מבני ציבור, מבני מסחר, חניה מגוננת ושצ"פ) לבין שטח דרך 899.

תותר הקמת מקלטים ומרחבים מוגנים בכל שטח תכנית זו ובתנאי שיתוכנו ויבוצעו ביחד עם המרכז המסחרי בשטח שממזרח לדרך 5.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מרחב מוגן, בהתאם לתקנות פיקוד העורף. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט או המרחב המוגן בוצע על פי כל התקנים התקפים ובהנחיות פיקוד העורף.

19. שמירת עצים

לא תותר כל כריתת עצים באתר זה כהכנה לעבודות שיבוצעו בעתיד. משך הזמן שבין כריתת עצים כל שהם לבין ביצוע עבודות אחרות באתרי הכריתה לא יעלה על שלושה חודשים.

עמוד מס' 10 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

20. עתיקות

עקב הקרבה המיידית של התכנית, בגבולה הצפוני, לשטח עתיקות, יש לחייב פיקוח של רשות העתיקות על כל עבודות חפירה בתחום הסמוך לגבול הנ"ל.

21. חלוקה ורישום

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

22. הפקעת קרקעות והיטל השבחה

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו על שם המועצה המקומית שלומי.
- ב. היטל השבחה יגבה כחוק.

23. תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא ינתנו היתרי בניה עד אשר תאושר תכנית לדרך 899 בקטע הגובל בתכנית לאורך 1,200 מ', על פי תכנית גאומטריה ותנועה שתאושר על ידי מע"צ ומשרד התחבורה. לא ינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל של הקטע הנדון.
- ב. לקראת ביצוע תוגש לאישור רשות התמרור תכנית תנועתית בקנ"מ 1:250.

24. טבלת זכויות בניה והגבלות בניה

הערות	גובה בניה		מס' מ' קרקע	מ"ר X 1,000			קווי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת	
	מס' מ' קרקע	מס' מ' קרקע		סה"כ עיקרי	שטחי שרות	שימוש עיקרי	ש' בניה מכ' מעל מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צד' (1)	צד' (2)				צד' (3)
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.22	שצ"פ	1	
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.97	שצ"פ	2	
3	9.5	2	0.5	0.5	0.1	0.4	-	0.5	6	6	4	*15	4.56	ת' תדלוק ושרותי דרך
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.37	שצ"פ	4	
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.37	חניה מגוננת	5	
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.37	שצ"פ	6	
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.80	הולכי רגל - גשר	7	

עמוד מס' 11 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

הערות	גובה בניה		מ"ר X 1,000						קוי בנין מ'				דונם גודל מגרש	שם האיזור שימושים עיקריים	מס' חלקה מוצעת
	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'	מס' מ'			
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.27	שצ"פ	8
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3.00	שצ"פ	9
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.59	חניה מגוננת	10
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2.08	חניה מגוננת	11
3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.32	חניה מגוננת	12
4	9.5	2	0.32	0.96	0.24	0.72	0.32	0.64	2	0	0	0	1.00	מועצה ומועדון	13
4	9.5	2	1.00	2.70	0.44	2.26	0.35	2.35	2	0	3	0	1.50	מועצה	15
	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	6.30	חניה מגוננת	16
	12.0	2	3.00	5.85	0.85	5.00	0.85	5.00	0	3	3	4	5.30	מרכז מסחרי	17

הערות:

1. שטחי החלקות נמדדו גרפית מהתשריט בקנ"מ 1:1,1250. גבולות חלקות למטרת הקצאה או רישום יבוססו על חלוקה אנליטית החתומה על ידי מודד מוסמך.

2. פרוט מרחקי קוי בנין לפי "קוי בנין במ'" (טבלה למעלה):

תחנת תדלוק מבנה שרותי דרך.

- (1) לכוון דרך 899 - 15 מ' מגבול הדרך, 40 מ' מציר הדרך.
- (2) לכוון דרך 57 - מדוד מרצועת הדרך.
- (3) לכוון דרך 66 - מדוד מרצועת הדרך.
- (4) לכוון דרך 55 - מדוד מרצועת הדרך.

מרכז מסחרי

- (1) לכוון הבנין הציבורי והמועדון.
- (2) לכוון דרך מס' 5.
- (3) לכוון דרך מס' 6.
- (4) לכוון חניה משולבת בגינון.

בנין ציבורי (מועצה).

- (1) לכוון חניה משולבת גינון.
- (2) לכוון דרך מס' 5.
- (3) לכוון חניה משולבת גינון בקומת קרקע ולכוון שביל בקומה א'.
- (4) לכוון מרכז מסחרי.

עמוד מס' 12 מתוך 15
 מהדורה י' 10.01.99

בנין ציבורי (מועצה ומועדון).

- (1) לכוון חניה משולבת בגינון.
- (2) לכוון חניה משולבת גינון בקומת קרקע ולכוון שביל בקומה א'.
- (3) לכוון חניה משולבת גינון.
- (4) לכוון מרכז מסחרי.

3. לא תותר כל בניה.

4. ניתן יהיה לחבר את שני המבנים מעל או מתחת "שביל הולכי רגל" (גשר).

24. שטחים בדונמים ובאחוזים

שטח מוצע ד'		שטח קיים ד'		איזור
%		%		
7.0	5.5 [✓]			מסחר
4.0	2.5 [✓]			מבני ציבור
7.0	5.0 [✓]			תחנת תדלוק
17.0	13.0 [✓]			חניה מגוננת
53.0	40.0	62.0	46.4	דרכים
8.0	6.0	10.0	7.5	שצ"פ
4.0	3.0			חקלאי
		20.0	14.8	לתכנון בעתיד
		2.0	1.7	מרכז תחבורה
		6.0	4.6	מרכז אזרחי ומסחרי
100	75.0	100	75.0	סה"כ

עמוד מס' 13 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

25. אישורים

א. היזם - מינהל מקרקעי ישראל.


מדינת ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
19.01.99

מדינת ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
19.01.99

צני שחר
ממונה על
מועצה מקומית שלומי
מס' רשמי 06008

מדינת ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
19.01.99

10/1/99



ב. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.

ג. המתכנן - עמוס לבנת, אדריכל ומתכנן ערים (א.ת.מ. בע"מ)

- עידכונים - מהדורה א' 28 פב' 1996.
מהדורה ב' 12 מרץ 1996.
מהדורה ג' 19 יוני 1996, הוספת סעיף הפקעות עפ"י דרישת ועדה מקומית.
מהדורה ד' לאחר הערות הועדה המחוזית (גב' מ. לוי). 10 אוק' 96.
מהדורה ה' לאחר תאום סופי בנ"ל 15 אוק' 96.
מהדורה ו' לאחר הצרת רצועת דרך 899 ולאחר עידכוני תקנון על פי דרישת מע"צ (מכתבם 899/6).
מהדורה ז' 23.11.97 תיקונים לפי הנחיות מע"צ במכתב מיום 13.10.97 לאדר' שפול וסיכום ישיבה בוועדה המחוזית מיום 11.11.97.
מהדורה ח' 11 מרץ 98 לפי הערות תמר לקס, מתכננת איזורית מחוז הצפון, מיום 24.2.98.
מהדורה ט' 28 דצ' 98 לאחר הנחיות הועדה המחוזית.
מהדורה י' 10 ינו' 99 לאחר הנחיות ממ"י, ועדה מחוזית, תאום עם תכניות גובלות שקיבלו בינתיים תוקף, גבול שיפוס.

עמוד מס' 14 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

נספח א' - תאור כוונות התכנון

מגמת תכנית זו היא לפתח את השטח בצידה הצפונית של דרך 899 החוצה את שלומי, במטרה לגשר בין שני הצדדים.

התכנית מיעדת קרקע לפונקציות עירוניות החסרות בשלומי - מרכז מסחרי (נוסח קניון), מבנים ציבוריים המיועדים למועצה המקומית, למועדונים עירוניים ולתחנת תדלוק.

התכנון בוצע בהנחה שבעתיד יהיה אפשרי לבצע מחלף דו מפלסי כדי לאפשר מעבר לכלי רכב בין שלומי דרום לשלומי צפון ללא חציה של דרך 899 במפלס הדרך. מחלף דו מפלסי זה אינו מתוקצב היום לביצוע. מסיבה זו הוכנה התכנית בצורה שתאפשר מחלף כזה בעתיד ללא צורך בהריסות או בפגיעה באלמנטים שיבנו היום וימנעו בעתיד את בנית המחלף.

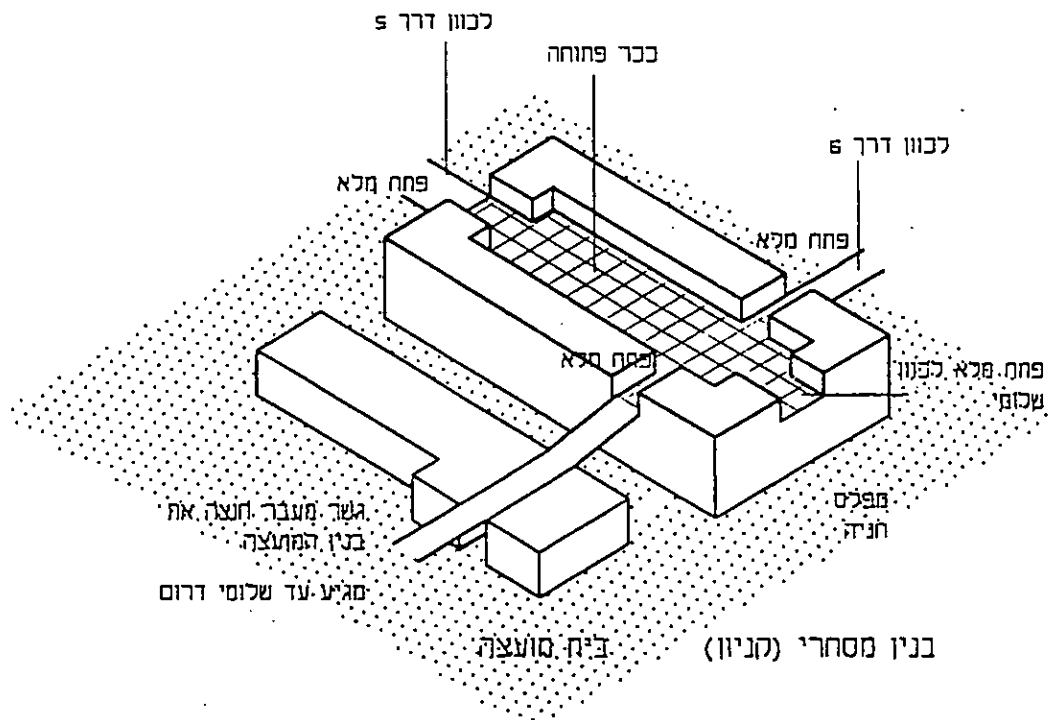
מתוך שיקולים עירוניים כלליים רואים את בנית הגשר להולכי רגל, המחבר את המבנים (מרכז מסחרי ומבני מועצה) אל שלומי דרום, כחלק בלתי נפרד מביצוע מבנים אלה. חלק מתכנית הגשר תהיה גבעה מלאכותית (ראה תשריט), המאפשרת ירידה מהגשר אל מגרשי החניה והגינון. גבעה זו תשמש גם כמקום למתקני משחק לילדים. התכנית מיחסת לגבעה זו מימד אסטטי. יש לתכנן את הגבעה בצורה המאפשרת את "קליטתה" לעיני החולפים בדרך מס' 899 ממזרח וממערב.

רצועת דרך 899, המוכרזת היום והשטח הציבורי הפתוח שבדרומה, כוללים בתוכם שלושה מבנים (אחד מהם הוא בנין המועצה). מטעמים מעשיים אין התכנית דורשת הריסה מילדית. היא מונעת תוספת בניה למבנים האלה. התכנית מניחה שפתרון לבעיה יהיה בזמן הכנת תכנית סטטוטורית מתאימה, הכוללת גינון מחסומים אקוסטיים וכיו"ב לרצועת הדרך.

עמוד מס' 15 מתוך 15
מהדורה ל' 10.01.99

נספח ה' איור לקשר שבין בנין המועצה, המבנה המסחרי וגשר הולכי הרגל.

האיור מציג מעטפת מרחבית סכמתית שבתוכה ימוקמו המבנים. המעטפת עומדת בתנאי התכנית מבחינת מיקום ומבחינת נפח. אין זה מן ההכרח שהבנינים יתפסו את כל הנפח.



מעטפת לבנין המועצה ולבנין המסחרי
מבט מכוון שלומי צפונה

חוק התכנון והבניה תשכ"ג - 1963

אישור תכנית מס. 9297/6

הודעה המחוייבת לתכנון לבניה החליטה
 ביום 6/12/92 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית סמנכ"ל לשכנו

הודעה על אישור תוכנית מס' 9297/6

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על אישור תכנית מס. 9297/6

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____

מיום _____