

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
תכנית מס' 14490
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 912003
מיום 15.11.03
על תיקון התכנית המקומית למס' 14490
חשבונית מס' 14490
חשבונית מס' 912003

2006322

תכנית מס' ג' 14490
מסוף תחבורתי שלומי
המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג' 9292
ג' 11124 ו- ג' 11503 המאושרות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
27-03-2006
נתקבל

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14490
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
המצל גדז'
יו"ר הוועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 14490
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5573
מיום 4.9.06

תכנית מס' ג' 14490

מסוף תחבורתי שלומי

המהווה שינוי לתכנית מפורטות ג' 9292
ג' 11124 ו-ג' 11503 המאושרות

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית שלומי

שם ישוב שלומי

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מספר גא 14490 המהווה שינוי לתכניות מפורטות גא 9292
גא 11124 ו-גא 11503 המאושרות.

מטרה עיקרית: תכנון מסוף תחבורתי מרכזי מבקרים ומרכז מידע.

1.2 מקום התוכנית:

שלומי - צפונית לכביש מס' 899, מזרחית לכביש מס' 57 ודרומית לכביש מס' 4.

נ.צ. מזרח מערב: 213.800		דרום: 775.600	
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
18317	26	חלק מהחלקה	
18317	27	חלק מהחלקה	
18317	28	חלק מהחלקה	
18317	34	חלק מהחלקה	
18317	35	חלק מהחלקה	
18317	36	חלק מהחלקה	
18317	37	חלק מהחלקה	
18317	38	חלק מהחלקה	
18317	39	חלק מהחלקה	
18317	40	חלק מהחלקה	
18317	46	חלק מהחלקה	
18317	47	חלק מהחלקה	
18317	51	חלק מהחלקה	
18317	52	חלק מהחלקה	
18317	54	חלק מהחלקה	
18317	63	חלק מהחלקה	

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט.

1.3 שטח התוכנית: 6.0 דונם (מדידה גרפית).

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל,
נצרת עילית, מיקוד 17105 טל. 04-6558211
דוא"ל: tzafontichnau@nmi.gov.il

יזם ומגיש התוכנית:

מועצה מקומית שלומי
שלומי 22832, 04-9808161
דוא"ל: yossiv@iula.org.il

עורך התוכנית:

אדריכל מייק סקה, רשיון מס' 00066885,
רח' מעלה אבשלום 24 א' קריית טבעון
טל. 054-4574491 פקס 04-9530684
דוא"ל: sacca@barak-online.net

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתכנית ג/9292 "מרכז שלומי" המאושרת.
התייחסותה של התכנית ג/9292 למגבלות מכביש 899 מאומצת ע"י תכנית זו.
התוכנית מהווה שינוי לתכנית ג/11503 "תכנון מחודש מרכז שלומי" המאושרת.
התייחסותה של התכנית ג/11503 לתוואי כביש עילי מאומצת ע"י תכנית זו.
התוכנית מהווה שינוי לתכנית ג/1124 "דרך מס' 899 – קטע חוצה שלומי"
המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט קנה מידה 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי קנה מידה 1:500 - מסמך מנחה.
- ד. נספח תחבורה ותנועה קנה מידה 1:250 - מסמך מחייב.
- ה. נספח גושים וחלקות קנה מידה 1:1250 - מסמך מחייב.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
6/11/03	הכנה
7/11/04	עדכון 1
7/2/06	עדכון 2

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מקרא מצב מוצע ומצב מאושר

גבול תוכנית	קו רציף עבה בצבע כחול
שטח למסוף תחבורתי	צבע אפור בהיר במסגרת אפור כהה
שטח למבנה ציבור	צבע חום כהה
שטח לדרך משולבת	קוים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק מלא
דרך קיימת/מאושרת	צבע חום בהיר
דרך קיימת/תואי עילי	צבע חום בהיר מותחם בקו קטוע בצבע שחור ופסים שחורים אלכסוניים
שביל להולכי רגל	טיט ברצועות צרות אדום וירוק לסירוגין
מספר דרך	מספר המסומן בתוך רבע עליון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור
קו בנין במטרים	מספר המסומן בתוך רבע הצידי של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור
רוחב דרך במטרים	מספר המסומן בתוך רבע התחתון של עיגול המסומן על הדרך, שניהם בצבע שחור
קו בנין בהתאם לתכניות מאושרות (כביש 899)	כוכבית (*) ברבע צידי דרומי של עיגול המסומן על דרך 899 בצבע שחור
קו איסור בניה מדרך 899	ימדד מגבול רצועת הדרך בהתאם למקרא שבתשריט.
גבול גוש	קו מרוסק בצבע שחור
מספר גוש	קו משונן בשני הכוונים בצבע שחור
מספר חלקה	מספר מודגש בצבע שחור
גבול חלקה	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול
מספר מגרש קיים	קו רציף בצבע ירוק
גבול מגרש קיים	מספר בצבע אדום בתוך עיגול
מספר מגרש מוצע	קו רציף בצבע אדום
גבול תכנית החלה בשטח	קו רציף בצבע שחור בתוך מלבן
מספר תכנית החלה בשטח	קו מרוסק עבה בצבע כחול
	אות ג' לוכסן מספר

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד קרקע
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
25	1.50	-	-	שטח למסוף תחבורתי
-	-	2	0.10	שטח למבנה ציבור
-	-	16	1.00	שטח לדרך משולבת
-	-	7	0.40	שטח ציבורי פתוח
75	4.50	75	4.50	דרך קיימת/מאושרת
100%	6.0	100%	6.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרת התוכנית:

הקמת מסוף תחבורתי בסמוך למרכז היישוב.
המסוף יכלול : תחנות לתחבורה ציבורית, קופות, מודיעין, מרכז מבקרים,
מרכז מידע, מקומות ישיבה, מזנון, שירותים ופונקציות ציבוריות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת שלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות תחבורתיות להקמת מסוף תחבורתי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
מסוף תחבורתי	365
סה"כ	365

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. מסוף תחבורתי: מיועד להקמת תחנות לאיסוף והורדת נוסעים באמצעות תחבורה ציבורית. תותר הקמת מבנה שרות מרכזי (בהתאם תמ"א 3) מיועד לשרת את הנוסעים בדרך ומבקרים, לרבות תחנות מידע, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים לשרות הציבור, מצפה נוף, למעט תחנות תדלוק. תותר הקמת סככות הצללה חיצוניות למבנה ומעברים מקורים המקשרים בין תחנות איסוף והורדה למבנה המרכזי. לא תותר הקמת אנטנות לתקשורת סלולרית.

ב. דרכים:

1. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
2. חרף האמור בסעיף (1) תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת ריהוט רחוב בשטחי המעברים כגון סככות צל, תאי טלפון, ספסלים, עמודי תאורה. במפלס התחתון של כביש מס' 5 יותרו השימושים הבאים: מסעות, מקומות חניה, פיתוח נוףי הכולל גינון, עצים נמוכים עד לגובה של 3 מ', פרגולות, מדרכות להולכי רגל ומתקני רחוב. במפלס העליון של הכביש מס' 5 יותרו השימושים הבאים: מסעות, שילוט, נטיעות עצים במדרכות, מעברים להולכי רגל ומתקני רחוב כגון: סככות המתנה, תאורת רחוב דקורטיבית.
3. חרף האמור בסעיף (1) יותרו קווי שירותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכיו"ב) בשטחי המעברים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז 1967.
4. לא תותר התקנת תחנות טרנספורמציה בשטחי הדרכים.
5. **כביש מס' 899:** לא תתאפשר נגישות למסוף תחבורתי מדרך מס' 899. ביצוע גשר מעל דרך 899 לתנועה מוטורית יהיה כפוף להגשת תכנית שמטרתה להראות את ההתחברויות הנוספות מהגשר המוצע אל הדרך האזורית. קו בנין דרומה לדרך 899 יהיה לפי המסומן בתכנית שהוכרזה ע"י מע"צ "דרך 899 קטע חוצה שלומי". קו בנין צפונה לדרך 899 יהיה 20 מטר מגבול הדרך בהתאם להקלה המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו חיתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות, הבניה המפורטות בטבלת הזכויות והגבלות בניה.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.

גובה בניה מקסימאלי				שטח בניה מקסימאלי (מ"ר)								קווי בניה			גודל מגרש מנימאלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
במטרים	מס' קומות	חזית לרחוב **	סה"כ E	לכסוי הקרקע מ"ר (תכסית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי (מ') כלפי כביש 57 מ"ר	אחורי (מ') כלפי כביש 5 מ"ר	צדדי (מ')					
11	2	9	11	465	300	100	365	*	465	0	6	כלפי כביש 899 20 כלפי כביש 4 0 מ"ר	1500	מסוף תחבורתי		

הערות:

- * תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- ** במקרה של גג רעפים: המלידה תעשה מהנקודה הגבוהה ביותר של הגג למפלס המדרגה באמצע חזית המגרש. במקרה של גג שטוח: המלידה תעשה מחצפה העליון של מעקה הגג למפלס המדרגה באמצע חזית המגרש.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

שלטים ומתקני פרסום

לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות המבנים, למעט שם של המסוף.
שילוט פרסומי ירוכז בתורן (אובליסק) במידות: עד 15 מטר גובה ועד 1 מטר רוחב, גודל השלטים ייקבע ע"י תכנית הפיתוח שתוגש לקבלת היתר בניה.

דודי שמש

לא תותר התקנת דודי שמש, מיכלי אגירת מים ודלק על גגות ואו חזיתות המבנים ואו על מתקנים מיוחדים.

עיצוב ארכיטקטוני

המבנים הכלולים בתחום התכנית יהיו בעלי אופי ארכיטקטוני מגובש, חזיתות המבנים יהיו מצופות באריחים קשיחים בשטח שלא יפחת מ-60% מסה"כ שטח החזיתות של המבנה יתרת שטח החזיתות יעוצבו באמצעות קירות מסך, אלמנטים קונסטרוקטיביים מפלדה, ברזל או כל חומר מתכתי אחר.
לא תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לפגוע בצורת הבניינים.

גינון ונטיעות

גינון ונטיעות במסוף התחבורתי יבוצעו ע"י מגישי התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

גדרות

הגדרות יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד ותמוקמנה לאורך הדרכים ושטחי החניה. לא תותר הקמת גדרות בתחום התכנית.

ב. - תשתיות:

כל עבודות התשתית כגון: העברת קווי ביוב, מים, ניקוז, קווי תאורה, חשמל, תקשורת, גז ואחרים יתוכננו ויבוצעו תת-קרקעיים בלבד.

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל ומיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה של המסוף.

אישור מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים המיועדים לחניה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

9. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

10. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5_ שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל,
נצרת עילית, מיקוד 17105 טל. 046558211.
דוא"ל: tzafontichnun@mimi.gov.il

יזם ומגיש התוכנית:

מועצה מקומית שלומי
שלומי 22832, 04-9808161
דוא"ל: yossiv@iula.org.il

עורך התוכנית:

אדריכל מייק סקה, רישיון מס' 00066885,
רח' מעלה אבשלום 24 א' קריית טבטון
טל. 049530684 פקס 054-4574491.
דוא"ל: sacca@barak-online.net