

2008781

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי שלומי

תכנית מס' ג/ 13764

# תכנית מתאר שלומי

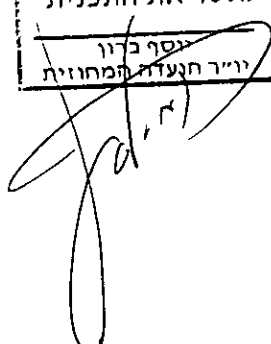
## הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תכנית מס' ג/ 13764  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 09.09.09 לאשר את התכנית

סמנכ"ל לתכנון

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/ 13764  
 גורסמח. ירוקני היריחו מ"מ מס' 6093  
 מיום 1.6.10



דצמבר 2009

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי שלומי

תכנית מס' ג/ 13764

# תכנית מתאר שלומי

הוראות התכנית

דצמבר 2009

**תוכן העניינים**

4	.....	<b>דברי הסבר</b>	
		<b>1 - זיהוי וסיווג התכנית</b>	
7	.....	שם התכנית וחלות	1.1
7	.....	מקום התכנית	1.2
8	.....	שטח התכנית	1.3
8	.....	בעל הקרקע	1.4
8	.....	יוזם ומגיש התכנית	1.5
8	.....	עורכי התכנית	1.6
9	.....	יחס לתכניות אחרות	1.7
11	.....	מסמכי התכנית	1.8
11	.....	הגדרות ומונחים	1.9
12	.....	ביאור סימני התשריט	1.10
14	.....	טבלת שטחים	1.11
		<b>2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית</b>	
15	.....	מטרות התכנית	2.1
15	.....	עיקר הוראות התכנית	2.2
		<b>3 - תכליות ושימושים</b>	
16	.....	אזור מגורים א'	3.1
16	.....	אזור מגורים קיים בשלומי הותיקה	3.2
17	.....	אזור מגורים מיוחד	3.3
19	.....	אזור מגורים לבנייה רוויה	3.4
20	.....	אזור מגורים מעורב בעסקים	3.5
21	.....	אזור מסחרי	3.6
22	.....	אזור נופש ותיירות מיוחד	3.7
23	.....	פארק ארכאולוגי/תנ"כי	3.8
23	.....	שטח לבנייני ציבור	3.9
23	.....	מרכז אזרחי (תחבורה)	3.10
24	.....	מתחם מוסדות ספורט, פנאי ותרבות משולבים בשצ"פ	3.11
24	.....	בקתות יער	3.12
24	.....	אזור תעשייה	3.13
24	.....	שטח ציבורי פתוח	3.14
25	.....	פארק מרכזי	3.15
25	.....	שטח יער לנופש פעיל	3.16
25	.....	פארק נחל בצת	3.17
26	.....	שימור תוואי נחל חניתה	3.18
26	.....	שטח יער עפ"י תמ"א 22	3.19
26	.....	דרכים	3.20
27	.....	דרך נופית	3.21
27	.....	אזור בית קברות	3.22
27	.....	שירותי רכב ותחנת דלק	3.23
27	.....	מתקנים הנדסיים	3.24
27	.....	שיקום נופי	3.25
28	.....	<b>4 - טבלת זכויות והגבלות בנייה</b>	
		<b>5 - הוראות בתחום איכות הסביבה</b>	
29	.....	אזורי תעשייה	5.1
30	.....	איכות מים ושפכים	5.2
30	.....	מרכזי מחזור שכונתיים	5.3
		<b>6 - הוראות נוספות</b>	
31	.....	הוראות והנחיות נוספות	6.1
31	.....	דרכים	6.1.1
31	.....	נטיעות	6.1.2
31	.....	גדרות, קירות, קירות תמך ומסלעות	6.1.3
32	.....	חובת התקנת גדר על קו רחוב	6.1.4
32	.....	הנחיות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית	6.1.5
32	.....	הנחיות כלליות להכנת תכניות מפורטות	6.1.6

33	שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה.....	6.1.7
עמ'		
34	תשתיות.....	6.2
34	מים.....	6.2.1
34	ניקוז.....	6.2.2
34	ביוב.....	6.2.3
34	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.....	6.2.4
35	תחנות טרנספורמציה.....	6.2.5
35	אשפה.....	6.2.6
35	מערכות תקשורת.....	6.2.7
35	הוראות כלליות.....	6.3
37	<b>7 - מימוש התכנית</b> .....	
39	<b>נספח פרוגרמטי</b> .....	

## דברי הסבר

תכנית המתאר של שלומי נגזרת ישירות מתכנית אב יישובית מקדימה שהכנתה הסתיימה בשנת 1999. תהליך העבודה נבנה על שלושה שלבים מרכזיים:

- גיבוש תכנית אב – גיבוש תפיסה אורבנית כוללת בהקשר המקומי והאזורי.
- הרחבת תחום השיפוט המוניציפאלי – על בסיס שלב א' בתכנית האב ועל בסיס הסכמה עם הרשויות והיישובים השכנים.
- גיבוש תכנית המתאר – לתחום השיפוט המורחב.

תהליך הכנת **תכנית האב**, אשר נערך בשיתוף הציבור באמצעות סדנאות יעדים וחלופות, הקיף את השלבים הבאים:

- אפיון שלומי אל מול המרחב הלאומי, המחוזי והאזורי.
- הגדרת חזון, עקרונות יסוד ומטרות.
- חלופות אסטרטגיות – הערכתן ובחירת חלופה מועדפת.
- הגדרת חלופות מרחביות והערכתן.
- פיתוח תכנית האב הנבחרת.

התפיסה הרווחת עד הכנת תכנית האב, ראתה בשלומי יישוב קצה קטן בעל תפקוד חד ממדי (מגורים), המיועד לפיתוח איטי ובהיקפים מינימליים.

תהליך האפיון של שלומי זיהה שלושה ממדים רלבנטיים לתכנון ולפיתוח היישוב – ממד האורך (שלומי כיישוב על ציר החוף האורבני המפותח), ממד הרוחב (שלומי כמוקד מרכזי לאורך ציר הצפון והממד האזורי (שלומי כמוקד במרחב הגליל המערבי). על בסיס ניתוח זה, זוהה פוטנציאל פיתוח ניכר ליישוב – בתחום המגורים, בתחום השירותים ובתחומי הפיתוח הכלכלי (תעסוקה, תיירות).

חזון הפיתוח של היישוב, משלב בין פוטנציאל הפיתוח של היישוב וראיית היישוב בתכניות ארציות ומחוזיות ושילוב בין עמדות אנשי המקצוע לעמדות תושבים וגורמים מקומיים, כפי שבאו לידי ביטוי במהלך הסדנאות. החזון מבטא את "קפיצת המדרגה" הנדרשת לשלומי ומציג את שלומי כיישוב אורבני איכותי בלב סביבה כפרית, שעיצובו משלב בין בינוי ושטחים פתוחים, יישוב עצמאי המקיים יחסי גומלין עם סביבתו תוך שיתופי פעולה המבוססים על התמחויות ועל בסיס נגישות טובה למוקדי פעילות מרכזיים במרחב.

נבחנו 3 אסטרטגיות חלופיות למימוש החזון: עיר בגודל בינוני (כ-50,000 נפש), אינטנסיבית ועצמאית ה"סוגרת" את המרקם האורבני הנמשך מהקריות לאורך ציר החוף; עיר פרברית (כ-25,000 נפש) המקיימת יחסי גומלין עם סביבתה תוך הישענות על משאביה, מציעה בינוי מגוון לחתכי אוכלוסייה מגוונים, ומגוון שימושי קרקע שחלקם בעלי תפקוד אזורי; יישוב פרברי/קהילתי (כ-10,000 נפש) המציע מגורי איכות צמודי קרקע במחירים אטרקטיביים, הנשענת על מוקדים אורבניים סמוכים.

תהליך הערכת החלופות אשר נערך בשיתוף תושבים, גורמים מקומיים ואנשי מקצוע, מצא את חלופת העיר הפרברית כחלופה המועדפת (בשילוב מרכיבים בודדים מהחלופות האחרות), ועל בסיסה הוגדרו מרכיבי אסטרטגיית הפיתוח:

- יעד אוכלוסייה של כ-25,000 נפש, בחתך חברתי-כלכלי ממוצע עם גרעיני אוכלוסייה מבוססת יותר, המהווה מנוף למשיכת אוכלוסיות ממוצעות.
- היצע מגורים במגוון צפיפויות עירוניות/פרבריות, המציע רווחת דיור ואיכות חיים במחיר אטרקטיבי.
- הקמת מתחם תעסוקה אזורי משותף למספר רשויות שכנות בחטיבות שטח גדולות, על מנת ליצור יתרונות לגודל וכח משיכה לזמים.
- פיתוח שירותי אכסון ותיירות המאפשרים השתלבות במערך התיירות האזורי.
- פיתוח מערך שירותים מקומיים ואזוריים מתמחים.
- עיצוב עירוני המשלב את השטחים הפתוחים הסובבים בתוך המרקם העירוני.

עבור כל אחד מהתפקודים והשימושים נבחנו חלופות מיקום מגוונות. בסופו של התהליך גובשה מתכונת פריסת היישוב במסגרת תכנית האב:

- פריסת שלומי ממורדות רכס הסולם בצפון עד גבעת חמודות בדרום, מדרך מס' 899 במזרח עד התואי המוצע של כביש 6 במערב.
- חיזוק ציר 897 (כביש הצפון) כמרכז העירוני הראשי לאורכו פרוסים תפקודים מקומיים ואזוריים בתחומי המוסדות והשירותים, תעסוקה, מסחר, שירותים ותיירות.
- חלוקת משנה של היישוב למתחמים – מתחם מגורים צמודי קרקע ותיירות בין רכס הסולם ונחל חניתה; מתחם מגורים צמודי קרקע בעיקרו בין נחל חניתה והמע"ר, מתחם המע"ר הכולל שירותים, מסחר ותעסוקה, מתחם שלומי הותיקה (השבחת מגורים) ומתחם מגורים בין שלומי הותיקה וגבעת חמודות (מצפון ומדרום לנחל בצת). בכל המתחמים משולבים שטחים פתוחים, המהווים המשך רציף של השטחים הפתוחים הסובבים. המתחם המערבי (ממערב לאזור התעסוקה הקיים וממערב למושב בצת) הנו מתחם תעסוקה אזורי משותף הנשען על צומת דרכים ארציות (4,6, 897) ומסילת ברזל.
- פיתוח שדרה עירונית – ציר המקשר בין כל שכונות היישוב ומבטא אינטגרציה בין שלומי הותיקה לבין השכונות והמתחמים החדשים המיועדים לפיתוח.
- דרך מס' 14 היא ציר נוסף המקשר בין שלומי הותיקה והשטחים המוצעים בדרום. דרך זו תתוכנן במסגרת תכנית בנין עיר לדרך, לכל אורכה.

תכנית האב חולקה לשני שלבי פיתוח:

שלב א', הכולל את המתחם הצפוני (בין נחל חניתה ורכס הסולם) ואת חלקו המזרחי של המתחם הדרומי (בין שלומי הותיקה לגבעת חמודות); שלב ב' הכולל את מתחם המגורים המערבי (בין גבעת חמודות ותוואי כביש 6) ואת מתחם התעסוקה המערבי.

על בסיס חלוקה זו, הוגשה בקשת להרחבת תחום שיפוט שלומי. הרחבת תחום השיפוט במתכונת המבוקשת אושרה ע"י משרד הפנים ובהתבסס עליה הוחל בגיבוש תכנית המתאר.

במקביל לתכנית האב ותהליך הרחבת תחום השיפוט, התקיימו תהליכי תכנון ופיתוח בשלומי – שכוונת חדשות נבנו ואוכלסו (על בסיס תכניות מאושרות בתחום השיפוט המוניציפאלי ה"מקורי") ע"י אוכלוסייה מבוססת יחסית, בעיקר מהגליל המערבי ומהקריות (המידע נאסף בסקרים שהוזמנו) ודירוגה של שלומי במדרג החברתי-כלכלי של הרשויות עלה מאשכול 2 לאשכול 4, הוחל בתכנון מפורט של המתחמים אשר נוספו לעיר בתהליך הרחבת תחום השיפוט, נוספו מפעלי תעשייה ומוקדי שירותים (למשל – מבנה רב תכלילתי למכללה), הוכנו תכניות מפורטות לפיתוח הנופש והתיירות, הוקמו מסגרות תכנון חברתי בשיתוף התושבים ועוד.

תהליכים אלה חיזקו את הצוות המקצועי באשר לתפיסה אשר גובשה במסגרת תכנית האב ונלקחו בחשבון במעבר מתכנית האב לתכנון המתארי.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

## 1.1 שם התכנית וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר שלומי - ג/ 13764" (להלן: "התכנית" או "תכנית זו") ותחול בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט.

## 1.2 מקום התכנית

תחום שיפוט מועצה מקומית שלומי.

גוש	חלק מגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18214		,158-150 ,148-18 ,16-15 ,8 ,6	
18306		,56-55 ,52-12	
18309		,77-76 ,69 ,67-50 ,48-44 ,33	
18317		65 ,63-60 ,58-57 ,55-26 ,24-1	
18319		,69 ,65 ,63 ,61 ,47 ,45 ,41-40 ,38 ,35 ,7	
18320		,90 ,88 ,85-84 ,81-80 ,74 ,65 ,62-39 ,20-1 ,92	
18321		62 ,58-57 ,33-19 ,16-1	
18322		,69-54 ,51-50 ,48 ,42 ,39-31 ,29 ,14 ,11-1 114 ,108 ,86-84 ,82-81 ,79-75 ,71	
18323		82-1	
18327		5-1	
18538		1 ( לפי פרצלציה ישנה )	
18539		2-1 ( לפי פרצלציה ישנה )	
19015		101-16 ,12-2	
19016		121-16 ,14 ,12 ,9	
19017		65-16 ,11-5	
18221	18221	33 ,25-12	30 - 28 ,26
18224	18224	16 ,15	28 - 27 ,17 ,14-13 ,6
18301	18301	18 ,14	19 ,13
18328	18328		61 ,30
18517	18517	38 - 32 ,29 - 18 ,13 ,9 - 5	39 ,31 - 30 ,17 - 14 ,12 - 10
18518	18518	33-32 ,30-5	31
19013	19013	,13 ,11 ,8 ,5-2	14 ,12 ,10 ,7
19014	19014	2	27 ,3



**1.3 שטח התכנית**

שטח התכנית: כ - 5,872 דונם.

**1.4 בעל הקרקע**

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

**1.5 יוזם ומגיש התכנית**

ועדת ההיגוי הבינמישרדית בראשות מנהל התכנון - משרד הפנים, אגף תכנון ערים - משרד הבינוי והשיכון, אגף תכנון - מנהל מקרקעי ישראל, מועצה מקומית שלומי.

**1.6 עורכי התכנית**

ראש צוות התכנון:	ד"ר רונית דוידוביץ - מרטון : D..M.R תכנון ופתוח
מרכז התכנון:	מתכנן יוסי עופר : D..M.R תכנון ופתוח
תכנון פיזי:	אדרי' פנינה רוזנברג - אדריכלות ובינוי ערים
תחבורה:	תוית - תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ
נוף:	אדרי' נוף מרגלית סוכוי
תכנון אזורי סביבתי:	מתכנן אהרון זוהר
יועץ תשתיות:	עמוס דנק
תכנון כלכלי:	שלמה בלוזר
שמאות מקרקעין:	שמאית נחמה בוגין
מערכת החינוך:	פרופ' דן שרון
ייעוץ משפטי:	עו"ד אמנון גולן, גולן - גולדשמידט

## 1.7 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שנוי לתכניות המאושרות הבאות :

תאריך פרסום מתן תוקף	תאריך פרסום הפקדה	י.פ.	שם תכנית	מס' תכנית
02.09.71		1753	תכנית מתאר שלומי	ת/52/1
20.7.81		2729	גשר הזיו	ג/ 3326
7.6.84		3060	חניתה	ג/ 4459
12.6.85		3753	שמורת רכס ראש הנקרה	ג/4083
09.01.89		3612	ייעוד שטח לתעשייה	ג/ 5658
08.11.90		3813	תקון דרכים ומגרשים לתעשייה	ג/ 5889
28.6.07		5586	פארק מרכזי שלומי	ג/13915
12.2.98		4617	אתר דורה	ג/ 9233
28.02.96		4386	מורד הנחל	ג/במ/ 252

ב. תכנית זו אינה משנה את התכניות המאושרות הבאות :

תאריך פרסום מתן תוקף	תאריך פרסום הפקדה	י.פ.	שם תכנית	מס' תכנית
17.12.08		2883	מבנה ציבור	ג/14794
10.7.08		5831	פנינת הצפון	ג/15202
4.9.06		5573	מסוף תחבורתי שלומי	ג/14490
10.4.06		5518	דרך מס' 899 – קטע חוצה שלומי	ג/11124
17.8.05		5437	אזור תעשייה דורה הרחבה	ג/10683
15.3.05		5379	מבני ציבור ומסחר	ג/12687
30.12.04		5355	מתחם מוסדות חינוך	ג/10335
27.9.04		5343	תכנון מחודש מרכז שלומי	ג/11503
10.6.04		5304	מתנ"ס בריכת שחיה ומרכז ספורט	ג/13669
10.7.03		5205	הסדרת זכויות קרקע ובניה קטע ג'	ג/ 5982
24.6.03		5196	שלומי גן ילדים	ג/12853
10.12.02		5137	שרותי דרך - שלומי	ג/12374
30.03.99		4741	מרכז מסחרי אזורי	ג/ 9292
10.12.98		4710	מגורים	ג/ 7822
10.12.98		4710	שלומי צפון ( שקולניק)	ג/ 9671
12.2.98		4617	אתר דורה - שלומי	מ/מח/9233
16.11.95		4352	אתר דורה, שינוי לתקנון	ג/בת/ 291
10.08.95		4326	שנוי השטח סביב רח' יפה נוף	ג/ 8250
01.09.94		4244	צפון, עקרונות עיצוב	ג/ 7441

מס' תכנית	שם תכנית	י.פ.	תאריך פרסום הפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
ג/ 7891	שנוי יעוד ממעבר ציבורי למגורים	4237		04.08.94
ג/ 5981	הסדרת זכויות קרקע ובניה קטע ב'	4229		14.7.94
ג/בת/ 133	אתר דורה	4196		27.02.94
ג/ במ/ 24	גבעת שלומי	3846		21.02.91
ג/ 6071	חלוקת מגרשים לבניה	3749		18.02.90
ג/ 4445	אזור תעשייה	3465	05.07.87	
ג/ 5980	הסדרת זכויות קרקע ובניה קטע א'			9.11.88
ג/ 4230	ציפוף שלומי	3083		05.08.84
ג/ 3915	שינוי יעוד לתעשייה ומלאכה	2981		10.11.83
ג/ 2986	שנוי יעוד מחקלאי לתעשייה	2621		17.04.80
ג/ 1999	שכונה דרומית	2312		17.04.77
ג/ 2003	חלוקת שטחים	2219		13.05.76
ג/ 1916	הגבעה	2088		06.02.75
ג/ 1978	מאסף ביוב ראשי, מתקני טיפול בשפכים	2073	12.12.74	

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מפורטת, למעט הקבוע בס"ק ב' לעיל, יגבר האמור בתכנית זו.

ד. יחס תכנית זו לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות

תמ"א 3 - לתכנית זו ניתנו הקלות מקווי בניין עפ"י תמ"א 3, על שינוייה.

תמ"א 18 - תכנית זו כפופה לתמ"א 18.

תמ"א 22 - לתכנית זו ניתנו הקלות מתמ"א 22.

תמ"א 34 - תכנית זו כפופה לתמ"א 34.

תמ"א 34/ב/3 - תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב/3.

תמ"א 34/ב/4 - תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב/4.

תמ"א 35 - תכנית זו כפופה לתמ"א 35.

תמ"א 38 - תכנית זו כפופה לתמ"א 38.

תמ"מ 9/2 - תכנית זו תואמת לתמ"מ 9/2.

**1.8 מסמכי התכנית**

- א. הוראות התכנית הכוללות 37 עמודים (להלן: "ההוראות") (מחייב)
- ב. תשריט ייעודי קרקע מצב מוצע בקני"מ 1: 5,000 (מחייב)
- ג. נספח א' - נספח תכניות מאושרות/בהכנה בקני"מ 1: 5,000 (מנחה)
- ד. נספח א' 1 - תכניות מתאר ארציות ותכנית מתאר מחוזית (מנחה)
- ה. נספח ב' - נספח דרכים (מנחה)
- ו. נספח ג' - נספח פרוגרמטי (מנחה).

מסמכי התכנית המפורטים לעיל, מהווים חלק בלתי נפרד ממנה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, תגברנה ההוראות על התשריטים והנספחים.

**1.9 הגדרות ומונחים**

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 בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 1.10 באור סימני התשריט

- קו כחול כהה עבה.....גבול תכנית ותחום שיפוט
- שטח צבוע כתום.....אזור מגורים א'
- שטח צבוע פסים כתום וכתום כהה לסירוגין.....אזור מגורים קיים - שלומי הותיקה
- שטח צבוע פסים כתום וכתום כהה לסירוגין מותחם בקו כחול.....מתחם בנינים לשיקום
- שטח צבוע פסים כתום וכתום כהה לסירוגין מותחם בקו חום.....מתחם שצ"פ ומוסדות ציבור קיימים לשדרוג
- שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה.....אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע צהוב.....אזור מגורים בנייה רוויה
- שטח צבוע פסים צהוב ואפור לסירוגין.....אזור מגורים מעורב בעסקים
- שטח צבוע אפור.....אזור מסחרי
- שטח צבוע פסים צהוב וירוק לסירוגין מותחם בקו חום.....אזור נופש ותיירות מיוחד
- שטח צבוע ירוק זית.....פארק ארכאולוגי/תנ"כי
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה.....שטח לבניני ציבור
- שטח צבוע פסים חום ואפור לסירוגין.....מרכז אזרחי (תחבורה)
- שטח צבוע פסים חום וירוק לסירוגין.....מתחם מוסדות ספורט, פנאי ותרבות משולבים
- בשצ"פ
- שטח צבוע פסים ירוק בהיר וצהוב לסירוגין.....בקתות יער
- שטח צבוע סגול.....אזור תעשייה
- שטח צבוע ירוק.....שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע פסים ירוק וירוק זית לסירוגין.....שטח יער לנופש פעיל
- שטח צבוע פסים ירוק וירוק בהיר לסירוגין.....פארק נחל בצת
- שטח צבוע ירוק בהיר.....שימור תוואי נחל חניתה
- שטח צבוע ירוק מרושת בקוים בצבע ירוק זית.....שטח יער לפי תמ"א 22
- שטח צבוע חום בהיר.....דרך מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר.....דרך מוצעת
- שטח צבוע פסים אדום וירוק בהיר לסירוגין.....דרך נופית
- שטח צבוע פסים ירוק ולבן לסירוגין.....שטח חקלאי/מיוער
- שטח צבוע צהוב מרושת בקוים בצבע ירוק.....בית קברות
- שטח צבוע אפור מותחם בקו סגול.....שרותי רכב ותחנות תדלוק
- שטח צבוע פסים סגול ואפור לסירוגין.....מתקנים הנדסיים
- שטח צבוע פסים חום וירוק לסירוגין מותחם בקו חום.....פארק מרכזי
- שטח צבוע פסים אפור וירוק לסירוגין.....שיקום נופי
- קו, המילה מתחם ומספר בצבע אדום.....גבול מתחם ומספרו
- קו עבה בצבע שחור.....גבול גוש
- 5 ספרות בצבע שחור.....מספר גוש
- קו ירוק.....גבול חלקה רשומה
- ספרה ירוקה.....מספר חלקה רשומה
- קו שחור מקוטע.....בינוי מקשוי מעל דרך מסי 897

קווים אלכסוניים בצבע שחור.....	כביש עילי
קווים אלכסוניים דקים בצבע שחור מותחם בקו שחור דק.....	כביש תת קרקעי
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול.....	מספר הדרך
ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול.....	מרווח קדמי מינימלי
ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול.....	רוחב הדרך
2 קווים שחורים עבים משני צידי דרך.....	גשר
קו שחור מרוסק במקטעים קטנים.....	תחום איסור בניה
קו שחור מרוסק במקטעים גדולים.....	קו מתחם עתיקות
קווים אלכסוניים בצבע סגול.....	פשט הצפה לפי תמ"א 3/ב/34
קו כחול עבה.....	עורק ניקוז ראשי לפי תמ"א 3/ב/34
קו כחול דק.....	עורק ניקוז משני לפי תמ"א 3/ב/34
אות עברית בצבע שחור.....	מס' שטח לבנייני ציבור
ספרה בעיגול בצבע שחור.....	מס' שטח ציבורי פתוח
ספרה רומית.....	מס' שטח יער
חץ בצבע שחור.....	תוואי סכמטי לחיבור בין דרכים
סמל עיגול שחור בעיגול ירקרק ברבוע שחור.....	מתקן טיפול שפכים קיים
עיגול כתום.....	מאגר קולחים קיים
עיגול אדום עם סמון מידה.....	רדיוס מגן

## 1.11 טבלת שטחים

יעוד	שטח בדונם	% משטח התכנית
אזור מגורים א'	628	10.70
אזור מגורים קיים בשלומי הותיקה	448	7.62
אזור מגורים מיוחד	765	13.03
אזור מגורים בניה רוויה	413	7.03
אזור מגורים מעורב בעסקים	31	0.52
אזור מסחרי	46	0.79
אזור נופש ותיירות מיוחד	54	0.93
פארק ארכאולוגי / תנכ"י	189	3.21
שטח לבניני ציבור	184	3.13
מרכז אזרחי (תחבורה)	12	0.21
מתחם מוסדות ספורט, פנאי ותרבות משולבים בשצ"פ	71	1.21
בקתות יער	78	1.33
אזור תעשיה	295	5.02
שטח ציבורי פתוח	594	10.12
שטח יער לנופש פעיל	60	1.02
פארק נחל בצת	83	1.41
שימור תוואי נחל חניתה	189	3.22
שטח יער לפי תמ"א 22	983	16.74
דרך מאושרת	398	6.78
דרך מוצעת	192	3.27
דרך נופית	18	0.31
שטח חקלאי/מיוער	50	0.85
בית קברות	20	0.34
שרותי רכב ותחנת תדלוק	4	0.06
מתקנים הנדסיים	7	0.12
פארק מרכזי	59	1.01
שיקום נופי	1	0.02
<b>סה"כ</b>	<b>5,872</b>	<b>100%</b>

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרת התכנית

- א. ייעוד שטחים לפיתוח אזורי מגורים לקיבולת אוכלוסיה של כ - 25,000 תושבים באיכויות בנות תחרות בשוק האזורי, לטובת דור המשך של התושבים ולמשיכת אוכלוסיה מן החוץ.
- ב. ייעוד שטחים לפיתוח תעסוקה מגוונת לתושבי שלומי והאזור.
- ג. ייעוד שטחים למוסדות ציבור לשירות אוכלוסיית שלומי והאזור.
- ד. ייעוד שטחי תיירות ונופש לשילוב שלומי במערך התיירות האזורי.
- ה. ייעוד שטחים פתוחים לשימוש עירוני וליצירת רצף עם השטחים הפתוחים הסובבים את היישוב. ייעוד שטחים למסחר, בילוי ופנאי לרווחת תושבי שלומי והסביבה.
- ו. ייעוד שטחים לדרכים ולתשתיות התומכים בפיתוח אינטגרטיבי של היישוב ובהשתלבות שלומי באזור, לצורך פיתוח היישוב כקהילה איכותית.
- ז. ציפוף וחיזוק מרקם שלומי הותיקה כחוליה משלימה והכרחית לפיתוחו והרחבתו של היישוב.
- ח. הסדרת תכנון שלומי על כלל השטחים הכלולים בה, קיימים וחדשים.
- ט. קביעת איכות מגורים גבוהה ומגוונת למשיכת אוכלוסיה חדשה לשלומי.
- י. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות בינוי והוראות להכנת תוכניות מפורטות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת עקרונות והוראות בהתאם למדיניות התכנון הארצית והמחוזית.
- ב. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד מגורים, בניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, תיירות ונופש, מסחר, מרכז אזרחי, דרכים ועוד.
- ג. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל ייעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה לכל ייעוד קרקע ו/או הנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- ה. מתן הנחיות לשדרוג שטחים ציבוריים פתוחים ובניני ציבור במרכז שלומי הותיקה.
- ו. קביעת מתחמים של מבנים קיימים לשיקום במרכז שלומי הותיקה.
- ז. התוויית רשת דרכים חדשה וחיבורה למערכת הדרכים הקיימת בעיר, תוך חיבורה למערכת הדרכים הארצית והאזורית.



### 3. תכליות ושימושים

- א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי הייעוד שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. בתכניות מפורטות לאזורי מגורים יוקצו שטחים ציבוריים פתוחים ובניני ציבור שכונתיים, בהתאם להנחיות המקובלות להקצאת קרקע לצרכי ציבור.
- ג. בתכניות מפורטות לאזורי מגורים ינתנו הנחיות להקמת חדרי אירוח כפרי, על פי הנחיות משרד התע"ר.
- ד. בתכניות מפורטות לאזורי מגורים ינתן מענה למיקום פרגולות במגרשים והנחיות למיקום והקמת בריכות שחיה פרטיות.
- ה. ניתן יהיה לנייד יח"ד ממתחמים צפופים יותר למתחמים צפופים פחות.
- ו. היקף הדיור "בהישג יד" ייקבע במסגרת תכניות מפורטות לכל מתחם.
- להלן ריכוז המתחמים המיועדים לתכנון מפורט:

מס' מתחם	יעוד
22/2, 22/1, 5, 2	אזור מגורים מיוחד
8, 4, 3, 1	אזור מגורים לבניה רוויה
10	מגורים מעורב בעסקים
13, 11, 9	אזור מסחרי
21	אזור נופש ותיירות מיוחד
23	פארק ארכאולוגי/תנ"כי
12	מרכז אזרחי (תחבורה)
7/3, 7/2, 7/1	מתחם מוסדות ספורט ותרבות משולבים בשצ"פ
20	בקתות יער
15/3 - 15/1	אזור תעשייה

#### 3.1 אזור מגורים א'

במתחמים 14, 16, 17, 18, 19, הבניה תהא כקבוע בתכניות החלות על השטח.

#### 3.2 אזור מגורים קיים בשלומי הותיקה

3.2.1 במתחם 6 הבניה תהא כקבוע בתכניות החלות על השטח.

3.2.2 למתחמי בנינים לשיקום תוכן תכנית שיקום שמטרותיה יהיו:

- מתן תוספת זכויות בניה, ככל הניתן, במטרה לאפשר הרחבות דור, תוך קביעת שטח מקסימלי לכל דירה.
- הוצאת שימושים שאינם מגורים ממבנים אלו, והעברתם לאזורים שיעודם מתאים לשימוש.

3. איחוד דירות קטנות, תוך שימוש בשטחים שיתפנו לקבלת שטחי דירה גדולים יותר, המתאימים למשפחות.
  4. מתן אפשרות לדירות בקומות העליונות להשתמש בחלק מגג המבנה כמרפסת פרטית או תוספת שטח בניה על גג המבנה וחיבורו ע"י מדרגות לדירה.
  5. הצמדת שטחי קרקע של המגרש לדירות בקומות הקרקע, תוך מתן אפשרות יציאה מתוך הדירה לשטחים אלו.
  6. שיפוץ חיצוני של המבנים.
- 3.2.3** בשטחים המסומנים כמתחם שצ"פ ומוסדות ציבור קיימים לשדרוג בשלומי הותיקה, תותר:
1. הקמת כל המבנים המותרים בשטח לבניני ציבור ובנוסף שטחים פתוחים, שבילים ודרכים.
  2. בשצ"פ יותר שימוש לצרכי ספורט, שבילים, משחקי חוץ, גינון ונטיעות. במקרים מיוחדים יותר מבנה מסחרי/קיוסק" שלא יעלה על 0.5% מסה"כ השטח או 100 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם, ובכפוף להכנת תכנית מפורטת.
  3. בכל שטח ציבורי יוקם מבנה מחסן ושירותים ציבוריים. גודל המבנה לא יעלה על 20 מ"ר.

### 3.3 אזור מגורים מיוחד

**3.3.1** בתכנית 3 מתחמים של אזור מגורים מיוחד להן יש להכין תכניות מפורטות:

**1. מתחמים 22/2, 22/1 - אדמית**

בתכניות מפורטות שיוכנו למתחמים אלה ייקבעו הנחיות לצמצום הפגיעה בנוף.

**2. מתחם 2**

**3. מתחם 5 - גבעת חמודות**

בתכניות המפורטות שיוכנו למתחם זה תנתן תשומת לב מיוחדת לפתיחת המגורים לכיוון השטח הפתוח הגובל. במגרשים הגובלים בשטח הציבורי הפתוח בראש בגבעת חמודות, תהיה חובת נטיעה של עצים בחצרות הבתים הפרטיים.

**3.3.2 תכליות ושימושים**

מבני מגורים חד ודו משפחתיים.

במתחמים 22/2, 22/1 אדמית ובמתחם 5 גבעת חמודות, ניתן להקצות לכל מתחם עד 10 מגרשים גדולים למגורים ("אחוזות עירוניות") בשטח של כ- 1 דונם, אשר יפוזרו בתוך אזור המגורים המיוחד במקומות אטרקטיביים, עם מבטים לנוף, על התפר עם שטחים פתוחים. במגרשים אלו תתאפשר הקמת מתקני רווחה פרטיים כדוגמת בריכת שחיה, ובתנאי שלא תהא בהם כל הפרעה לסביבה.

**3.3.3 שטח מגרש מינימלי**

1. שטח מגרש מינימלי לבנין מגורים חד משפחתי - 350 מ"ר ולבנין מגורים דו משפחתי - 525 מ"ר.

2. שטח מגרש מינימלי ל"אחוזת עירונית" - 1 דונם.

**3.3.4 שטח הבניה המותר**

שטח הבניה העיקרי יהיה 50%. תותר תוספת של עד 30 מ"ר עבור מבנה חניה מקורה. שטח השירות, כולל מרתף, יהיה 25%.

**3.3.5 מס' קומות וגובה הבנין**

1. במגרשים מישוריים ובמגרשים שבמעלה המדרון (מעל הדרך) הבינוי יהיה בן 2 קומות, מכוסה רעפים מעל חניון מקורה.
2. גובה הבניה הסופי במתחמים 2 ו- 5 באזור שיפולי גבעת תמודות והגבעה הסמוכה לה מצפון, ייקבע בתכניות מפורטות, וכל שינוי ממנו יהווה סטייה ניכרת.

**3.3.6 גגות**

גגות כל הביניים יהיו גגות רעפים. יותרו גגות שטוחים מרוצפים או מכוסים בחצץ עד ל - 25% משטח הגג.

**3.3.7 מרווחים**

- קדמי: 5.00 מ' ו - 1.00 מ' עבור חניה מקורה.  
 צידי בין מגרשים: 3.00 מ'  
 אחורי: 6.00 מ'  
 בכל מרווח קדמי יישתלו עצים, 1 עץ לכל 8 מ' אורך חזית.

**3.3.8 תכסית**

התכסית המותרת תהיה 50%.

**3.3.9 חניה**

1. בתכנון המפורט יש להמנע, ככל הניתן, ממבנה חניות מקורות במרווח הצידי במגרשים שבמורד המדרון (מתחת לדרך).
2. בתכנון המפורט, ככל הניתן, יוצמדו חניות של שני מגרשים סמוכים.
3. הפתח המירבי לחניה לכל מגרש יהיה 6 מ'. מבנה החניה ישתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה העיקרי.
4. יובטח ניקוז החניה למגרש עצמו. לא ייפתח חלון בקיר הגובל עם המגרש השכן.
5. יותר השימוש בגג מבנה החניה כמרפסת.

**3.3.10 מרתפים**

1. במגרשים משופעים ניתן להוסיף קומת מרתף, ללא הגבהת הבנין.
2. גובהה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ', תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ - 1 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ולא יותר מ - 1.80 מ' בכיוון מורד המגרש.
3. שטח המרתף יהיה כולו מתחת להיטל המבנה.
4. קומת המרתף לא תחשב במנין הקומות ושטח המרתף ייחשב במנין שטחי השרות.

**3.3.11 מבני עזר**

1. לא תותר בנית מבני עזר בחצרות המגרשים, אלא אם מבנה העזר יהווה יחידה אחת עם הבנין.
2. מגרשים דו משפחתיים יותרו באזורים מישוריים ולא יותר מ - 30% מסה"כ המגרשים במתחם.

### 3.4 אזור מגורים לבניה רוויה

מתחמים 1, 3, 4 ו- 8 הינם מתחמים של אזור מגורים לבניה רוויה.

3.4.1 תנאי להוצאת היתר בניה במתחמים אלה יהיה הכנת תכנית מפורטת.

#### 3.4.2 תכליות ושימושים

1. מבני מגורים רב משפחתיים וטוריים בצפיפות של עד 6 יחידות דיור לדונם נטו. במידה ובתכניות מפורטות יאוחדו מגרשים לשטח שהינו מעל 2 דונם נטו, ניתן יהיה להגדיל את מספר יח"ד ל - 10 יח"ד לדונם נטו.

2. במסגרת הכנת תכניות מפורטות, תלקח בחשבון הגדלת היקף מוסדות הציבור הנדרשים וקביעת שטחים פתוחים נוספים לטובת הציבור. בתכנון המפורט יש לשאוף לכך שמבני המגורים הרב משפחתיים ב - 3 הקומות האפשריות, לא יתוכננו כמבני דירות בכמה קומות, אלא כדירות מיוחדות. כגון: 2 דירות בכל חתך של המבנה, כך שיווצרו 2 סוגי דירות: דירות קוטג' צמודות קרקע ודירות עליונות במפלס אחד או דירות במפלס הקרקע ודירות דו מפלסיות עליונות עם כניסה נפרדת.

3. הוראות וזכויות הבניה במתחם 8 יקבעו בתכנית מפורטת.

4. השימוש לתעשייה במתחם 8 יהיה שימוש חורג. תקופת השימוש החורג ותנאיה יקבעו בתכנית מפורטת. במשך התקופה האמורה, כפי שתקבע, יפעלו בעלי הקרקע והרשות המקומית לפינוי שטח התעשייה לאתר חלופי בתחום ייעוד תעשייה מוצע בתכנית זו. לא תותר בניה עפ"י התוכניות התקפות הקודמות לתעשייה.

#### 3.4.3 שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי יהיה 800 מ"ר.

#### 3.4.4 שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר עיקרי: 75%, שטחי שרות: 40%.

#### 3.4.5 מס' קומות וגובה הבנין

יותר 3 קומות בבנין מכוסה בגג רעפים, ללא קומת עמודים.

גובה הבניה הסופי במתחם 3, באזור שיפולי גבעת חמודות, ייקבע בתכניות מפורטות וכל שינוי ממנו יהווה סטייה ניכרת.

#### 3.4.6 גגות

יותר גגות רעפים או גגות שטוחים שיטופלו כחזית חמישית.

#### 3.4.7 מרווחים

קדמי: 5.00 מ'.

אחורי: 6.00 מ'.

צדדי: 3.00 מ'.

בכל מרווח קדמי יישתלו עצים, 1 עץ לכל 8 מ' אורך חזית.

#### 3.4.8 תכסית

התכסית המותרת תהיה של 50%.

**3.4.9 חניה**

החניה הדרושה תקבע בתחומי המגרש עם כניסה/יציאה אחת לכוון הדרך הגובלת. לא יותר קירוי החניה במרווחים.

**3.4.10 מבני עזר**

לא תותר הקמת מבני עזר בחצרות המגרשים, אלא אם מבנה העזר יהווה יחידה אחת עם הבנין ויחושב כשטח שירות.

**3.5 מגורים מעורב בעסקים**

**3.5.1** תנאי להוצאת היתר בניה בייעוד זה הוא הכנת תכנית מפורטת.

**3.5.2 תכליות ושימושים**

1. מגורים בצפיפות עד 10 יחידות דיור לדונם נטו.
2. יותר שימוש דיור מוגן והוסטל, בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
3. יותר שימוש מסחר במפלס הרחוב. בשטחי המסחר יותרו חנויות לממכר קמעונאי, מסעדות, משרדים, בנקים, סניפי דואר וכד'. לא יוצאו היתרים ללא הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם המגדירה, בין היתר, את סוגי המסחר המותרים ואת תנאי הבינוי.
4. בתכנית המפורטת, כאמור בס"ק 3, תקבע הפרדה בין שטחי המסחר והמגורים מבחינת: כניסות, חדרי מדרגות ומעליות, שטחי חניה, מתקנים טכניים כגון סילוק אשפה וכד'.

**3.5.3 שטח מיגרש מינימלי**

שטח מגרש מינימלי יהיה 2 דונם.

**3.5.4 שטח הבניה המותר**

שטח עיקרי: 100% (כולל השטח המסחרי). שטחי שרות (כולל חנויות מקורות תת קרקעיות): 150%.

**3.5.5 מס' קומות וגובה הבנין**

יותר עד 5 קומות בגובה מירבי של 16 מ', כולל קומה מסחרית.

**3.5.6 גגות**

יותר גגות שטוחים.

**3.5.7 מרווחים**

קדמי: במגורים: 6.00 מ'.

בקומה מסחרית: מרווח קדמי עם סטווין - 1.00 מ'. ללא סטווין - 4.00 מ', רוחב סטווין לא

יפחת מ - 3.00 מ'.

צידדי: 5.00 מ'.

אחורי: 6.00 מ'.

### 3.5.8 תכסית

התכסית המותרת תהיה 50%.

### 3.5.9 חניה

עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

### 3.5.10 הוראות אדריכליות

1. תהיה חובת נסיגה בחתך המבנה מהקומה השלישית (כולל) שלא תפחת מ-2 מ'.

2. כל חזיתות המבנים יצופו באבן.

### 3.5.11 שימוש חורג למלאכה ותעשיה בשטח המיועד למגורים

שטחי המלאכה עפ"י תכנית מאושרת מס' 5658/ג ושטחי התעשיה לפי תכנית מאושרת מס' ג/ 5889 יהוו שימוש חורג. תקופת השימוש החורג ותנאיה ייקבעו בתכנית מפורטת.

במשך התקופה האמורה, כפי שתקבע, יפעלו בעלי הקרקע והרשות המקומית לפינוי שטח התעשיה לאתר חלופי בתחום ייעוד תעשייה מוצע בתכנית זו. לא תותר בניה חדשה עפ"י התכניות התקפות הקודמות למלאכה ולתעשייה.

## 3.6 אזור מסחרי

3.6.1 ביעוד זה מוצעים 3 מתחמים: מתחם 9, מתחם 11 ומתחם 13.

מתחם 13: על השטח הכלול במתחם זה יחולו הוראות התכנית התקפה בשטח.

מתחם 11: היתר בנייה במתחם זה יינתן עפ"י הקבוע בתכנית מס' ג/ 11503 לעניין ייעוד מסחר.

במתחם 9 ההוראות הם כדלקמן:

### 3.6.2 תכלית ושימושים

1. מרכזי קניות, חנויות לממכר קמעונאי, מסעדות, משרדים, בנקים, סניפי דואר ומועדונים חברתיים.

2. לא יוצאו היתרי בנייה ללא הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם, המגדירה את סוגי המסחר המותרים ותנאי הבינוי.

3. במתחם המסחרי הנשען על דרך מס' 897, יינתן לפחות פתרון אחד של קשר מבני (גשר) מעל הדרך בין אזור המע"ר הצפוני ליעוד מוסדות ספורט, פנאי ותרבות המשולבים בשצ"פ, הנמצאים דרומית לדרך. יותרו שימושי מסחר ותיירות על מבנה הגשר.

### 3.6.3 שטח מיגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי יהיה 2 דונם.

### 3.6.4 שטח הבניה המותר

שטח עיקרי: 100%. שטחי השרות (כולל חניות מקורות תת קרקעיות): 150%.

**3.6.5 מס' קומות וגובה הבנין**

המבנים יהיו בני 2 קומות, למעט במתחם המסחרי הצמוד למתחם 4, בו תותר בנייה בקומה אחת בלבד.

**3.6.6 גגות**

יותרו גגות שטוחים.

**3.6.7 מרווחים**

קדמי עם סטווין - 1.00 מ', ללא סטווין - 4.00 מ'. רוחב סטווין לא יפחת מ - 3.00 מ'.

צידי - 5.00 מ'.

אחורי - 6.00 מ'.

**3.6.8 תכסית**

התכסית המותרת תהיה 50%.

**3.6.9 חניה**

עפ"י התקן בעת הוצאת היתר בניה.

**3.6.10 הוראות אדריכליות**

1. כל חזיתות המסחר הפונות לרחוב או לשטח ציבורי יחויבו בבניית סטווינים/ארכדות.

2. כל חזיתות המבנים יצופו באבן.

**3.7 אזור נופש ותיירות מיוחד**

**3.7.1** תנאי להוצאת היתר בניה במתחם זה הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו הכוללת זכויות בנייה, הוראות בנייה והנחיות פיתוח לשטח. התכנית האמורה תכלול:

1. נספח בינוי בקנ"מ 1: 500 המפרט את אופי הבינוי, גובה מוצע, יחס בין שטחים פתוחים למבונים.

2. נספח נופי בקנ"מ 1: 500, המתייחס לאופן הפיתוח הנופי של המתחם, כך שישולב בנוף.

3. נספח תחבורה.

**3.7.2 תכלית ושימושים**

1. מלונאות, שירותי תיירות נלווים, מתקני נופש וספורט פתוחים.

2. בתכנית המפורטת למתחם תנתן תשומת לב מיוחדת למיקום ופיתוח השטחים הפתוחים של

פעילויות הנופש (בריכות שחיה, מגרשי ספורט וכד'), על מנת למנוע השלכות על ייעוד המגורים הגובל.

### 3.8 פארק ארכאולוגי/תנ"כי

3.8.1 תנאי להוצאת היתר בניה במתחם 23 הוא הכנת תכנית מפורטת למתחם כולו. התכנית האמורה תכלול:

1. תקנון המפרט שימושים, זכויות בניה ושלביות ביצוע המתחם.
2. נספח בינוי בקני"מ 1: 500 המפרט את אופי הבינוי, גובה מוצע, יחס בין שטחים פתוחים למבונים.
3. נספח נופי בקני"מ 1: 500.
4. נספח תחבורה.

#### 3.8.2 תכליות ושימושים

1. פארק תיירות ארכאולוגי/תנ"כי, מרכז מבקרים, אכסון, מסחר, דרכים וחניות.
2. גודלו המינימלי של המתחם יהיה 140 דונם. לא תותר חלוקת המתחם למגרשים.

### 3.9 שטח לבניני ציבור

#### 3.9.1 תכליות ושימושים

מוסדות חינוך והשכלה, רווחה, חברה, קהילה, תרבות, בריאות, דת, ספורט, שירותים מוניציפליים, מוסדות ממלכתיים וכד'.

3.9.2 על חלק מהשטח בייעוד זה קיימות תכניות מאושרות והוראות הבניה יהיו כקבוע בהן. בשטחים בהן לא קיימות תכניות מאושרות, השימוש בשטח ייקבע בתכנית מפורטת.

3.9.3 במגרשים שגודלם עד 4 דונם, ואשר חלה לגביהם תכנית מפורטת המייעדת את השטח לבניני ציבור, ללא פירוט השימוש, ניתן לקבוע כל אחד מן השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק, בהחלטת וועדה מקומית.

3.9.4 מתחם שרותים לקשיש בדרום-מערב שלומי הותיקה יכיל מרכז יום לקשיש ומוסד גריאטרי סיעודי.

### 3.10 מרכז אזרחי (תחבורה)

#### 3.10.1 תכליות ושימושים

מסחר, משרדים, שירותים עסקיים, מוסדות ציבור, מרכז תחבורה ושרותי הסעה (ללא חניון לילה לאוטובוסים או שרותי מוסך), תחנת משטרה, תחנת מד"א, משרדי ממשלה.

3.10.2 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת למתחם בכללותו.



### 3.11 מתחם מוסדות ספורט, פנאי ותרבות משולבים בשצ"פ

3.11.1 תנאי להוצאת היתר בניה, לשטחים בהם לא חלה תכנית מפורטת מאושרת, יהיה הכנת תכנית מפורטת.

#### 3.11.2 תכליות ושימושים

1. מגרשי ומתקני ספורט ופנאי, מוסדות תרבות, קהילה ורווחה, אולם ספורט, מתנ"ס, בריכת שחיה מקורה, בית קפה, מסעדה.

2. במקום מבנה המועצה המקומית המתפנה מהמבנה הקיים למבנה חדש, ובשטחים פנויים אחרים, תותר הקמת מבנים לשימושים ציבוריים עירוניים ואזוריים, ובכלל זה מתקן אירוח הכולל חדרי אירוח, סדנאות ושירותי הסעדה.

3.11.3 השטח המותר לבנייה ולחניה עילית ותת קרקעית לא יעלה על 75% מהשטח. לפחות ב-25% מהשטח, ייעשה שימוש הזהה לשטח ציבורי פתוח ולא תותר בו כל בנייה.

### 3.12 בקתות יער

1. יותרו כ-100 יחידות לאכסון כפרי, כולל מבנים לשירותים נלווים, בתאום עם משרד התיירות.

2. חומרי הגמר של המבנים יהיה מחומרים שיישתלבו בסביבה היער.

3. יותר שימוש אתר קמפינג.

4. התכליות, השימושים, זכויות והוראות הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת.

### 3.13 אזור תעשייה

יותרו תכליות ושימושים עפ"י תכניות מתאר מקומיות או מפורטות.

### 3.14 שטח ציבורי פתוח

#### 3.14.1 תכליות ושימושים

שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מגרשי משחקים, מתקני ספורט, שטחי גינון, שירותים ציבוריים ומחסנים לתחזוקת השטח.

3.14.2 גודל השטח המותר לבניה לא יעלה על 50 מ"ר ל-5 דונם שטח פתוח. השטח יהיה מוצל ב-6% משטחו ע"י עצים ו/או מבני הצללה, המאושרים ע"י מהנדס הרשות המקומית.

#### 3.14.3 שטח ציבורי פתוח דרומית לנחל בצת ששטחו לפחות 50 דונם

1. מתקני משחק, ספורט ונופש פעיל, מגרשי ספורט פתוחים, גני ליטוף חיות, גנים זאולוגיים ובוטניים, כולל מבני חממות ותצוגה של חיות וצמחים, חוות לחיות תרבות כגון סוסים, גופי מים גדולים וקטנים דוגמת בריכות נוי, אגמי נוי שיקושרו לתואי נחל בצת, מבנים לשירותים ציבוריים, בתי קפה ומסעדות פתוחים, בריכות שחיה פתוחות.

2. במקרים מיוחדים יותר מבנה מסחרי/קיוסק אשר לא יעלה על 0.5% מסה"כ השטח או 100 מ"ר לפי הנמוך מביניהם, ובכפוף להכנת תכנית מפורטת.
3. בכל שטח ציבורי פתוח יוקם מבנה מחסן ושירותים ציבוריים. גודל המבנה לא יעלה על 20 מ"ר. המבנים ייבנו בקומה אחת ושולבו בפיתוח. המרחק בין המבנים לא ייקטן מ- 1,000 מטר, ובכל מקרה לא יותר מ-3 מבנים לכל השטח. המבנים יוקמו בכפוף לתכנית מפורטת.
4. לא תותר הקמת מבנים הנדסיים דוגמת: מאגרי מים, תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה וכד'.
- 3.14.4 רצועת הדרך העוברת במתחם התעשייה המערבי אל מתחם המגורים הצפוני (מתחמים 22/1, 22/2)**
1. השטח יגונן וינטעו בו עצים בצפיפות של 1 עץ לכל 30 מ"ר.
2. רוחב רצועת השצ"פ מכל צד יהיה 10 מ' לפחות.
3. יותר גידור בין השצ"פ למפעלים בלבד. תחזוקת השטח תהיה באחריות המפעלים הגובלים.
4. תכנון השטח בכללותו ייקבע בתכנית מפורטת, במקביל לתכנון כביש הגישה.
5. תנאי לקבלת היתר סלילה לדרך זו יהיה ביצוע השצ"פ.

### **3.15 פארק מרכזי**

השימושים בתחום ייעוד זה יהיו כקבוע בתכנית מס' ג/ 13915.

### **3.16 שטח יער לנופש פעיל**

- 3.16.1 מתקני נופש פעיל בחיק הטבע, דרכים, חניה ומבני שרותים ציבוריים.
- 3.16.2 הדרכים והחניות יהיו דרכי עפר בלבד ורוחבן לא יעלה על 5.5 מ', כולל שוליים. מהירות תכן הנסיעה לא תעלה על 20 קמ"ש.
- 3.16.3 בשטח ינטעו עצים המאפיינים את הצמחיה הטבעית של האזור, במטרה לשקם את הנוף ולקרבו למראה היער. בשטח יינטעו עצים בצפיפות שלא תקטן מ-6 עצים לדונם.

### **3.17 פארק נחל בצת**

- 3.17.1 גדות נחל בצת לא יקטנו מ- 100 מ" מכל צד של ציר הנחל.
- 3.17.2 השטח יגונן, יינטעו בו צמחים המאפיינים את הצמחיה הטבעית של הנחלים ויפותחו בו גופי מים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, אזורי פיקניק, רחבות מוצלות ורחבות למתקני משחק.
- 3.17.3 יותר פיתוח מעברים מעל הנחל לחציית הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב. כל המעברים יהיו במבנה גשר בלבד, בכפוף לכל דין.
- 3.17.4 לא תופקד תכנית מפורטת בתחום פארק נחל בצת או תכנית מפורטת הנמצאת בתפיפה לפשט ההצפה של נחל בצת, אלא אם היא תואמת לפרק 7 ופרק 8 בהוראות תמ"א 34/ב/3.

**3.18 שימור תוואי נחל חניטה**

- 3.18.1** גדות נחל חניטה לא יקטנו מ - 50 מ' מכל צד של ציר הנחל, ותכלל בהן נטיעת צומח נחלים טבעי ברצועה של 30 מ' מכל צד של ציר הנחל.
- 3.18.2** יותרו שבילי טיול, רחבות מנוחה, דרכי גישה לנחל, גשרים להולכי רגל ומתקני נופש.
- 3.18.3** לא תופקד תכנית מפורטת בתחום שימור תוואי נחל חניטה או תכנית מפורטת הנמצאת בחפיפה לפשט ההצפה של נחל חניטה, אלא אם היא תואמת לפרק 7 ופרק 8 בהוראות תמ"א 34/ב/3.

**3.19 שטח יער עפ"י תמ"א 22**

בשטח היער יותרו הפעולות הבאות, בהתאמה לתמ"א 22, ובתיאום עם קק"ל:

1. פעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו, ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם, וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים, עיבוד חקלאי ורעיה.
2. שטח היער בגבעת שעל יותר במצבו הטבעי, פרט למימשק הנדרש לשמירה ואחזקה של השטח.
3. בשטח היער בגבעת חמודות תותר פעולה יערנית לשיקומו, ובלבד שאינה באה לשנות מהותית את אופיו הקיים.
4. תותר העברת קווי תשתית.

**3.20 דרכים**

- 3.20.1** דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל.
- 3.20.2** יותרו מתקני תשתית בתחום הדרך, גינון וחניה ציבורית.
- 3.20.3 קווי בניין**  
פירוט קווי הבניין בתשריט התכנית מתייחס למרחק מגבול הדרך.
- מקום בו תכנית זו אינה משנה תכנית תקפה, יהיו קווי הבניין כקבוע בתכנית התקפה ומקום בו משנה תכנית זו תכנית תקפה או מציעה פיתוח נוסף, יהיו קווי הבניין כקבוע בתשריט.
- 3.20.4** מיגון אקוסטי, ככל שיידרש, ייעשה ע"י היזם ועל חשבונו.
- 3.20.5** תכנון קטע דרך מס' 899 בדרום התכנית, אשר הינו בחלקו בתחום תכנית ובחלקו מחוץ לגבולותיה, יהיה במסגרת תכנית מפורטת לדרכים, בכפוף להוראות תמ"א 3, על שינוייה.
- 3.20.6** בתשריט מסומנות שתי חלופות עקרוניות לדרך שמוצאה דרך מס' 897 ויעדה דרך מס' 51 (חלופה מס' 1: מוצאה דרך מס' 897, כדרך מוצעת ויעדה דרך מס' 51, כדרך מאושרת מס' 11. חלופה מס' 2: תוואי סכמטי לחיבור בין דרכים, כמסומן בתשריט, שמוצאו דרך מס' 9 ויעדו דרך מס' 3). תוואי הדרך הישים מבין שתי החלופות, ייקבע בתכנית מפורטת.

**3.21 דרך נופית**

**3.21.1** דרך ברמת פיתוח מינימלית שתשמש לתנועת מטיילים ומשתמשים בשטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי היער ובקתות היער.

**3.21.2** רוחב הדרך לא יעלה על 6.00 מ', כולל שוליים ותעלות.

**3.22 אזור בית קברות**

תותר הקמת שטחי קבורה ומבנים הדרושים לטקסי קבורה, על כל השרותים הנלווים הדרושים, בכפוף לתמ"א 19, על שינוייה.

**3.23 שירותי רכב ותחנת דלק****3.23.1 תכליות ושימושים**

תחנת תדלוק ושירותי דרך.

**3.23.2** על תוואי דרך מס' 897 השטח המיועד לתחנת תדלוק הוא עפ"י הקבוע בתכניות ג/ 9292 וג/ 12374 (תקפות). בתחום מגבלות הבניה של תחנת תדלוק זו, כמסומן בתשריט, לא תותר הקמת מוסדות ציבור.

**3.24 מתקנים הנדסיים**

השימושים המותרים יהיה עפ"י התכניות החלות על השטח.

**3.25 שיקום נופי**

השימושים המותרים יהיו עפ"י תכנית מס' ג/ 11124 - דרך מס' 899 - קטע חוצה שלומי.

## 4. טבלת זכויות והגבלות בניה

מס' יחיד	צפיפות/ מס'	גובה בניה				אחוזי בניה/שטח מבנה מכסימלי						קווי בנין במטרים			גודל מגרש מניימלי במ"ר	אזור / יעוד
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	אחורי	ציד	קדמי				
מס' יחיד לזונום	יחיד למגרש מניימלי															
2-4	1 יחיד למגרש לחד משפחתי 2 יחיד לזונום משפחתי		2	75%	50%	25% 30+ מ"ר למבנה תניה מקורה	50%	75%	6.00	3.00	5.00	350 מ"ר לחד משפחתי 525 מ"ר לזונום משפחתי	מגורים מיוחד			
6 -10 במגרשים מעל 2 דונום	4-5		3	115%	50%	40%	75%	115%	6.00	3.00	5.00	800 מ"ר	מגורים בניה ריווי			
10	16 מ' כולל קומה משפחית		5	250%	50%	150% כולל תניה תת קרקעית	100%	150%	6	5	6 במגורים במסחר עם 1 סטויין 4 ללא סטויין	2,000 מ"ר	מגורים מעורב בעסקים			
			2	250%	50%	150% כולל תניה תת קרקעית	100%	150%	6.00	5.00	1 עם סטויין 4 ללא סטויין	2,000 מ"ר	מסחרי			

1 ייעודים שאינם מפורטים בטבלה לעיל הינם עפ"י תכניות תקפות ולפי הוראות תכנית זו.

2 הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, וזמנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

3 במתחמים 22/1, 22/2 ובמתחם 5 ניתן להקצות לכל מתחם עד 10 מגרשים גדולים למגורים "אחוזות עירוניות" בשטח של כ - 1 דונום.

4 גובה הבניה הסופי במתחמים 1 - 5 באזור שיפולי גבעת המודדות והגבעה הסמוכה לה מצפון, ייקבע בתכניות מפורטות, וכל שינוי ממנו יהווה סטייה ניכרת.

## 5. הוראות בתחום איכות הסביבה

### 5.1 אזורי תעשייה

5.1.5 בייעוד אזור תעשייה, לא תותר:

1. כניסת עסקים שאינם משתמשים בחשמל או גז פחמימני מעובה.
2. כניסת עסקים המפיצים ריחות רעים.
3. כניסת עסקים המשתמשים ו/או מאחסנים חומרים מסוכנים בכמויות העלולות לסכן את הסביבה.
4. כניסת עסקים היוצרים רעש בלתי סביר, כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים.

5.1.2 בייעוד אזור תעשייה, לא יותרו השימושים הבאים:

1. תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה.
2. תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בה.
3. ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.
4. בתי יציקה ומפעלים לציפוי מתכות.
5. משחטות.
6. מפעלים לטיפול בפסולת.
7. מפעלים לייצור אסבסט.
8. מפעלים לגריסת אבן, לייצור בלוקים, בטון מוכן, מבנים מתועשים, אספלט וכיו"ב.
9. מתקני טיהור שפכים.

5.1.3 תהליך קבלת מפעלים לאזור תעשייה

יזמים המעוניינים להתקבל לאזור תעשייה, ובלבד שאינם נכללים בין המפעלים הנזכרים לעיל, ימלאו שאלון סביבתי, המתאר, בין השאר, את תהליכי הייצור והחומרים הנוטלים בהם חלק, ואת ההשפעות הסביבתיות החזויות מהתהליכים האמורים.

השאלון יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, או מי שהוסמך על ידו ובעקבותיו יוחלט ע"י הרשות המקומית באם המפעל יורשה להיכלל באזור תעשייה. במידה וכן, יחליט מוסד התכנון המוסמך להפקיד תכנית מפורטת למפעל בדבר הצורך בהכנת סקר סביבתי/תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית.

## 5.2 איכות מים ושפכים

1. יש לשמור על רדיוסי מגן מקידוחים קיימים עפ"י דרישות תקנות בריאות העם לקידוחי מים לשתיה, התשנ"ה 1995.
2. לא תותר הנחת צינורות ביוב או הצבת מתקנים הקשורים למערכת הביוב, אלא בהתאם לתכנית ביוב מעודכנת ומאושרת כדון, או תכניות חלקיות לסילוק שפכים, שתצורפנה לתכנית מפורטת של אזורים לפיתוח.
3. היתרי בנייה ינתנו רק לאחר ביצוע פתרון מאושר למערכת סילוק השפכים.
4. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר ודולומיט), יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגוננים /או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכיו"ב). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על אופי הבינוי המוצע בתכנית והמאפיינים הפיסיים של האתר (כגון: כמויות ועוצמות הגשמים, המסלע וסוג הקרקע).
5. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר וקירטון) או במגרשים בהם תת הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח, עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי. בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
6. בשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להבטיח כי מיקום השטחים הקולטים נגר יהיה נמוך מסביבתם.
7. את האמור בסעיפים 4, 5 ו- 6 לעיל, אין ליישם באזורים "מזוהמים" כגון: אזורי תעשייה מזוהמת, מוסכים, בתי מלאכה וכיו"ב, כבישים ומגרשי חניה גדולים.
8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז למערכות ביוב.
9. תכניות בהיקף רחב המרחיבות את השטח הבנוי ותכסית הקרקע ילוו בתכנית שימור מי נגר וניקוז. בתכנית זו:
  - א. יש להתייחס, במידת הצורך, לאגני היקוות הנמצאים במעלה התכנית, לאגני היקוות הנמצאים במורד התכנית, וכן לאגני היקוות שכנים.
  - ב. יש להכליל הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים ופתוחים לקליטת עודפי מי נגר בלתי מזוהמים משטחים בנויים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם.
  - ג. יש להבטיח כי השטחים הציבוריים הפתוחים יוכלו לקלוט עודפים משטחים שלא ניתן להחדיר בהם נגר במעלה התכנית.

## 5.3 מרכזי מחזור שכונתיים

באחריות הרשות המקומית לדאוג להכנת תכנית לפריסת מרכזי מחזור שכונתיים, אשר יוצבו במקומות מרכזיים וליד מרכזי מסחר ותתאפשר גישת כלי רכב אליהם. במרכזי המחזור יוצבו מיכלי אצירה לחומרים שהופרדו לצורך מחזור.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות והנחיות נוספות

#### 6.1.1 דרכים

1. לא ינתן היתר לסלילת דרך המוצעת בתכנית זו, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתקבע את התוואי המדוייק של הדרך ואת פרטי רוחבה.
2. הרדיוס של קשת במפגש קווי רחוב בתחום תכנית זו לא יפחת מ- 8 מ'.
3. לא תותר הקמת בנין ולא תבוצע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, ולעבודות דלהלן:
  - א. הקמת מבנים ארעיים בשטח דרך למטרת ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוס, עמודי תאורה ולוחות מודעות.
  - ב. מתקני תשתית (כהגדרתם בחוק התכנון והבניה), ובכפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודות ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז - 1967.
4. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית בצורך בדבר.
5. על היתר הסלילה לפרט את מבני הדרך, את מתקני הדרך ואת מתקני התשתית הכלולים בקטע דרך נשוא ההיתר.
6. בהיתר סלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין דרך לשטח ציבורי פתוח, כפי שנקבעו בתכנית זו או בתכנית המפורטת החלה על המקום, כנובע מפירוט רמת תכנון הדרך.
7. בסמכות הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרש פינתי, כדי להבטיח שדה ראייה תקין בצומת הסמוך.
8. דרכים יחצו את נחל חניתה ונחל בצת בגשרים. לא תותר הקמת מעבירי מים וסוללות והצרת האפיק.

#### 6.1.2 נטיעות

1. במגרשים שייעודם מגורים מיוחד במתחמים 22/1 ו- 22/2, תהיה חובת נטיעת עצים בתחום המגרש, לפחות 2 עצים בוגרים (עץ עם גזע בגובה 2 מ' מעל הקרקע ובקוטר 2") על כל יחידת דיוור.
2. במגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים או בגדות נחל בצת או נחל חניתה, בנוסף לנדרש בסעיף 1, תהיה חובת נטיעה של עוד 4 עצים בוגרים כנ"ל על כל יחידת דיוור, במרווח הצמוד לנחל או לשצ"פ.
3. בכל רחוב ודרך ינטעו עצים בוגרים. הנטיעה תבוצע לפחות לאורך צד אחד של הכביש או הרחוב. רוחב מדרכה נטועה לא יפחת מ- 2.5 מ'. העצים ינטעו במקביל לביצוע המדרכה במרחקים מירביים של 13.00 מ'.

#### 6.1.3 גדרות, קירות, קירות תמך ומסלעות

1. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי גובה של יותר מ- 0.4 מ' בין המגרש לכביש/רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ- 3 מ' ייבנו מזורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרווח אופקי של לפחות 1.00 מ'. המירווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש.



2. בגבול בין מגרשים שכנים, יותר לבנות מסלעות, ובתנאי שגובהן המירבי לא יעלה על 3 מ'. שיפוע המסלעה לא ייקטן מ- 1:1.5. מעל 2 מ' גובה תדורג המסלעה במדרגה אופקית. עומק המדרגה לא יפחת מ- 0.8 מ'.

3. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי גובה גדולים יותר מ-1 מ', יבנו קירות תמך כדוגמת חזית רחוב.

#### 6.1.4 חובת התקנת גדר על קו רחוב

1. על מבקש היתר הבניה בתחום תכנית זו להקים, עד תום הבניה המבוקשת, גדר על קו הרחוב ובגבול עם שצ"פ. הגדר תבנה לפי דוגמה המאושרת על פי התכנית המפורטת החלה על המקום, הכל תוך שמירה על שדה ראיה תקין בצמתים ובדרכים הסמוכות.

2. אי הקמת גדר כאמור בס"ק 1, תהווה סטייה מהיתר הבניה.

3. בסמכות הועדה המקומית לפטור מהוראות ס"ק 1' בהיתר למבנה עם חזית מסחרית וכן בהיתר למגרש בעל עיצוב ארכיטקטוני מיוחד.

#### 6.1.5 הנחיות להוצאת היתר בניה בתחום התכנית

1. היתר בניה בתחום התכנית יינתן על סמך תכנית מפורטת בלבד.

2. תכנון השצ"פים יבוצע במקביל לתכנון הכבישים בתכנית זו.

3. ביצוע השצ"פים יהיה תנאי להיתר סלילה של הכבישים הצמודים לשצ"פ בתכנית זו.

4. תכנון השצ"פים ופיתוח נוף בכבישים ודרכים, יערך ע"י אדריכל נוף רשום ורשוי.

#### 6.1.6 הנחיות כלליות להכנת תכנית מפורטת

1. תנאי למתן היתר בניה בשטחים שאינם בנויים בתחום תכנית זו, ואשר לא חלה עליהם כל תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת, יהיה הכנת תכנית מפורטת.

2. לא תאושר תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, אלא אם תתייחס לשמירת ערכי נוף וטבע בתחומה ותכלול אמצעים למניעת מפגעים נופיים כתוצאה מבניה וסלילה המוצעים בה.

3. לא תאושר תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, בשטח המיועד לבניה שבו שיפוע הקרקע עולה על 20%, אלא אם תקבע הוראות מיוחדות לטיפול בייצוב המדרונות.

4. התכנית המפורטת תכלול את המסמכים הבאים:

א. פרוגרמה ושלבי ביצוע.

ב. נספח בינוי מנחה.

ג. נספח תנועה.

ד. נספח נוף.

ה. נספח פיתוח.

5. במסמכים ייקבעו, בין היתר:

א. אופיה הכניסה הראשית למתחם.

ב. ציון ואופי המרכיבים הראשיים הנוגעים למתחם: שדרה מרכזית, מוסדות ציבור ראשיים וכד'.

- ג. גבול הבינוי בשוליים ואופיו העיצובי. אזור נוף פתוח ואזורי קצה בתפר בין שטח המיועד לבניה לבין שטח פתוח. ייעור, גינון ומגוון צמחיה, הוראות ביחס לקירות תומכים וגדרות, ריהוט רחוב.
- ד. מיקום וחזות מבני מערכות תשתית.
- ה. גובה, אופי הבינוי ועיצוב הגגות.
- ו. חתכים אופייניים לסוגי הבניה.
- ז. אופי מערכת הדרכים: תכנון טיילות, דרכים וככרות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מצפורים וקווי מבט, חניה פרטית וציבורית.
6. תכנית מפורטת שעל פיה יינתן היתר בניה בתחום התכנית, תכלול לפחות את המסמכים המחייבים הבאים, הכל בהתאם להחלטת הועדה המקומית:
- א. תשריט בקני"מ 1:1250 שיוכן ע"י אדריכל רשוי עם סימון מתחמים לכל יעודי הקרקע המוצעים, עפ"י דרישת הועדה המקומית.
- ב. תכנית בינוי לביצוע בקני"מ 1:500, כולל תיאור תלת מימדי של המתחמים השונים.
- ג. חתכים טיפוסיים בקני"מ 1:500, המגדירים את אופי הבינוי למגורים ומבני הציבור.
- ד. תכנית תחבורה שתכלול תוואי דרכים וחתכים טיפוסיים לאורך ולרוחב.
- ה. תכנית חניה בקני"מ 1:1250, שתפרט כמות וסוג החניות הדרושות למתחמים השונים.
- ו. תכנית מים, ביוב, ניקוז ומתקני תשתית אחרים, המפרטת את פתרונות רשת המים והביוב וחיבורה למתקני טיהור, וכן ניקוז וחיבור לרשת הניקוז של הרשות העירונית.
- ז. נספח נוף ופיתוח, המגדיר פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, ומפרט סוג וכמות חומרים, השתלבותם בבינוי ומגדיר את אופי הצמחיה.
7. תנאי להגשת תכנית מפורטת מכוחה של תכנית זו, בתחום עורק ניקוז או פשט ההצפה של העורק, יהיה הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז, כקבוע בתמ"א 34/ב/3.
8. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בתחום התכנית יהיה:
- א. הגשת נספח סביבתי למטי"ש שלומי, המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, אשר במסגרתו תבחן השפעת המטי"ש הקיים על הסביבה, לרבות המרחקים בהם נדרש להטיל מגבלות לפיתוח עתידי סביב המטי"ש.
- ב. הגשת נספח ביוב, מאושר ע"י ועדת המשנה לביוב, אשר יציג את מערכת איסוף השפכים העתידית בתחום הרשות המקומית ואישור תכנית פתרון הולכה למטי"ש נהריה או פתרון מט"ש שלומי עד לספיקת תכן של 4,500 מ"ק ביום.
- 6.1.7 שיקום נופי ופינוי עודפי עפר ופסולת בניה**
1. לא תאושר תכנית מפורטת מכוח תכנית זו, ללא פתרון לטיפול בפסולת בניה ופינוי עודפי עפר, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

2. תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, יהיה הצגת פתרון כאמור בס"ק 1 לעיל, המאושר ע"י הרשות המקומית.
3. בגבול מגרשי הבניה והדרכים עם שטח ציבורי פתוח, תנאי לביצוע החציבה יהיה הקמת קירות תמך לתמיכת השפך.
4. תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, יהיה הצגת תכנית שיקום נופי לשטחים שיפגעו במהלך העבודות.

## 6.2 תשתיות

### 6.2.1 מים

1. אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
2. תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, יהיה תיאום החיבור לרשת המים עם מהנדס הרשות המקומית.

### 6.2.2 ניקוז

תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, יהיה הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס הרשות המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

### 6.2.3 ביוב

1. תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית מפורטת מכוח תכנית זו, יהיה השלמת ביצוע פתרון ביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת ואישור החיבור למערכת הביוב ע"י מהנדס הרשות המקומית.
2. בתשריט מסומן תחום מגבלות המטי"ש (ברדיוס של 800 מ') עפ"י מיקומו בפועל. לא יינתן היתר בניה בתחום המגבלות, אלא בכפוף לאמור בסעיף 6.1.6 ס"ק 8 א' לעיל.

### 6.2.4 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים	סוג קו החשמל
2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5 מ'	בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתך גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25 מ'	בקו מתך גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

3. ביחס לקווי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
4. אין לבנות מבנים מעל קוי 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 1,000 וולט.
5. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא באישור חברת החשמל.
6. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו בתאום עם חברת החשמל.
7. אספקת החשמל של מתח גבוה ומתח נמוך בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות רשת תת-קרקעית בלבד.

#### 6.2.5 תחנות טרנספורמציה

1. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בתחום תכנית זו.
2. בתכניות מפורטות שיוכנו למתחמים בתכנית זו, יקבעו ייעודים שיאפשרו שימוש תחנות טרנספורמציה.
3. על מגישי בקשות להיתר בנייה לכולל בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל.
4. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטח דרכים, אלא מתחת למפלס התנועה, ובתנאי ששוכנעה הועדה המקומית בצורך בדבר.

#### 6.2.6 אשפה

לא יינתן היתר בנייה בתחום התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח כל מגרש שיוסמן בהיתר הבניה.

#### 6.2.7 מערכות תקשורת

מערכות תקשורת בתחום תכנית זו (קווי טלפון, כבלים וכד'), כולל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים בלבד, ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

### 6.3 הוראות כלליות

#### 6.3.1 הפקעה ורישום

1. כל השטחים שבבעלות המדינה המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965, וכהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל 1965, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
2. כל השטחים הפרטיים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, בניני צבור, שטחים צבוריים פתוחים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. השטחים הנ"ל ימסרו ויועברו לרשות המקומית כשהם פנויים מכל מחזיק ו/או הטוען לזכות כלשהיא ומכל מבנה.

**6.3.2 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3.3 חניה**

בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, תציג פתרון חניה בהתאם לתקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר, למעט למגורים בהם יהיה התקן כדלקמן: בבנייה רוויה - 1.5 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור. בבניה צמודת קרקע, לרבות בתים זו משפחתיים - 2 מקומות חניה לרכב פרטי לכל יחידת דיור.

**6.3.4 עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית בניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית האמורה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.


**6.3.6 סידורים מיוחדים לנכים**

סידורים מיוחדים לנכים יהיו כאמור בחלק ח': התקנת סידורים מיוחדים לנכים בבנין ציבורי ובחלק ח' 1: בנין ציבורי חדש לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשל"ל - 1970.

## 7. מימוש התכנית

1. פיתוח שטחי הבינוי החדשים ייעשה בשלבים. בשלב ראשון יותר הפיתוח במתחם שמצפון לנחל חניטה ובמתחם שמצפון לנחל בצת.
2. פיתוח המתחמים מדרום לנחל בצת יהיה מצפון לדרום בלבד.
3. לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית מפורטת במתחמים שמדרום לנחל בצת, אלא באישור הוועדה המחוזית ולאחר שנתנה דעתה בדבר מיצוי שטחי הפיתוח המוצעים בתכנית זו, מצפון לנחל בצת.
4. לא ינתנו היתרי בניה בשטחים שמדרום לנחל בצת, אלא לאחר סלילת חיבור לדרך מס' 899 וסלילת החיבור בתוואי המזרחי אל שלומי הותיקה.
5. לאחר ניצול 30% מזכויות הבניה למגורים בשטחים שמדרום לנחל בצת, לא ינתנו היתרי בניה נוספים בשטחים האמורים אלא לאחר סלילת החיבור בתוואי המערבי אל שלומי הותיקה.
6. שכונת המגורים במתחם 5 (גבעת תמודות) תיועד לפיתוח בשלב הסופי. מתחם זה לא יפותח, ללא ניצול של כ - 60% מיחידות הדיור במתחמים הנמצאים צפונית למתחם זה.

חתימות

תאריך	חתימה	שם	
24.1.10	נאלי פאס ילך היעלג היבילישע 	הוועדה הבינמשרדית	יזמי ומגישי התכנית
24.1.10	יואני - צויפאלג אנטאן ראט צו - פתכנין <u>ד.מ.ר תכנון ופיתוח</u> <u>עזים ואזורים בע"מ</u>	ד"ר רונית דידוביץ מרטון: R. M. D תכנון ופיתוח	עורכת התכנית

## נספח ג' - נספח פרוגרמטי

### 1. התפלגות יח"ד לפי מתחם

קיבולת יחידות הדיור בתכנית המתאר הנה 6,574 יח"ד.

גודל משק בית ממוצע לצורכי חישוב - 3.65 נפשות. גודל משק הבית הממוצע נקבע על רקע ההגירה הצפויה של משפחות בגיל הפריזון לאורך שלבי מימוש התכנית והירידה במשקלה היחסי של אוכלוסיית שלומי הותיקה המאופיינת בגודל משק בית קטן יחסית.  
קיבולת האוכלוסייה - 24,850 נפש.

סה"כ יח"ד	יח"ד לדונם	שטח נטו מוערך	שטח ברוטו	מתחם
1,552				18,19,14,17,16,10,8
1,270				6 שלומי ותיקה קיים ומוצע, כולל פוטנציאל תוספת באזורי ציפוף ובינוי ושיקום
-	6		81.4 - 1 127.6 - 4	1+4
1,002	6	167	209	
-	2-4 6		60.3 - 2 175.7 - 3	2+3
898	4.75	189	236	
574	2-4	164	204.5	5
-	2-4		137 319	22/1+22/2
1,278	2-4	365	456	
6,574				סה"כ



## 2. הקצאת השטחים המצרפית לצורכי ציבור ביחס לדרישה הפרוגרמטית

הערות	הקצאה בפועל	דרישה פרוגרמטית	ייעוד
	266 דונם מזה 71 דונם מתחם מוסדות ספורט, פנאי ותרבות משולבים בשצ"פ	203 - 206.5	שטחים לבניני ציבור
עודף ההקצאה נובע מ: א. הגדרת שטחים פתוחים חיצוניים (לאורך כבישים ארציים, לאורך תחום שיפוט) כשצ"פ. ב. כחלק מתפיסת הפיתוח של העיר	726 דונם מזה 83 דונם פארק נחל בצת	248	שצ"פ

הערה: ה.ה.

3. שטחי צינור - מכסות קרקע על פי צפי אוכלוסייה ל - 25,000 תושבים<sup>5</sup>

תחום	מוסד	סך בנייה	מס' מוסדות	מס שטח בניי / שטח בניי	שטח קרקע למוסד	סה"כ קרקע	הערות
מערכת חינוך	מעונות יום	3010	8	25	1	8	מעונות בשתי קומות, 3 כיתות במוסד, דרושה תוספת של 20% לשטח המגורש עקב שילוב מוסד נוסף בקומה א'.
	גני ילדים	490	27	54	1	28	לדי כל ביה"ס יסודי יוצמדו 3 כיתות גן.
שרותי תרבות וקהילה	חינוך יסודי	4095	6	18*6	1	54	בכל ביה"ס ישולב אגף קהילתי של 500 מ"ר. במידה ואין חנייה ציבורית צמודה יש להקצות 0.5 דונם למגורש במידה ואין חנייה ציבורית צמודה יש להקצות עוד 1 דונם
	חינוך על יסודי	8225	3	36	27	81	
	מרכז קהילתי עירוני	10000 תושבים ל-10 כיתות בגילאי 6-21	1	12	4.5	4.5	בצמוד לאחד מביה"ס היסודיים
	מרכז קהילתי שכונתי	מגורשי טניס - 4000 נפש למגורש ברירה - 10000 נפש	1		16	16	
מערכת חינוך	מרכז קהילתי שכונתי	8225	1		3	3	
	מערך תנועת נוער/מועדון נוער שכונתי	10,000	2		0.5		חלק משצי"פ
	מרכז יום לקשיש שכונתי/רובעי	10,000	1		1	1	כחלק ממרכז קהילתי שכונתי
מערכת הספורט	אלמוות ספורט קטנים					0	כחלק מביה"ס היסודי + על יסודי

<sup>5</sup> החישוב נעשה לפי גודל משפחה של 3.5 נפשות, גודל שנתון של 2.2%, מספר יחיד 7030 על בסיס תדריך תכנון לחקלאות קרקע לצרכי צינור (2005)

תחום	מוסד	סף כניסה	מס' מוסדות	מס כיתות/ שטח בנוי	שטח קרקע למוסד	סה"כ קרקע	הערות
תחום מערכת הספורט	אולמות ספורט גדולים					0	כחלק מבניה"ס היסודי + על יסודי
	מגרשים משולבים					0	כחלק מבניה"ס היסודי + על יסודי
	מגרשי טניס	4000				0	כחלק ממרכז קהילתי עירוני
מערכת בתיאור	ברכות שחיה	10000				0	כחלק ממרכז קהילתי עירוני
	אצטדיון עירוני	50000	0			0	
	ספורטסק	50000	0			0	
	תחנה לבריאות המפשחה	8000-10000	3			0	שתי תחנות בקומה שנייה על ארבע כיתות גן אחת בשילוב מקווה נשים
	מרפאה ראשונית שכונתית	8000-10000	3			0	בשטחים סחירים
	מרפאה מקצועית	20000-30000	1			0	בשטחים סחירים
שירותי דת	בכני"ס					3	במגרש של 1 דונם ניתן לבנות ביכני"ס אחד או שניים בהיקף כולל של 500 מ"ר מיינימום שטח בנוי נדרש מ- 0.12 מ"ר/נפש ועד 0.4 מ"ר/נפש
	מקווה	3500				0	בשילוב מוסדות אחרים
	גינות משחק						
שטחים פתוחים	שטח שכונתי/רובעי					173.9	כולל מגרשי כדורגל לא תקינים
	שטח עירוני					74.6	

תחום	מוסד	מסד	מס' מוסדות	מס' כיתות/ שטח בנוי	שטח קרקע למוסד	סה"כ קרקע	העלות
שירותים עירוניים	בית העירייה				150 מ"ר לכל 1000 תושבים	3-6	ביוני של 2-3 קומות
	מחסני עירייה				בהתאם לצורך	1.5-2.0	
שירותים חרום	אתר פתוח לאירועים					0	נכלל בהקצאת קרקע לשצ"פ עירוני – חלק מהפארק העירוני או מכיכר עירונית מרכזית
	בניינים מרכזי		50,000			0	
	שירותים קהילתיים		לפי צורך		לפי פרוגרמה ספציפית	0	מתוך שטחי רוזבה עירוניים
	לאוכלוסיות מיוחדות				0.5 מ"ר/נפש	12.4	
	רוזבה עירונית					0	
	תחנת משטרה : יחידת משנה כמפה לתחנה אזורית		50000			0	
אזרחי	תחנת מד"א סטנדרטית		25000			0	
	תחנת מבני אש בינונית		50000-80000			0	
	מרכז שירותי חרום					0	
	ביטוח לאומי					0	
	מס הכנסה					0	
	שרותי מבחן					0	
	שרות תעסוקה					0	
	שרותי מ. הפנים					0	
	משרד הרישוי					0	בשטחי תעסוקה ושטחים סחריים
סה"כ שטחים							
מזח שטחים לבנייני ציבור (יחומים)"							
מזח שטחים ירוקים							
451.5 - 455							
203 - 206.5							
248							