

ת.ד. 20/8/02

0

תאריך: אוגוסט 2002

נפה : עכו

מחוז: צפון

תחום שיפוט מוניציפאלי : שלומי

מרחב תכנון מקומי: " מעלה הגליל"

ישוב: שלומי

תכנית מס': ג/12374 " שירותי דרך - שלומי "
שינוי לתכנית מס' ג/ 9292 (בתוקף)

הודעה על אישור תכנית מס. 12374/ג
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5137
מיום 12.07.02

בסמכות הועדה המחוזית לתו"ב

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה חש"ת 1965
12374/ג
אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 12.7.02 לאשר את התכנית.
ק"ר זיאב
מנכ"ל/ראש אגף לתוכניות מתאר
מקבלין ומפורטות

יזם ומגיש התכנית: ויקטור (חיים) מימון, מסד טל: 668353 - 052

בעל הקרקע: מדינת ישראל.

עורך התכנית:

עכ"ם ג'נרל ארדיבל ומחבן ערים
ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975

0

הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא: "שירותי דרך - שלומי"

מס': ג/12374, ותחול על השטחים המתוחמים בקו כחול עבה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.2 **מיקום: שלומי**

מגרש מס' 3 עפ"י תכנית מס' ג/9292

גוש	חלקים מחלקות	חלקות בשלמות
18317	56, 54, 52, 35, 31, 30, 29, 23	32, 33, 34

1.3 **שטח התכנית:** 8.165 דונם - (מדידה ממוחשבת).

1.4 **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מדינת ישראל.

יזם התוכנית: ויקטור (חיים) מימון, מסד טל: 668353-052

מגישי התוכנית: ויקטור (חיים) מימון, מסד טל: 668353-052

עורכי התכנית:

עורך ראשי - עמוס ג'ינו, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.
מדידה: אחמד אבוליל מודד מוסמך, עין מאהל, טל: 6569210 - 04
תנועה - אינג' יוסי שטרק, לוי & שטרק מהנדסים יועצים, ת.ד. 9833 חיפה. טל: 8553655 - 04

1.5 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה הקלה לתמ"א מס' 3 תיקון 7 (בתוקף).

תכנית זו מהווה שינוי בקווי בניין לתכנית מתאר מקומית מס' ג/9292 (בתוקף), הקלה מתמ"א 3.

• 0 מטר משפת הדרך, 20 מטר מהציר לחניות.

• 15 מ' משפת הדרך ת 35 מטר מהציר לחניות.

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

1.6 **מסמכי התכנית:** א. תקנון ובו 8 דפי הנחיות / הוראות - להלן "הוראות התכנית

התוכנית" - מסמך מחייב

ב. תשריט בקני"מ 1:500 על רקע מפת מדידה,

להלן "התשריט" - מסמך מחייב

ג. נספח בינוי בקני"מ 1:250 הכולל הסדרי תנועה - מסמך מחייב

1.7 **תאריך הכנת התוכנית:**

מהות	תאריך	
הגשה לועדה המחוזית	5/2001	עדכון 1
תיקון לפני הפקדה עפ"י החלטת הועדה המחוזית	12/2001	עדכון 2
תיקון עפ"י הערות וע' מחוזית - לקראת מתן תוקף.	08/2002	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

- | | |
|--|------------------------|
| <u>הסימון</u> | <u>ביאור הסימון</u> |
| קו כחול עבה..... | תחום התכנית |
| קו בתכלת..... | גבול תכנית מס' ג/ 9292 |
| שטח צבוע חום..... | דרך ציבורית קיימת. |
| קו תכלת סוגר שטח צבוע אפור..... | שירותי דרך . |
| ריבוע סוגר אות עברית..... | סימן מתחם. |
| ספרה ברבעו העליון של עיגול..... | מספר הדרך |
| ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול..... | מרווח בניין |
| ספרה ברבעו התחתון של עיגול..... | רוחב הדרך |
| קו דק רציף בצבע ירוק..... | גבול חלקה רשומה. |
| מספר דו ספרתי ירוקים (במפת גושים / חלקות)..... | מספר חלקה רשומה. |
| מספר בתוך עיגול..... | מס' מגרש. |
| קו ומשולשים בשני צדדיו לסירוגין..... | גבול גוש. |
| קו אדום עבה רציף..... | גבול בין מתחמים. |

1.10 טבלת שטחים

שטח / אזור	מצב קיים במ"ר	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע במ"ר	שטח מוצע באחוזים
שירותי דרך - תדלוק א	3300	40.41	1800	22.04
שירותי דרך - מבני שירות ב	-	-	1500	18.37
דרכים	4865	59.59	4865	59.59
סה"כ	8165	100	8165	100

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.

2.1 מטרת התוכנית :

- א. שינוי בקו בניין מדרך מסי 55 (0 במקום 6 מ')
 ב. הגדלת סה"כ אחוזי הבניה המותרים בחלק משטח שירותי דרך (מבני שירות- מתחם ב')
 בלבד עפ"י תמ"א 3 , ללא שינוי בזכויות הבניה בתחנת התדלוק הקיימת (מתחם א')
 ועפ"י הוראות תמ"א 18.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- שינוי מרווחי הבניין בתחום התוכנית המוצעת.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- שינוי מרווחי בנייה ביחס לדרך ארצית עפ"י תשריט תכנית מס' ג/ 9292.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	צפימות מבנים למגרש מזערי
שירותי דרך - א' תדלוק	288	3
שירותי דרך - ב' מבני שירות	420	2

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים:

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
 שירותי דרך - א' - תדלוק : תחנת תדלוק דרגה ב', משרדי התחנה, מסעדה, מזנון, מחסנים, שירותים, מתקן לשטיפת רכב, סה"כ לא יותר מ 120 מ"ר.
 שירותי דרך ב' - מבני שירות כגון: תחנת מידע, מזנון (קיוסק), בהתאם להוראות תמ"א 3.
 דרכים ודרכי גישה - ישמשו למעבר לכלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

מספר מבנים במתחם	גבה בניה מירבי		סה"כ אחוזי בניה	אחוז בניה מיזבי					מיוחד בנין (בנסורים)			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
				תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחורי	קדמי	צדדי		
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
3	2	9	44	50	28	16	**	44	0	0	0	1800	שירותי דרך א' תדלוק
2	2	12	38	50	10	28	**	38	0	0	0	1500	שירותי דרך ב' מבני שירות

** - תותר העברת אחוזי בנייה מ"ממעל מפלס הכניסה" אל "מתחת למפלס הכניסה" באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות.

שירותי דרך א'

תדלוק - לא יונפק היתר אלא לאחר שנמסרו לועדה המקומית עפ"י דרישתה, הפרטים הדרושים להערכת איכות וכמות הפליטות השונות הצפויות מן המתקן או המבנה הנ"ל ולאחר שהועדה המקומית שוכנעה על סמך חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, ומשרד הבריאות, כי אכן יעמוד המבנה או המתקן בכל דרישות התנאים התכנית לאזור שבו יוקם. הועדה המקומית תהייה רשאית לדרוש ולהנחות הכנת והצגת תסקיר השפעה על הסביבה הצפויה כתוצאה מהפעלת מתקן ע"י יזם.

שירותי דרך ב' - מבני שירות - התכליות המותרות במתחם זה יהיו עפ"י הוראות

תמ"א 3 תיקון מסי 7.

חומרי הגימור של המבנים יהיו ברמה ובאיכות גבוהה כגון: קירות מסך, לוחות אבן גלילית נסורה, אריחים קרמים וכיו"ב.

גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

חניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה.

תוקם גדר בין החניות והכביש.

עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.

מפלס הכניסה של המבנים לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.

מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

ב - תשתיות:

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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב** : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **חשמל** - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
 - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, 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 תילים חשופים 2.0 מ'
 ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מ'
 בקו מתח גבוהה 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'

הערה:

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

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת

אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **אשפה :** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

1.1 תכנית זו איננה כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים .

2. הפקעות:

2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.
 2.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

4. מבנים להריסה : אין בתחום תכנית זו מבנים המיועדים להריסה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

8. חניה :

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

9. עתיקות: בתחום התכנית לא מתקיים שטח עתיקות מוכרז.

10. הוראות הג"א :

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

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע - לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:


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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התכנית:



עורך התוכנית