

31.8.04 ת.צ. 2

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

תכנית מס' 10335/ג
7197
חועדה המקומית נשיבתה מס'
מיום 3.12.97 החליטה להמליץ
על הפקדת התוכנית הנקובה לעיכ.
יושף ראש הועדה
מנהלסח'הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה גליל"

תכנית מס': ג/10335

המהווה שינוי ל ג/ 512

תואמת את ג/ 9292 ואת ג / בת / 133

גובלת בג/ 9233 וג/11503, מאושרות.

מתחם מוסדות חינוך – שלומי

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 10335/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.4.99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 10335/ג
מורסמה בילקוט חמסותים מס' 5355
מיום 30.12.02

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
18-08-2004
נתקבל

26-7-04

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : "מעלה הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: שלומי

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : תכנית מספר: ג/10335-מתחם מוסדות חינוך שלומי,

התואמת את ג/ 9292 ואת ג/ בת/ 133 ,

גובלת בג/ 9233 ובג/11503, מאושרות.

1.2 מקום התכנית : שלומי

נצ מרכזי : מזרח: 163974		צפון: 275800
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
גוש 18320		88 חדש (71 ישן), 46, 45, 2, 1
גוש 18322	76-78 31-34	29, 35, 86
גוש 18327		1

1.3 שטח התכנית : 24.943 דונם. (המידה נעשתה לפי השיטה הגרפית).

גבולות התכנית כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

כותרת	ג/10335
מהדורה	3
תאריך עדכון	26.7.04

1.4 בעלי עניין :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הצפון, קריית הממשלה
 ת.ד. 580, נצרת עילית מיקוד 17105 טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521.

יום התכנית : המועצה המקומית שלומי – מיקוד 22832, שלומי.
 טלפון: 04-9808161-5, פקס: 04-9808291.

מגיש התכנית : משרד התעשייה והמסחר באמצעות ח.פ.ת. – חברה לפתוח ותשתיות בע"מ
 יגאל אלון 55, תל אביב, טל: 03-6366422, פקס: 03-6366420

עורך התכנית : שמעון טוכלר ארכיטקט, רישיון מספר 7875. ת.ד. 383 הרצליה ב' 46103
 טל: 054-550130, פקס: 03-6392210

1.5 יחס לתכניות אחרות :

תכנית אב – התכנית תואמת.
 תכנית מתאר מקומית – מהווה שינוי ל ג/512 מאושרת.
 תכנית מפורטת מקומית – שינוי ל ג/512
 תואמת את ג/9292 ואת ג/9292 ואת ג/ בת/133,
 גובלת ב-ג/9233 וב-ג/11503, מאושרות.
 בכל מקום בו תהא סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית אחרת תגברנה הוראות תכנית זאת.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. 16 דפי הוראות לתכנית (תקנון) – מחייב.
 ב.תשריט בקנ"מ 1:1250 במצב קיים ובמצב מוצע – מחייב.
 ג. תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:625 – מנחה.
 ד. נספח גבולות רשומים בקנ"מ 1:1250 – מחייב.
 ה. נספח הסדרי תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500 – 3 גיליונות(מצורפים) – מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
אוגוסט 2000	הכנה
24 ליוני 2004	עדכון 1
1 ליולי 2004	עדכון 2
26 ליולי 2004	עדכון 3

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

1.8 הגדרות ומונחים : משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.9 באור סימני התשריט:

הסימון	פרוש בסימון
קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקווקו	גבול תכנית מאושרת
שטח מקווקו קוים צהובים אלכסוניים	שטח לתכנון בעתיד
שטח צבוע ירוק בהיר תחום חום כהה	שטח למגרש ספורט
שטח צבוע חום בהיר תחום חום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח מקווקו קוים אדומים באלכסון	דרך לביטול
שטח צבוע סגול בהיר	אזור תעשייה
שטח תחום קו שחור עבה מקווקו	אזור עתיקות
קו שחור ומשולשים שחורים משני צדדיו	גבול גוש רשום
מלבן משורטט בקו שחור דק ובתוכו מספר בצבע שחור	גבול חלקה רשומה ומספרה
מספר שחור בתוספת קו אלכסוני	מספר חלקה רשומה לביטול
מלבן משורטט בקו שחור דק ובתוכו אות ומספר שחורים	גבול מגרש ומספרו
המוקפים בעיגול שחור	
אות ומספר שחורים המוקפים בעיגול שחור בתוספת קו אלכסוני שחור	מספר מגרש לביטול
אות ומספר שחורים המוקפים מלבן שחור	מספר מגרש מוצע ומספרו
עגול שחור המחולק באמצעות 2 אלכסונים שחורים ובתוכו מספרים בשחור	רוזטה לציון מספר הדרך רוחבה וקווי הבניין מגבולה במטרים.

כותרת	10335/ג
מהדורה	3
תאריך עדכון	26.7.04

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
באחוזים	בדונם	באחוזים	בדונם	
-	-	11.2	2.826	שטח לתכנון בעתיד
-	-	67.6	16.857	שטח למגרש ספורט
81.6	20.355	-	-	שטח לבניני ציבור
18.4	4.588	21.1	5.260	דרכים
100.00	24.943	100.00	24.943	סה"כ

חישוב השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית.

רישום השטחים יעשה עפ"י תשריט לצרכי רישום.

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרה התכנית :

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מוסדות חינוך, ע"י שינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעוד קרקע משטח למגרש ספורט ושטח לתכנון בעתיד לשטח לבנייני ציבור.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת התניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
מבני ציבור	18,319 מ"ר

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

פרק 3 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים

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

רשימת התכליות.

א. שטח לבנייני ציבור

- בשטח לבנייני ציבור יותרו התכליות הבאות:
- מוסדות חינוך לרבות מוסדות חינוך על תיכוניים ומוסדות להשכלה גבוהה (מכללה).
 - במקרה של הקמת מכללה או מוסד להשכלה גבוהה, תותר הקמת שטח מסחרי עבור הלומדים במסגרת שטחי הבניה הכוללים ובהיקף כולל שאינו עולה על 5% מהשטחים העיקריים.
 - מוסדות מחקר ופתוח לרבות "חממות טכנולוגיות".
 - שירותים מסחריים נלווים כגון: מסעדה, חנות ספרים, שירותים פיננסיים.
 - דרכים משולבות.
 - רחבות, גנים ושבילים להולכי רגל.
 - מגרשי ספורט למשחקי כדור למיניהם.
 - אפיתאטרון פתוח עבור התכנסויות ומופעים.
 - רחבות חניה פרטיות עיליות ו/או תחתיות לרבות זכות מעבר ביניהן למשתמשים.
 - מבנים עבור שירותים הנדסיים כגון: חדרי טרנספורמציה, חדרי משאבות, חדרי מכונות, מיכלי אגירה.
 - מעבר צנרת תת קרקעית בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.
 - מרתפים למטרות אחסנה ו/או חניה בגובה שלא יעלה על 3.50 מטר ובשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע ע"י קו הקומה שמעליו.
 - מגבלות הבניה כמצוין בסעיף 3.2 להלן.
 - השטח הנ"ל שהוגדר כשטח למבני ציבור יישמש גם לפונקציות ציבוריות אחרות על פי רשימת מבני ציבור בחוק התכנון והבניה.
 - תנאי לקבלת היתרי בניה הוא הגשת תכנית בינוי עם ניצול מקסימלי של אחוזי הבניה המותרים, בכל השטח לאישור בוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלה הגליל".

ב. דרכים

- מעבר לרכב והולכי רגל.
- הצבת מתקני רחוב לרווחת התושבים.

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

3.2 טבלת זכויות והמגבלות בניה:
לא ייתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים משנים 1992 -)**

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						קרי בניה במטרים			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שטח האזור שימושים עיקריים
במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מרחקות למפלס כניסה	מעל למפלס הכניסה (א')	קומי	אחורי	צדדי	20355	שטח לבנין ציבור
(ב)												
15	מס' קומות (3+4)	120	30	30	90	30	90	5	5	5		

הערות:

- (א) במסמכת הוועדה מקומית לתכנון ובניה לאשר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מרחקות למפלס כניסה ובהוצאת שטחי"כ אחוזי הבניה לא ישתנו.
במסמכת הוועדה המקומית לתכנון ובניה 20% לגובה הבניה המקסימלי וזאת בשטחים המיועדים להתקנת כלל הציוד בלבד.
(ב).

כותרת	ג'
מחזוריות	10335
תאריך	3
עדכון	26.7.04

3.3 הוראות נוספות :

א. תנאים למתן היתר בניה

הבניה בתחום התכנית תעשה על פי ההוראות הבאות:

1. תכנית בינוי:

הבניה תהיה על פי תכנית בינוי לכלל המתחם אשר תוכן בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנינים, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

2. תכנית פתוח:

הבניה תהיה על פי תכנית פתוח והוראות איכות סביבה לכלל המתחם שתאושרנה על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: פתוח מסביב לבנינים לרבות גינון, נטיעות, רחבות וככרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, רהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן, לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכו... תכנית הפתוח תקבע את אופן תמוך המפלסים השונים בכפוף להגבלת גובה מכסימלית של 3 מטר לגבי הקירות התומכים. במקרה של צורך בהקמת קירות תומכים בהפרשים העולים על 3 מ' ידורגו הקירות במרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות. לא תותר כריתת עצים באתר זה כהכנה לעבודות שיבוצעו בעתיד אלא אם משך הזמן שבין כריתת העצים לבין ביצוע העבודות האמורות אינו עולה על 3 חודשים. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס הכביש המתוכנן. גובה בניה מרבי, ימדד ממפלס 0.00 של דרך שממנה נקבעת הכניסה למבנה.

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

3. גימור:

גימור הבנינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד (עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיו"ב) או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באשור הועדה המקומית. הועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות חומרי הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם בנינים סמוכים ו / או עם העיצוב והחזות הכוללים של האזור. הגגות של המבנים בתחום התכנית מהווים "חזית חמישית" לכוון שכונת "שלומית". לא יותר כיסוי גגות באספלט לסוגיו. יותרו הקמת גינות נוי ע"ג הגגות בכפוף לתכנית הבינוי.

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עידכון

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 התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב -

- 3.1 תנאי למתן היתרי בניה להקמת מבני ציבור הינו ביצוע בפועל של פתרון קצה.
- 3.2 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות וגורמים המוסמכים לכך.

4. איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

פיתוח רשת החשמל וחיבורה לרשת הארצית. רשת המתח הגבוה והנמוך יהיה בקווים עיליים, חיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ויהיו כפופים לתקנות חברת החשמל.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'
2. 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

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

5. אשפה –

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. תקשורת –

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה, כבלים וכיו"ב יתואמו ויאושרו על ידי חברת בזק ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי.

7. תשתיות קיימות –

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. העתקת קווי תשתית, אם תידרש, תבוצע בכפוף לסעיף 2 דלעיל וע"ח בעל ההיתר. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבוננו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה -

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות -

מקרקעי ישראל – בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור
כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית
עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום -

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

4. תנאים לביצוע התכנית -

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות
כוללות לדרכים, 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 בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה
(התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות -

כל היתר לבניה או לשימוש אחר בקרקע יינתן רק לאחר הסכמת רשות העתיקות ויהיה
כפוף לתנאיה.

8. הוראות הג"א -

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

9. כיבוי אש –

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תכניות המים יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הקיימת. תכניות המים לכיבוי אש יכללו בין השאר מערכות ברזי שרפה ועמדות כיבוי, מערכות מתזים, מיכלי אגירה ומערכות שאיבה לנ"ל הכל בתאום ובאישור רשות הכבאות ומכון התקנים.

10. סידורים לנכים –

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

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון

פרק 4 – מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע :

בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה לקבוע שלבי ביצוע בהתאם לתכנית שלבים שתאושר על ידה.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

כותרת	10335/ג
מהדורה	3
תאריך עדכון	26.7.04

[illegible]

ב. יזם התכנית

ג. מגיש התכנית

ד. עורך התכנית



ועדה מחוזית

ועדה מקומית

תאריך: 26-7-84

שם הקובץ: doc. שלומית-מבא"ת

משרד המשפטים
מחלקת המבחן
מס' 0556573
תאריך: 28.12.2004

10335/ג	כותרת
3	מהדורה
26.7.04	תאריך עדכון