



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "אשרי"
חכנית מפורטת מס. 2764
המהוה סינוני וחיקון לתכנית מפורטת מס. 616 שבי-ציון

1. שט וחלוקה
חכנית זו תקרא חכנית מפורטת מס. 2764/א שבי-ציון.
ותחול על השטח המותחם ע"י קו בצבע כחול-בתעריט המצורף לתכנית
זו והמסומן "תעריט מצורף לתכנית מפורטת מס. _____" ושיקרא להלן
"התשרוט". התעריט מתווה חלק בלתי גפרוד מתכנית זו בכל העניינים
הכלולים בתכנית.

1. מטרות התכנית

- 2.1. לצרף את חכניות מפורטות מס. 1292, 1457, 1542, 1636, 1664, 2081 המהווה סינויים מס. 4, 5, 6, 7, 8, 10 בהתאם לתכנית מפורטת מס. 616 שבי-ציון - חכנית כללית.
- 2.2. לבטל דרכים קיימות, להציע דרכים חדשות ולשנות תואי כל דרכים.
- 2.3. לשנות יעוד חלק משטח מבני המטק הצפוני לאיזור מגורים חקלאיים.
- 2.4. לשנות גופאים כגונים בתחום תקנות הנויה כפי שירבאו בהסך תקנון זה.

3. המקום

הגפה-עכו
הכפר-שבי-ציון
חלקי גוטיים- 18115, 18116, 18135, 18136.

4. שטח התכנית

671 דונם בקירוב

5. גבולות התכנית

בצפון-העלה הזיקרון בנחל בית העמק.
בדרום-חלקה מס. 68 בגוש 18116
במערב-הים התיכון
במזרח-אדמות קק"ל בגוטיים: 18115, 18135, 18136, במקביל לפסי הרכבת.

6. בעלי הקרקע

הקרקע עליה חלה חכנית זו היא בבעלות מנהל מקרקעי ישראל וחברת רסקו.

7. ירוזרי התכנית

המועצה המקומית שבי-ציון והועדה המקומית לתכנון ולבניה "אשרי".

8. היחס לתכניות אחרות

- 8.1. חכנית זו מאחות בתוכה את התכניות המפורטות כולקסון
- 8.1.1. חכנית מפורטת מס. 616 שבי-ציון - חכנית כללית שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 1411 מתאריך 25.11.67 עמוד 348.
- 8.1.2. חכנית מפורטת מס 1292-סינוי מס 4 לתכנית מס 616 שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס 1811 סיום 16.3.72 עמוד 1314.
- 8.1.3. חכנית מפורטת מס. 1437-סינוי מס 5 לתכנית מס 616 שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס 1992 מתאריך 28.2.74.
- 8.1.4. חכנית מפורטת 1542-סינוי מס 6 לתכנית מס 616 שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס 2055 מתאריך 24.10.74 עמ. 220.
- 8.1.5. חכנית מפורטת 1636-סינוי מס 7 לתכנית מס 616, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס 1955 מתאריך 25.10.73 עמוד 112.
- 8.1.6. חכנית מפורטת מס. 1664-סינוי מס 8 סינוי לתכנית מס 616 שהודעה על מתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס 2007 מתאריך 12.5.74 עמוד 1392.
- 8.1.7. חכנית מפורטת מס 2081-סינוי מס 10 לתכנית מס 616 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס 2203 מתאריך 11.3.76 עמוד 1419.

8.2 על תכנית מיוחדת זו תחולנה כל התקנות של תכנית מתאר לסחוז
הבליל, שפורסמה בעתון הרשמי מס. 1553 מיום 14.2.64
תקנות תכנית מתאר סחוז הצפון לכשפקבל תוקף וכן כל התקנות
שיתוקנו מזמן לזמן לתכניות אלו במידה ואין הם בוגדים הוראות
תכנית זו.

חלוקת השטח לאיזורים ובאור ציוני התשרים.

- 9.1 גבול התכנית-קו כחול עבה.
- 9.2 איזור מגורים-מסחים בצבע כתום.
- 9.3 איזור מגורים לחקלאים-מסחים בצבע צהוב.
- 9.4 איזור מלונות ונופש-מסחים בצבע צהוב מותחם בקו כתום.
- 9.5 איזור מלונות עד 5 קופות-מסחים בצבע צהוב מותחמים פ"י קו
כתום כפול.
- 9.6 מסחים למבני ציבור-מסחים בצבע חום בהיר מותחמים בחום כהה.
- 9.7 שטח למבני מסק ומלאכה-מסחים בצבע חום מותחמים בצבע ירוק.
- 9.8 שטח לחוף רחצה-מסחים בצבע ירוק מסוימים בצבע אדום.
- 9.9 שטח ציבורי פתוח-מסחים בצבע ירוק.
- 9.10 שטח פרטי פתוח-מסחים בצבע ירוק בהיר מותחמים בצבע ירוק כהה.
- 9.11 שטח עתיקות-שטח בצבע אפור מותחם בקו סרוק אפור כהה.
- 9.12 טיילת (לא לכלי רכב)-מסחים אדומים בחירים מסוימים בצבע ירוק.
- 9.13 דרכים קיימות-שני קוים מקבילים סרוקים.
- 9.14 דרכים חדשות או הרחבת דרכים-מסחים בצבע אדום.
- 9.15 איזור מסחרי-שטח בצבע אפור מותחם באפור כהה.
- 9.16 בתונים של דרכים עגול חצוי פעמיים בקוים אלכסוניים, הכולל
את הספרות כדלקמן:

- הספרה העליונה - מס הדרך.
- הספרות הצדדיות- סרורה בניה קדמי.
- הספרה התחתונה - רוחב הדרך.

- 9.17 גבול גומ-קו בצבע התשרים מסובך בכיוונים הפוכים.
- 9.18 גבול חלקה קיימת-קו בצבע התשרים.
- 9.19 בנינים קיימים-קו עבה בצבע התשרים.
- 9.20 בית עלמין-שטח צהוב-מסחים בשני כיוונים בצבע ירוק.
- 9.21 קו מתח גבוה-קו סרוק עם 3 בקורות לסירוגין.
- 9.22 איזור חקלאי-מסחים מסוימים בצבע ירוק באלכסון.

שימוש בקרקעות ובבנינים.

10 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמור שום קרקע או בנין הנמצאים באחד
האיזורים המסומנים בתשרים והרשומים בסעיף 9 דלעיל לאף תכלית, אלא
לתכליות המפורטות ברשימה התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או
הבנין.

רשימת התכליות

- 11 באיזורים המפורטים מתשרים המסומנים הסציונים בכל סעיף:
- 11.1 בתי מגורים ובניני עזר לבתי מגורים למטרות חדרי כביסה,
מוסכים פרטיים, מחסנים לכלי בית וגן וכיו"ב.
- 11.1.2 משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- 11.2 אזור מגורים לחקלאים
בתי מגורים בניני עזר לבתי מגורים למטרות חדרי כביסה,
מחסנים לכלי בית וגן ומוסכים למכוניות פרטיות עבור חברי
הכפר השתופי.
- 11.3 אזור בנינים צבוריים
כל סוגי הבנינים המסמשים לצרכי הצבור ואשר אופיים אינו מסחרי.
- 11.4 אזור מסחרי
אזור המיועד לחנויות לשרות תושבי הסקום בלבד.
- 11.5 אזור לבניני מסק ומלאכה
אזור המיועד להקמת כל הבנינים הדרושים למסק חקלאי שיתופי,
בתי מלאכה ותעשיית קלה.
- 11.6 מסחים פרטיים מותחים
חורשות, גנים ובני זכרון, פגרים מסק וספורט ומבני סרות
למטרות חב"ל. לא תותר כל בניה אחרת במסחים אלו אלא באשור
הועדה המחוזית.

- 11.1 אמנים ביגוריים שנתונים
כל בני-אסורה פרם לאחרים
סל סעיף 6-11
- 11.8 אזר מלונות וגומט
בתי מלון, מחנות גומט וכיו"ב.
- 11.9 חוף רחצה
בנינים לצרכי טרותי חוף רחצה וספורט ימי.

שטח הבניה הסותר

- 12.1 באזור מגורים לא יעלה שטח הבניה על 20% מסטח הסגרש, בכל קומה פסתי קומות הסותרות לבניה.
- 12.2 באזור מגורים לחקלאים לא יעלה שטח הבניה על 40% מסטח הסגרש.
- 12.3 באזור בניני צבור לא יעלה שטח הבניה על 40% מסטח החלקה.
- 12.4 באזור לבניני סמק ומלאכה לא יעלה שטח הבניה על 60% מסטח החלקה.

גובה הבנינים למספר קומותיהם

- 13.1 באזור מגורים ובאזור המגורים לחקלאים לא יעלה מספר הקומות על פתיים. גובהו המקסימאלי של הסבנה לא יעלה על 7.50 מ' מפני הקרקע הטבעיים.
- 13.2 מבנינים ומלונות על חלקות של לא פחות מ-1500 מ"ר סותר לבנות בשתי קומות, מעל קומת עמודים אשר גובהה החופשי לא יעלה על 2.50 מ' ושסותר לנצל לחדרי שרות ומקלטים.
- 13.3 בחלקות המיועדות למלונות עד 5 קומות סותר לבנות מבנים של 5 קומות מעל קומת עמודים כסוגדר בסעיף 13.2.
- 13.4 בחלקה מס' 59 (שטח למבני ציבור) גובה לא יעלה על 7.50 מ' (שתי קומות).

בניני עזר

- 14.1 השטח הסותר למבני עזר הוא גוסף לשטח הבניה הסותר לפי סעיף 12.
- 14.2 מבני עזר יסמסו לחדרי כביסה ביתיים, ומחסנים לכלי בית וגן.
- 14.3 באזור מגורים, בחלקה עליה יבנה או נבנה בית המיועד למספחה אחת, יבנה רק סבנה עזר אחד שסמסו לא יעלה על 20 מ', בחלקה בה יבנה או נבנה בית דו-סמפחתי, יבנו עד שני מבני עזר בשטח סל לא יותר מ-15 מ' כל אחד.
- 14.4 באזור המגורים לחקלאים, בכל חלקה דו סמפחתיית סותר חקמת 2 מבני עזר בשטח סל עד 10 מ' כל אחד.
- בחלקות חו סמפחתיית יבנה רק סבנה עזר אחד בשטח סל לא יותר מ-15 מ'.
- 14.5 בין הבנינים על חלקה 151 אין להקים סבנה עזר כל שהוא.
- 14.6 בחלקה 151 וכן בחלקות 152 עד 157 וכן חלקות 146, 147 אין להחזיק בעלי חיים כגון-תרנגולות, סוסיים, עזים, פרות וכו' העלולים לתפריע לסבריאיים בסוסד קופת תולים (חלקות 149, 151 ולאורחי מלון דולפין) (על חלקה 148).

מוסכים

- 15.1 שטח הבניה למוסכים לסכונות פרטיות הוא גוסף על הנקבע בסעיפים 12, 14.
- 15.2 בסידה וסוסך הב"ל אינו סהוה חלק אינמגדלי סל סבנה המגורים הוא יבנה בניה קלה בלבד (כגון קונסטרוקציה ברזל וגג אסבסס) בסקרה כזה, סותר לבנות את הסוסך כולו או קצהו בשטח סבין קו הרחוב לבין קו הבנין.

עזר בנין

- 16.1 לא יוקם כל בנין בתזית החלקה הסונה לדרך, אלא בגבולות קוי הבנין כנקבע לגבי כל דרך ודרך יוצא מן הכלל לכך הוא סוסך לסכונות כאסור בסעיף 15.2.
- 16.2 קוי הבנין האחוריים יהיו בחתאם למסומן בתשרים ובסוס סקרה לא פחות מ-4.0 מ'.
- 16.3 חסרות הצודי יהיה 4.0 מ' מגבול חלקה וחלקה. המרהק החופשי בין שני בנינים שיבנו בסלקות סכנות זו לזו יהיה על כן לא פחות מ-8.0 מ'.
- 16.4 בניני עזר סותר לבנות על גבול החלקות, פרס לגבול הגובל בדרך, סמטה או שטח פתוח-בתנאי שסי חגמס לא יזרסו סגב בנין העזר לחלקה הסכנה וסקיר בנין העזר העומד על הגבול יהיה ללא פתחים.

חלוקת הקרקע

- 17.1 השטח הכלול בתכנית יחולק לחלקות בחתאם למסומן בתשרים.
- 17.2 שטחת סל חלקה אחת לא יהיה קמון מ-650 מ"ר פרס לחלקות המיועדות למבני שרות ציבוריים כגון סיכלי סים, טרנספורטורים, תחנות סאיבה וכיו"ב, שטח חלקות אלה יקבע בחתאם לצורך.

17.3 בשטח המגורים לחקלאים (חברי הכפר הסתופי) לא תהיינה החלקות קטנות מ-350מ"ר.

הפקעה

18 שטחים המיועדים לדרכים, סטמאות, סדרגות שבילים לחולכי רגל, טיילת שטחים צבוריים פתוחים מיועדים להפקעה ללא תסורה וירשמו על שם המועצה המקומית טבי-ציון.

שרותים

- 19.1 בניינים לא ינתן היתר לבניה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה, שעליה הוקם הבניין והסחברת את הבניין אל רשת הכבישים הסלולה מחוץ לשטח התכנית.
 - 19.2 ניקוז ניקוז סי הגשם יהי ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או לפי דרישת משרד הבריאות ורשות הניקוז האזורית.
 - 19.3 ביוג כל בניין שיוקם בשטח התכנית יהיה מחובר לרשת הביוג של החלקה (כל עוד אין רשת ביוג מרכזית). ביוג החלקה כולל בור רקב ובור סופג בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
 - 19.4 אספקת מים תוסדר לפי דרישות משרד הבריאות לשם הנסחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית.
 - 19.5 בעלי וחוכרי החלקות-תכנית זו יהיו כפופים להוראות משרד הבריאות בכל הקשור לסידורים למלחמה בקדחת, ניקוי חצרות, סידור פחי אשפה סגורים וכיו"ב.
 - 19.6 לא ינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטח מקו אבכי מסוף אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מסוף - 2 מטרים. ברשת מתח גבוה עד 22מ"ו 5 מטרים. ברשת מתח עליון עד 10ק"ו 8 מטרים. ברשת מתח עליון עד 150ק"ו 10 מטרים.
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2מ' מכבלים אלו.

גדרות

- 20 זכותה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה לזגוש סבעלי החלקות (או מן המחזיקים בהן) הגובלות ברחוב סלול להקים או לסלק גדרות כדי להבטיח את בטיחות התחבורה. הועדה יכולה לקבוע למטרה זו את סוג הגדר או המחיצה, את גובהה ואת צורתה.
- בעל חלקה או המחזיק בה, אשר התבקש להקים או לסלק גדר או מחיצה כלשהי בין קו הבניין לקו הרחוב, יעשה זאת.
 1. במקרה של הקמת הגדר או המחיצה-תוך חודשיים.
 2. במקרה של סלוק הגדר או המחיצה - תוך חודש.
 באם לא יבצע בעל החלקה או המחזיק בה את המוטל עליו תוך פרק הזמן הכוקצב, תהיה הועדה המקומית רשאית לבצע את העבודה על חשבונו אחרי שהות נוספת של שבועיים מיום שהתריעה בפעם השניה בבעל החלקה או במחזיק בה לבצע את העבודה.

מט השבחה

21 הועדה המקומית תגבה מס השבחה כמפורט בפקודת בנין ערים 1936 סעיפים 33, 32.

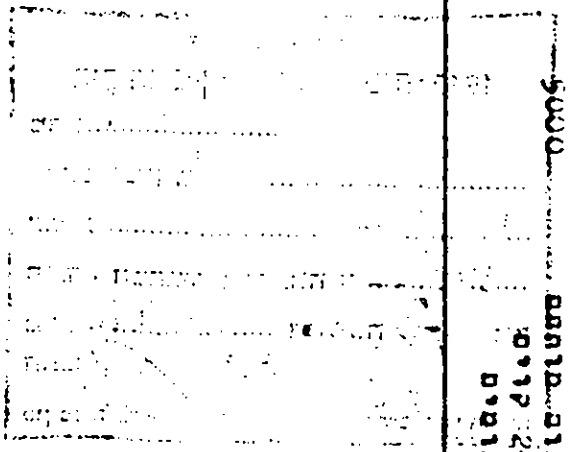
עתיקות

22 לא תאושר כל בניה בשטח המסומן כאיזור עתיקות, אלא בהסכמת אגף העתיקות שבמשרד החינוך והתרבות ובהתאם לתנאיו.

23 בתוך השטח המיועד למלון עד 5 קומות תוספת חניה פרטית עפ"י תקן כדלקמן: מקום חניה אחד לכל 4 חדרי שינה, מקום חניה אחד למשאית לנד. חצר המטק ומקום חניה אחד לאוטובוס. כל פעילות נוספת במלון המיועדת לשרת קהל מבחוץ. במלון זה, לא תהיה פעילות נוספת, סלנד נופש והבראה. החניה כהתאם להקן משרד החכבורה.

מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי
מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי	מס' רישוי
4	4	8	2	מחלק שדרה	40	5650	כחום	אזור מגוריים	
4	4	8	2	מס' רישוי	40	350	צחום	אזור מגוריים לקהלים	
4	4	8	2	מס' רישוי	40	650	אזור מרחם	אזור מסחר	
4	4	8	3	מס' רישוי	40	-	חום מרחם	אזור ענבים	
-	-	לפי תצורה	לפי תצורה	מס' רישוי	60	-	מרחם כהה	אזור ענבים מס' רישוי	
4	4	8	5	מס' רישוי	40	1500	מרחם	אזור מגוריים	
-	-	5 קוטנות עפר	קוטנות עפר	מס' רישוי	40	500	מרחם	אזור מגוריים	

18/16 ע"ג
 מס' רישוי
 מס' רישוי
 מס' רישוי



Handwritten notes or signatures in the top left corner, including what appears to be a signature and some illegible text.

