

10

דף 1 מתוך 9 דפים

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

תכנית מס' 11607/2
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 7/99
 מיום 7.12.99 החכיטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה [Signature]

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל
 תחום שיפוט - שלומי

תוכנית מס' ג/ 11607

מתחם חב' א.ש. רהט

המהווה שנוי לתוכנית ג- 9671 בתוקף

ד הפנים מחוז הצפון
 תכנון והבניה תשכ"ה 1965

מס' 11607
 מיום 7.6.00
 סמנכ"ל לתכנון [Signature]

מס' 11607/2
 מיום 27.8.00

יחם התוכנית - חב' א.ש. רהט בע"מ
 עורך התוכנית - גליל אדריכלים

1. כללי
תוכנית זו תקרא תכנית מס' ג/11607 - מתחם חב' א.ש. רהט בע"מ, מהווה שינוי לתכנית ג/9671 שבתוקף.
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי-נפרד ממנה.
2. מקום התוכנית

| | | |
|------------------|---|---|
| מחוז | - | הצפון |
| נפה | - | עכו |
| ישוב | - | שלומי |
| מרחב תכנון מקומי | - | מעלה הגליל |
| מגרשים | - | 233 עד 246 (מספור ישן) 3 עד 16 (מספור חדש) |
3. גושים וחלקות
גוש 18221, חלק מחלקה: 20
4. תחום התוכנית שטחה ומס' יח"ד
תחום התוכנית כמסומן בקו הכחול בתשריט שטח התוכנית 9.967 דונם
מספר יח"ד : קיים - 28 יח"ד, מוצע - 38 יח"ד.
5. מסמכי התוכנית
הוראות התוכנית (להלן "התקנון") כולל 9 דפים.
תשריט הכולל נספח בינוי בקנ"מ 1:1250, 1:500
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
6. יחס התוכנית
חב' א.ש. רהט בע"מ, רח' אנילביץ 28 באר-שבע, טל: 07-6277792
7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580, נצרת עילית, טל: 06-6558211
8. עורך התוכנית
גליל אדריכלים, ת.ד. 13760, מרכז האירוסים, נצרת עילית טל: 06-6453620
9. מטרות התוכנית
א. הגדלת מס' יח"ד בתכנית מ- 28 יח"ד ל- 38 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים המותרים לבניה בתחום התכנית.
ב. הגדלת זכויות הבניה באזור מגורים א'1, וזאת ע"י שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית.
ג. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
10. יחס לתוכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/9671 שבתוקף.
כל הוראות תכנית ג/9671 המאושרות תקפות ובענין עומדות, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו.

11. מקרא

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - קו כחול עבה - קו כחול עבה מקוטע וספרה - צבוע כתום - צבוע כתום עם קווקוו משבצות שחור - צבוע ירוק - פסים ירוק בהיר-לבן לסרוגין - צבוע חום | <ul style="list-style-type: none"> - גבול התכנית - גבול תכנית מאושרת ומספרה - אזור מגורים א' - אזור מגורים א'1 - שצ"פ - אזור מיועד - דרך קיימת - מספר הדרך - מרווח בניה צדדי מינימלי - רוחב הדרך - קו בנין - גבול גוש קיים - גבול חלקה קיים - גבול מגרש - מס' גוש - מס' חלקה קיימת - מס' מגרש - מס' קומות - מס' יח"ד - מס' מגרש לביטול |
|---|--|
-
- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - קו אדום מרוסק - קו ירוק ועליו משולשים - קו ירוק - קו שחור - ספרה גדולה - ספרה ירוקה קטנה - ספרה מוקפת מלבן | <ul style="list-style-type: none"> - קו אדום מרוסק - קו ירוק ועליו משולשים - קו ירוק - קו שחור - ספרה גדולה - ספרה ירוקה קטנה - ספרה מוקפת מלבן |
|--|--|
-
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - ספרה מוקפת מלבן עם קו אלכסוני מעליה | <ul style="list-style-type: none"> - ספרה מוקפת מלבן עם קו אלכסוני מעליה |
|---|---|

12. אזורים ותכליות

א. אזור מגורים א':

מגרשים 3,4,5,6 ומגרש 12 עד 16 (במספור מגרשים ישן: 233 עד 236, 242 עד 246) בכל מגרש ייבנו 2 יח"ד. תתאפשר הפרדה בין היחידות כדי ליצור מבט לנוף בגישה למגרש. חיבור היחידות למבנה אחד ע"י קורות גמלון וגג. זכויות בניה - כמצויין בסעיפים 13 ו-14 - "טבלת זכויות והגבלות בניה".

ב. אזור מגורים א'1:

מגרשים 7 עד 11 (במספור מגרשים ישן: 237 עד 241) בכל מגרש ייבנו 4 יח"ד. 2 יחידות קוטג' ע"ג הקרקע ועוד 2 יחידות דירות קטנות מעליהם. חיבור בין היחידות יתאפשר ע"י קורות גמלון וגג. סה"כ 3 קומות כפי שמופיע בחתך הבינוי. זכויות בניה - כמצויין בסעיפים 13 ו-14 - "טבלת זכויות והגבלות בניה".

ג. שצ"פ 9,1014,1037:

ישמשו להעברת מערכות תשתית: ניקוז, ביוב, מים וכדו'. יפותחו כמעבר לשטח הפתוח התחתון.

ד. טבלת אזורים ואחוזים:

| | מוצע | | קיים | | |
|------------------|--------|-----------|--------|-----------|--|
| | אחוזים | שטח בדונם | אחוזים | שטח בדונם | |
| אזור מגורים א' | 64.7% | 6.456 | 96.5% | 9.622 | |
| אזור מגורים א' 1 | 31.8% | 3.166 | -- | -- | |
| ש.צ.פ. | 3.5% | 0.345 | 3.5% | 0.345 | |
| סה"כ | 100% | 9.967 | 100% | 9.967 | |

א. קיים: עפ"י ג/ 9671
 עיקרי 40% משטחי המגרשים * 9622 = 3848
 שירות 20% משטחי המגרשים * 9622 = 1924

סה"כ: 5772 מ"ר

ב. טבלת מגרשים חכיות בניה מוצעים:

| מס' מגרש | יטן | יעוד | מצב קיים | מצב קיים | זכויות בניה | | |
|----------|------|------------|-------------|------------------------|-------------|-------|-------|
| | | | לפי ג/ 9671 | לפי תכנית איחוד וחלוקה | סה"כ | שירות | עיקרי |
| חדש | ישן | | שטח בדונם | שטח בדונם | | | |
| 3 | 233 | מגורים א' | 0.917 | 0.898 | 335 | 110 | 225 |
| 4 | 234 | מגורים א' | 0.792 | 0.783 | 335 | 110 | 225 |
| 5 | 235 | מגורים א' | 0.733 | 0.729 | 335 | 110 | 225 |
| 6 | 236 | מגורים א' | 0.700 | 0.687 | 335 | 110 | 225 |
| 7 | 237 | מגורים א'1 | 0.638 | 0.637 | 551 | 187 | 364 |
| 8 | 238 | מגורים א'1 | 0.645 | 0.628 | 551 | 187 | 364 |
| 9 | 239 | מגורים א'1 | 0.674 | 0.645 | 551 | 187 | 364 |
| 10 | 240 | מגורים א'1 | 0.657 | 0.630 | 551 | 187 | 364 |
| 11 | 241 | מגורים א'1 | 0.657 | 0.626 | 551 | 187 | 364 |
| 12 | 242 | מגורים א' | 0.622 | 0.635 | 335 | 110 | 225 |
| 13 | 243 | מגורים א' | 0.677 | 0.741 | 335 | 110 | 225 |
| 14 | 244 | מגורים א' | 0.623 | 0.696 | 335 | 110 | 225 |
| 15 | 245 | מגורים א' | 0.644 | 0.618 | 335 | 110 | 225 |
| 16 | 246 | מגורים א' | 0.643 | 0.669 | 335 | 110 | 225 |
| | 1014 | ש.צ.פ. | 0.244 | 0.244 | -- | -- | -- |
| | 1037 | ש.צ.פ. | 0.101 | 0.101 | -- | -- | -- |

סה"כ 5770 1925 3845 9.967 9.967

דף מס' 5 מתוך 9 דפים

14. טבלת זכויות בניה:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992.

| מס' קומות | מסר | מתחת | | היטל לכסוי קרקע | סהכ | שרות | עקרי | קוי בנין | | | מס. יח"ד במגרש וגודל מגרש מינימלי | אזור |
|---------------|--------|------------|---------|-----------------|---------|---------|---------|----------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------|
| | | מפלס כניסה | מעל | | | | | ק | א | צ | | |
| 2 + עלית גג | 9 (2) | 170 מ"ר | 165 מ"ר | 240 מ"ר | 335 מ"ר | 110 מ"ר | 225 מ"ר | 3 | 3 | 5 | 2 יח"ד 600 מ"ר | מגורים א' מגרשים: 3-6 12-16 |
| 3 + עלית גג | 11 (2) | 351 מ"ר | 200 מ"ר | 280 מ"ר | 551 מ"ר | 187 מ"ר | 364 מ"ר | 3 | 3 | 5 | 4 יח"ד 620 מ"ר | מגורים א' מגרשים: 7-11 |
| כל בניה אסורה | | | | | | | | | | | | ש.צ.ש 1014,1037 |

- (1) מתחת למפלס הכביש יתאפשר קו בנין 3 מ'.
- (2) ראה חתך מצורף עמוד 8.
- (3) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את הסה"כ המותר.

15. היטל השבחה:
בשטח התכנית ישולם היטל השבחה עפ"י החוק.
16. הפקעת שטחים:
כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם למפורט בסעיף 189 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ויירשמו על-שם הרשות המקומית.
17. חלוקה ורישום:
חלקות הקרקע הנוכחיות שאינן זהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתכנית זו, בטלים. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה - הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה.
18. עתיקות:
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות, עפ"י סעיף 29'א' לחוק העתיקות תשל"ח.
19. כיבוי אש:
לא תותר כל בניה בשטח התכנית, אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי זרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
20. מיגון:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מרחב מוגן או מקלט בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א.
21. תשתיות:
21.1 מים:
מקור מי-השתיה יהיה חיבור לרשת המים העירונית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד-הבריאות.
21.2 ביוב:
כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצויידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית. קווים ציבוריים במגרשים פרטיים יותקנו עד 1.00 מ' מגבול המגרש. מתקן הטיפול המרכזי בשפכים יתאים לקליטת כמות השפכים משטח התכנית. תנאי לקבלת היתר בניה - קבלת אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לביוב.
21.3 ניקוח מי-גשם:
מי הנגר העילי מן המגרשים הפרטיים ינוקזו ישירות לשצ"פ. לא תותר הקמת גדר בין מגרשים אשר תיצור הפרעה לזרימה חופשית של הנגר-העילי.
21.4 זכות גישת הרשות לקוי תשתית ציבוריים:
לרשות העירונית תשמר זכות גישה לקוי המים, הביוב, וכל קווי התקשורת הציבורית לצורך טיפול ואחזקה ובתנאי להשבת השטח לקדמותו.
21.5 סילוק אשפה:
יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד-הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המקומית.

21.6 חשמל, טלפון ותקשורת:

מערכות החשמל בשכונה יבוצעו באופן הבא:
רשת חשמל מתח גבוה ונמוך, רשת תאורת הרחובות וקוי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
תט"ר יבוצעו עפ"י תיאום עם חברת חשמל.
רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים.

21.7 הגבלות בניה בקרבת קוי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקירבה המותרת בין בנין לבנין, היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:

| | | |
|--------------------------|---|-------|
| מדרגת מתח נמוך | - | 2 מ' |
| מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | - | 5 מ' |
| מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו | - | 8 מ' |
| מקו מתח עליון עד 161 ק"ו | - | 10 מ' |

ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת-קרקעיים. הקירבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'. אין לחפור מעל ובקירבת קוי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. הפירה, תציבה או כריה בעבודת ידיים בקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל, לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

| | | |
|---------------------------|---|--------|
| מעמודי חשמל מתח נמוך | - | 2.5 מ' |
| מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו | - | 5 מ' |
| מעמודי חשמל במתח עליון | - | 10 מ' |

ד. הפירה, תציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקירבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

| | | |
|--------------------------------|---|-------|
| מכבל חשמל תת-קרקעי | - | 10 מ' |
| מעמודי חשמל מתח נמוך | - | 5 מ' |
| מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | - | 5 מ' |
| מעמודי חשמל מתח עליון | - | 10 מ' |

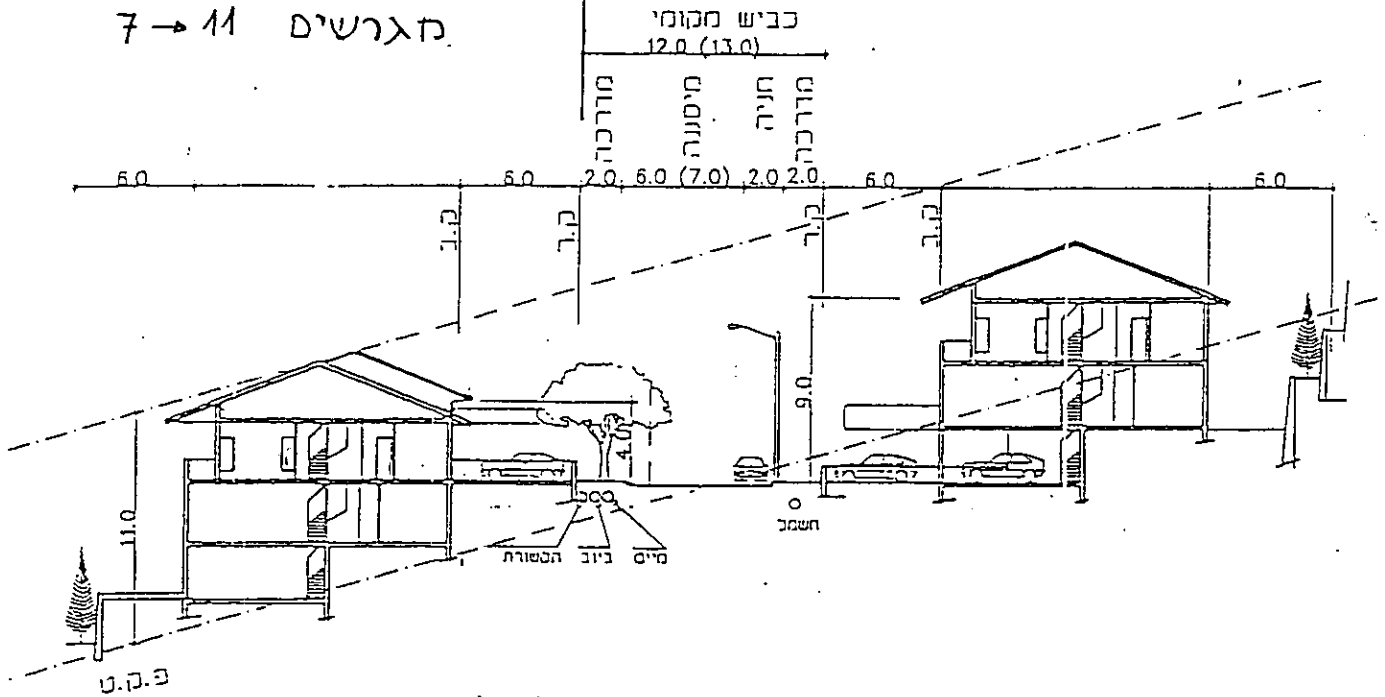
22. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י תקני החניה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג - 1983.
החניה תהיה בתחום המגרשים.

תמום התלנית

סגורים א-1

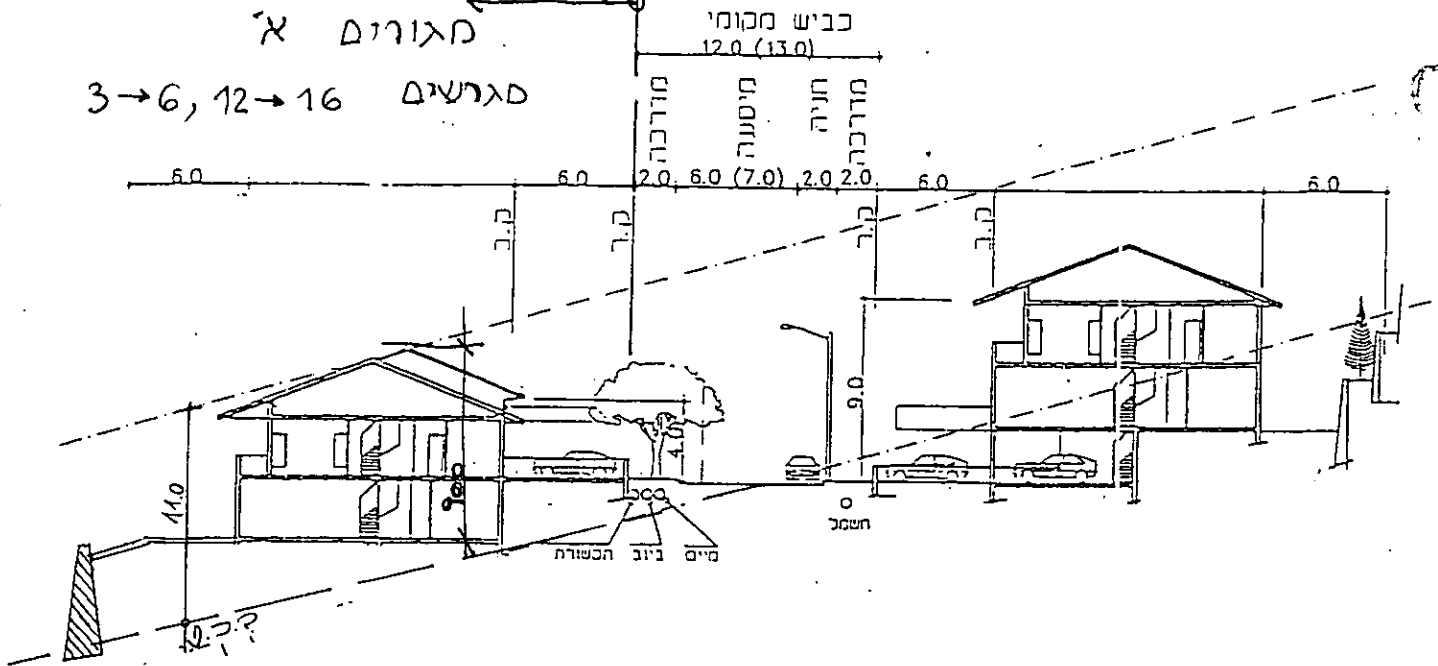
סגרשים 7 → 11



תמום תלנית

סגורים א

סגרשים 3 → 6, 12 → 16



גליל אדריכלים
מ.ל.ה.ה.א.ד.ר.כ.ל.י.ם
ת.ד. 990 נצרת עילית
י.י. 1110100

גליל אדריכלים

עורך התוכנית:

~~דן סימון~~
חברה להשקעות ולבניה בע"מ
ח.פ. 1-278032-51

חב' א.ש.ו. רהט בע"מ

זים התוכנית:-

מנהל מקרקעי ישראל
מיוהל מקרקעי ישראל
מתח הצפת

בעל הקרקע:

עדכונים:

- 1 - אוגוסט 99 מהדורה
- 2 - אוקטובר 99 מהדורה
- 3 - דצמבר 99 מהדורה
- 4 - ינואר 2000 מהדורה
- 5 - פברואר 2000. עדכונים לפי הערות ועדה-מחזית מהדורה
- 6 - יוני 2000, למתן תוקף מהדורה