

מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"
מו"מ שבי ציון

תכנית מתאר מס' ג' / 11093

הרחבת שבי ציון

92 יח"ד, 250 חדרי נופש

שינוי לתוכנית ג' / 6490 ולג' / 4360

יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל
אגודה שיתופית שבי ציון

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל
רח' הבונים 19, ק.טבעון, טל': 04-9835146

ספטמבר 2000
להפקדה: פברואר 2002
לתוקף: נובמבר 2002

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית שבי ציון

נפה: עכו

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר ג/ 11093 - תכנית הרחבה לשבי ציון.
התכנית תחול על כל השטח הכלול בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול.

2. מסמכי התכנית

הוראות התכנית 16 עמודים ותשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. כמו כן נספח נופי - מנחה.

3. מיקום

שבי ציון, מדרום לשכונת עין שרה, נהריה. מצפון לנחל בית העמק.

4. שטח התכנית

כ- 212.0 דונם (מחושב גרפית).

5. מס' יח"ד

בשטח התכנית מתאפשרת הקמת 92 יח"ד בשכונה המהווה הרחבה קהילתית ליישוב.
סה"כ קיים + מוצע 280 יח"ד.
כמו כן מאפשרת התכנית בניית 250 חדרי נופש, בשטח המיועד למלונאות ונופש.

6. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכנית המפורטת ג/ 6490 ולג/ 4360 שאושר לתוקף, בכל מקרה של סתירה בין התכניות הללו לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו.
התכנית מהווה הקלה בקו בנין מתמ"א 23 ל 42 ב' מציר המסילה ומתמ"א 13

7. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקה	חלק חלקה
19953	5, 25	4, 17-19, 32
18135		21, 26

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית, טל': 04-6558211, פקס': 04-6560521
אגודה שיתופית שבי ציון, דואר שבי ציון טל': 04-9820883, פקס': 04-9820566

9. עורך התכנית

ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, רח' הבונים 19, קרית טבעון.
טל': 04-9835146 פקס': 04-9833704

10. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, - קרית הממשלה, נצרת עלית
טל': 04-6558211, פקס': 04-6560521
בחכירה לשבי ציון.

11. מטרת התכנית

עריכת תכנית הרחבה לשבי ציון.

א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ומשטח למלאכה ותעשייה לשכונת מגורים, מסחר, מלונאות
תיירות ונופש, שצ"פ, דרכים וחניות.

ב. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח.

פרק ב' - באור סימני התשריט

1. חלוקת האזורים וצבעם בתשריט

גבול התכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול - מקוקו
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום בהיר
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור מותחם אפור כהה
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב חרדל
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	סגול מותחם סגול אחר
אזור מגורים ב'שוב חקלאי	צהוב בהיר, צהוב עז, לסרוגין
אזור בניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
רצועה למיגון אקוסטי	שטח צבוע ירוק בהיר מותחם סגול
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בצבע חום
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	שטח צבוע בצבע אדום
דרך משולבת מוצעת	שטח צבוע ירוק ורוד לסרוגין
דרך לביטול	קווים אלכסוניים באדום על רקע התשריט
חניה מוצעת או הרחבה מוצעת	שטח צבוע אדום עם אלכסונים בלבן
שטח מלונאות ונופש (מוצע)	שטח צבוע צהוב בהיר
שביל הולכי רגל	שטח צבוע באדום עמום וירוק לסרוגין
גשר להולכי רגל	קווים מקבילים - סימון גשר וכיניהם ירוק, אדום עמום לסרוגין
אזור חקלאי	שטח צבוע פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין
שטח לבית עלמין	שטח צבוע צהוב מרושת ירוק
שטח נחל קיים	שטח בצבע תכלת עם אלכסונים בסגול
שטח למלונאות (קיים)	שטח צהוב מותחם אדום
מבנה קיים	קו שחור משורטט עפ"י צורת המבנה
רצועת רכבת עפ"י תמ"א 23	שטח צבוע ורוד עם אלכסונים בבורדו

שטח למתקני רכבת עפ"י ג' / 12042

שטח צבוע אפור מותחם קו שחור דק (מחוץ לקו הכחול במצב מוצע)

קו בנין 42 מ' מהרכבת

קו נקודה בצבע סגול

מס' דרך

מספר ברבוע עליון של עיגול

מרווח בנייה מינימלי

מספר ברבוע צדדי של העיגול

רוחב זכות הדרך

מספר ברבוע תחתון של העיגול

גבול גוש

קו בצבע התשריט עם משולשים משני עברים

גבול ומס' חלקה רשומה

קו ועיגול בצבע ירוק

גבול חלקה רשומה לביטול

קו מקוקו בירוק

גבול מגרש מוצע ומספרו

קו שחור

2. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
20.35	43.14	91.14	193.22	אזור חקלאי
20.53	43.53	-	-	אזור מגורים א'
1.47	3.11	-	-	אזור מסחרי
-	-	0.60	1.28	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
17.51	37.13	0.07	0.15	שטח ציבורי פתוח
1.42	3.00	1.51	3.20	דרך קיימת או מאושרת
6.11	12.95	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
1.33	2.83	-	-	חניה מוצעת או הרחבה מוצעת
1.39	2.96	-	-	שביל להולכי רגל
5.67	12.03	6.67	14.15	שטח נחל קיים
4.80	10.18	-	-	דרך משולבת מוצעת
15.75	33.40	-	-	שטח למלונאות ונופש
3.66	7.75	-	-	רצועה למיגון אקוסטי
100	212.00	100	212.00	סה"כ

פרק ג' - תכליות ושימושים

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א'

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים וחניות, כשכונה קהילתית הנסמכת על המושב השיתופי, במסגרת יחידת הדיור ניתן למקם משרד לעוסקים במקצועות חופשיים.

2. מסחר

ישמש להקמת חנויות למסחר קמעונאי, מזנון ושרותים אישיים לנוחיות התושבים בשכונה הסמוכה והמשתמשים ברכבת.

3. מלונאות ונופש (מתחם א' ו-ב')

מתחם א' - ישמש להקמת קאונטרי קלאב, מתקני ספורט וספא שישמשו את תושבי שבי ציון ואורחי כפר הנופש ואתרי התיירות ונופש ביישוב.

מתחם ב' - ישמש להקמת כפר נופש עפ"י הנחיות משרד התיירות, 250 חדרים (עפ"י צפיפות של כ- 10 חדרים לדונם), בשטח תותר הקמת יחידות נופש ומבני שרות, מתקני שעשועים, בריכת שחיה.

4. שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, פינות חי, העברת תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, דרכים להולכי רגל.

5. רצועה למיגון אקוסטי

ישמש להקמת סוללות עפר מגוננות, מסלעות וקירות תמך ליצירת מפרדה אקוסטית בין תואי מסילת הרכבת לשכונה.

6. דרך/משולבת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. דרך משולבת - נועדה לתנועת רכב, הולכי רגל, חניות וגינון באותו מפלס. תותר הקמת מתקני רחוב. העברת תשתיות.

7. נחל

ישמש לניקוז מי נגר משטחי המחיה ומהשדות, ולמעבר נחל בית העמק.

8. שביל הולכי רגל

ישמש לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

9. חורשה לשימור

שטח החורשה ישמר כטבעו למעט דרכים (כמסומן בתשריט) שבילים להולכי רגל ומתקני נופש ותאורה.

פרק ד' - הוראות בניה

צפיפות יח"ד		גובה בנייה מקסימלי **		שטח בניה מירבי מתחת מפלס הכנסה		שטח בניה מירבי כ-10% מעל מפלס הכניסה *				קווי בניין			גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)		שם האזור (שימושים עיקריים)	
לדונם	למגרש	במטרים	מס' קומות			הכניסה	שטחי שירות	שימושי עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי					
2.2	1	8.5	2	60	10%-	30	10	40	5	5	4	450	מגורים א'			
10	50	8.5	2	60	-	30	20	40	5	5	5	5,000	מלונאות ונופש			
-	-	9.5	2	60	10%	35	10	40	5	5	5	1,500	מסחר			
-	-	5	1	10	5	5	-	5	5	5	5	עפ"י חש"ט	שצ"פ ***			

- * % בניה מתחת למפלס הכניסה אם ידוי - יקצו לשרות.
- ** תומר העברת % בניה מעל המפלס אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- ** גבהו המירבי של המבנה ימדד ביחס לגובה המדרגה בחזית המגרש, במרכז החזית.
- *** שטחו של מבנה בשצ"פ לא יעלה על 25 מ"ר

פרק ה'

1. תנאים לבניית מבני מגורים א'

- א. שטח מגרש מינימלי - שטח המגרש לא יקטן מ- 450 מ"ר.
- ב. רוחב חזית - רוחב חזית מגרש לא יקטן מ- 17 מ'.
- ג. מספר קומות בבנין
לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות (ראה עליות גג להלן).
- ד. גובה בנין
הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה $+ 0.0$ של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, גובה מפלס הכניסה למבנה יקבע בהפרש שלא יעלה על 0.5 מ' מפני הנקודה הגבוהה במדרכה בחזית המגרש.
בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50 % ולא ירד מ- 25% השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 80 % מהיקף הגג.
בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

ה. משרדים וחדרי עבודה

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהתר הבניה, בתחום המגרש.
המשרדים ו/או חדרי העבודה יהיו לשמוש דיירי הנכס בלבד.
השטח כלול באחוזי הבניה המותרים.

ו. פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון.

ז. מחסנים וחנויות

תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי.
2. שטחו של המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.
3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
4. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.
5. שטח המחסן כלול באחוזי הבניה המותרים לשרות.

ח. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים

1. חניה מקורה תותר בתוך תחום קוי הבנין המותרים בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדי (בקו 0) בתאום עם השכן, תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו ה- 0 יהיה ללא פתחים.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
5. שטח מבנה החניה נכלל באחוזי הבניה לשרות.
6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

ט. מרחבים מוגנים

כל מבנה יכולול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור איכלוס, אלא אם בוצע המרחב המוגן ע"פ אישור הג"א.

י. עליות גג

תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ'.

עקרונות הביטי והעיצוב הארכיטקטוני למגורים א'

- א. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
- ב. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויוקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- ג. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. לרבות פרגולה בשטח 12 מ"ר כמוגדר בפרק ה' 11.
- ד. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית, למעט שלט עם שם המשפחה ו/או בעל מקצוע חופשי במידות 30/50 ס"מ שישולב בגדר החזית.
- ה. קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים כשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
- ו. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

לא יותרו גגות רעפים מיקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50 % ולא יפחת מ- 25%. ראה גם סעיף בפרק ה' 17.

פיתוח

- א. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, שתוכן לפני שיווק המתחם תאפשר ע"י הועדה המקומית, וע"י המועצה המקומית.
- תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
- ב. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהיו חלק מהתכנית להיתר. גובה קיר וגדר בחזית המגרש לא יעלה על 1.20 מ' מגובה המדרכה בחזית המגרש קיר/גדר בין שני מגרשים גובהם לא יעלה על 1.80 מ'.
- ג. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- ד. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הגבוה בין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני השכנים הגובלים).
- ה. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.

2. תנאים להקמת כפר נופש

השטח לכפר נופש יתוכנן עפ"י הנחיות סבלת הוראות הבניה וע"פ תקנים פסיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות.

התכנית תוגש בתכנית בינוי מפורטת למתחם כולו שתוגש לאישור הועדה המקומית.

גובה בנין

הגובה המירבי הכולל למתקני המגורים והשרות בכפר הנופש ימדד מגובה + 0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50 % ולא ירד מ- 25%)

השפות האופקיות של גג הרעפים יהיו לפחות 80 % מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון - 7.5 מ'.

גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.

פרגולות

תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בתחום קווי הבנין של המתחם.

מרחבים מוגנים

מתחם הנופש יכולל מרחבים מוגנים בהתאם להנחיות הג"א ובאישורם.

עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

- א. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
- ב. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- ג. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית.
- ד. קולטי שמש ישולבו בבנין.
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
- ה. גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מיקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%. ראה גם סעיף בפרק ה' 17.

פיתוח

תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם שתוכן לפני שיווק המתחם תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

3. תנאים להקמת מבנה מסחרי

גובה המבנה המסחרי לא יעלה על 9.5 מ' בשתי קומות. (הגובה ימדד כמפורט בתנאים למגורים). תותר קומת גלריה.
השטח המותר לשרות יהיה 20% לאחסנה ותפעול מהם 10% מתחת למפלס הכניסה.

עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

- א. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
- ב. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
- ג. שלטי הפרסומת - יוצגו בבקשה להתר בניה בהנחית מהנדס הועדה.
- ד. גגות רעפים

שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.

תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו, שתוכן לפני שיווק המגרש תאושר ע"י הוועדה המקומית.
תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרש ומפלסי הבנין וכן תעלות ניקוז, כיוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד', מיקום מיכלי גז, אשפה, גישה לפריקת סחורות.

גגות רעפים

לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50 % ולא יפחת מ - 25%.

4. תנאים לבניה בשצ"פ

בשטחי שצ"פ תותר הקמת מבנים הדרושים לתפעול המקום מקלטים ותחנות טרנספורמציה זעירות באישור מהנדס המועצה. תכנית בניה למבנים יש לשלב בתכנית הפיתוח של השצ"פ ולהגיש לאישור הוועדה המקומית. לא יותר מבנה ששטחו עולה על 25 מ"ר.
המבנים ישתלבו בתכנון הנופי ויהיו חלק בלתי נפרד ממנו.
גובה המבנים לא יעלה על קומה אחת בלבד.

פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. שטחים לצרכי ציבור

תנאי להתחלת ביצוע התוכנית ומתן היתרי בניה הוא העברת הזכויות והחזקה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור לרשות המקומית, בין בהליך של הפקעה ובין תהליך של העברה בהסכמה.

2. תכנית בינוי

תוגש תכנית בינוי יחד עם בקשה להיתר בנייה, לגבי אותם שטחים שהתכנית מחייבת זאת. תכנית הבינוי תוגש בקנ"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבנינים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.

ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, כיוב, טלפון וכד'.
לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

תכנית הבינוי תותאם עם הנספח הנופי המנחה.

3. תכנית פיתוח

תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת בניה. תכנית הבינוי תוגש עם הנספח הנופי המנחה.

4. איחוד וחלוקה

תוכן, ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח. גבולות חלקות שאינן תואמות התכנית יבוטלו ויקבעו גבולות חדשים, עפ"י תכנית זו. תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

5. מיגון אקוסטי

חובת מיגון אקוסטי ו/או לרעידות תחול על יזמי התכנית.

ב. שכונה קהילתית - מגורים א'

תבנה בבניה מרוכזת עם דגמים אחידים, שעיצובם יהיה עפ"י הנחיות פרק ה'. תבנה בכמה שלבים עפ"י המקבצים, בסדר שיתואם בין הישוב לוועדה המקומית.

ג. מלונאות ונופש

לשטח המיועד לכפר נופש, תוגש תכנית בינוי מפורטת לאישור הועדה המקומית. התכנית תלווה בנספח נופי.

פרק ז' - הוראות כלליות

1. תשתיות ושירותים תברואתיים

- כל מגרש ומבנה בתחום תכנית זו, יחוברו לכיוב ציבורי מרכזי עפ"י הוראות חוק העזר של המועצה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית כיוב לשטח התכנית לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- תוגש תכנית ניקוז לשטח התכנית ותחויב באישור רשות הניקוז והמועצה המקומית.
- יסופקו מחברת מקורות, על סמך תכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומתואמת עם המועצה המקומית.
- למזבלה אזורית או כפשייקבע על פי חוק עזר של המועצה בתאום עם המועצה האזורית ועל ידה.
מתקני אשפה בשטח הישוב יוצבו בתאום עם המועצה המקומית.
- על ידי חברת חשמל. אספקת החשמל לשכונה תהיה ברשת מתח נמוך תת קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים, בתאום עם חברת חשמל.
- מערכת קוי התקשורת בתחום התכנית תהיה תת - קרקעית בלבד.

2. הפקעות

- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 189, 188 ו - 190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. השבחה

הטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

4. איסור בנייה מתחת או בקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ב. 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 קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ג	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500מטר)	21.0 מ'

הערה

במידה ובאיזור הבניה 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.5 מ' מקו מגרש לקו מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.7 מ' מקו מגרש לקו מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

5. חניות

חניה בכמות של 2 מקומות חניה לכל יח"ד, תבוצע בכל מגרש מגורים א'.
החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983, או התקן שיהיה תקף העת הוצאת התרי הבניה.

חתימות

יוזמי התכנית

שבי ציון
מושב שיתומי
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

בעל הקרקע

המתכנן

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-228180-0
רח' קקל 4 ק. טבעון
04-9835146

עדכון: 26/12/01

עדכון: 14/02/02

עדכון: 19/02/02

D:\DOCS\eranmeh\Shavey Zion\11093 מתאר ג' .rtf

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 11093/2
 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26/2/62 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תכנית מס. 11093/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5159
 מיום 13. 2. 02