

1351
13 5 81
24 / 2 / 94
097
4.5.94

מצאתי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז הצפון
מרחב התכנון המקומי הגליל המרכזי
תוכנית המתאר המקומית מס' ג/6490.

שבי - ציון

המהווה שינוי ותיקון לתכנית מפורטת מס' 2764/שבי ציון.

דיוח התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6490/ג
הועדה המקומית בשייבחה מס' 3/90
סיום 25.3.90 תחליטה להפליץ

על הפקדה התכנית הנקובה לעיל

מנהל תכנון
מנהל תכנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
הגליל המרכזי

תכנית מס' 6490/ג
הועדה המקומית בשייבחה מס' 3/90
מיום 20.1.93 תחליטה לעיל

מנהל תכנון
מנהל תכנון

מועצה מקומית שבי ציון
דצמבר 1989

מחוז הצפון
מרחב התכנון המקומי הגליל המרכזי
תוכנית המתאר המקומית מס' 6490/ג
המהווה שינוי לתוכנית 2764/ג
ש ג י - צ י ו ן

1. הגדרות / פירוש מונחים:

- 1.1 תכנית - תכנית זו, המורכבת משני חלקים בלתי נפרדים: תקנות אלה והתשריט המצורף בקנה מידה 1:1250.
- 1.2 חוק התכנון - חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, על תיקוניו.
- 1.3 ועדה מחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון, לרבות ועדותיה המשנה הסטטוטוריות.
- 1.4 ועדה מקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה, הגליל המרכזי, וכל ועדה מקומית אחרת העשויה להיות מוסמכת במקומה, במרוצת הזמן, בנוגע לשפח השיפוט של שבי-ציון.
- 1.5 ועדת החופים - הועדה למימי החופין, שעל פי התוספת השניה לחוק התכנון.
- 1.6 ת/מ/מ/2 - תכנית המתאר המחוזית, מחוז הצפון.
- 1.7 ת/מ/א/13 - תכנית המתאר הארצית לחופים.

2. תכולת התכנית:

שטח של 671 דונם בקירוב בנפת עכו, מועצה מקומית שבי-ציון, חלקי גושים 18115, 18116, 18135, 18136, כפי שסומן בחשריט, מותחם קו כחול עבה.

3. גבולות התכנית:

בצפון - תעלת הנקודז בנחל בית העמק.

במזרח - מסילת הברזל חיפה - נהריה.

אדמות קק"ל בגושים 18115, 18136, 18135.

בדרום - חלקה 68 בגוש 18116.

במערב - הים התיכון.

4. יזם התכנית:

הועדה המקומית בתיאום ושתוף פעולה עם המועצה המקומית, שבי-ציון.

5. עורך התכנית:

י. מושלי בע"מ, ארכיטקטים.

6. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל ואחרים.

7. מטרות התכנית:

על פי סעיף 61 לחוק התכנון ובמיוחד:

- 7.1 חלוקת הקרקע לאזורים ולרשת דרכים.
- 7.2 שמירה על שטחים מסויימים הנחוצים לחקלאות.
- 7.3 שימור ופיתוח חוף הים ושטח מי הים הסמוך לחוף.
- 7.4 שמירה על אתריס בעלי חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, וביחס לטבע ולנוף.
- 7.5 קביעת רשת הביוב.
- 7.6 קביעת הוראות ותנאים לאספקת המים, לאספקת החשמל, לניקוז הקרקע ולשמירת איכות הסביבה.
- 7.7 לבטל חלוקת המגרשים בשטח המיועד למגורים חקלאיים.
- 7.8 להתאים התוכנית למצב הקיים בשטח נהחלוקה לפי הגנשים החדשים.

8. יחס לתוכניות אחרות:

תוכנית זו ^{מבטלת} את כל ההוראות המופיעות בתכניות מקומיות ומפורטות הנוגדות להוראות תוכנית זו. כל הוראות תוכניות מתאר ארציות ותוכניות המתאר המחוזיות ת/מ/מ 2 חלות על תוכנית זו.

8. ציונים בתשריט:

ה צ י ו ן

- קו כחול עבה
- שטח צבוע כתום
- שטח צבוע צהוב
- שטח צבוע צהוב מותחם חום
- שטח מפוספס ירוק על רקע לבן
- שטח צבוע חום מותחם חום כהה
- שטח צבוע חום בהיר מנתחם ירוק
- שטח צבוע ירוק מפוספס צהוב
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה
- שטח מותחם קו שחור
- שטח צבוע ירוק ומותחם קו אדום
- רצועה צבועה חום
- רצועה צבועה אדום
- רצועה צבועה אדום וירוק
- הספרה ברבע העליון של המעגל
- הספרות הצדדיות של המעגל
- הספרה התחתונה של המעגל
- קו מסומן בכיוונים הפוכים
- קו דק
- שטח מסחרי
- קווים ירוקים אלכסוניים על רקע צהוב
- שטח צבוע סגול
- קו מרוסק עם 3 נקודות לסירוגין
- קו מרוסק ועיגולים לסירוגין
- דרך גישה
- דרך להולכי רגל
- בתיים להריסה

ה פ ר ו ש

- גבול התכנית
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים לחקלאים
- אזור מלונאות ונופש
- אזור חקלאי
- שטח למבני ציבור
- אזור מבני משק ומלאכה
- חוף רחצה
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח (אתר) עתיקות
- טיילת
- דרך רשומה או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבת דרך
- דרך פרטית
- מספר הזון
- קווי בנין
- רוחב הדרך
- גבול גוש
- גבול חלקה קיימת
- אפור מותחם שחור
- בית עלמין
- אזור תעשייה ומלאכה
- קו מתח גבוה
- קו ביוב
- חום מטוייט ירוק
- ירוק מטוייט אדום
- מסגרת כתומה

9. שמוש בקרקעות ובבנינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין, כאמור בסעיף 10 דלהלן.

10. רשימת האזורים ותכליותיהם:

10.1 אזור מגורים א'

בתי מגורים בני קומה אחת או קומותיים. הגובה המקסימלי של המבנה לא יעלה על 8 מ'.

בניני עזר למגורים, למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגינון, חניות מקורות.

משרדים לבעלי מקצוע חופשיים.

חדרי עבודה לאמנים בתנאי שועדת הבניה של המועצה תקבע שאינם מהווים מטרד סביבתי.

10.1.1 העצוב האדריכלי של הבתים:

המבנים בשבי ציון יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבנינים כולל צורת הגג מפגע נופי. קביעת הכללים לעיצוב האדריכלי כולל צורת הגגות, חמרי הגמר, עיצוב הפתחים, גוונים וכדומה, וכן כל ההוראות והנחיות המתיחסות לחזות האסטטית של הבנינים ולשמירה על עיצובם האדריכלי, תעשה ע"י האדריכל או האדריכלית שימונו לצורך זה ע"י המועצה המקומית.

המועצה המקומית תמנה ועד ו/או אדריכל/ית כדי להנחות בעצוב החזותי של הבינינים, אולם ההכרעה בכל מקרה ומקרה ומתן ההיתר על כך יהיו בידי הועדה המקומית עפ"י סעיף 145 לחוק.

10.1.2 שטח הבניה המותר לאזור מגורים לא יעלה על 40% סה"כ משטח המגרש.

10.1.3 מבני עזר:

בנוסף לבית המגורים תותר בכל חלקה הקמת מבני עזר משני סוגים:

- (1) מחסן כלי גינה.
- (2) מבנה עזר לשמושים מיוחדים.

מחסן כלי גינה: בשטח מירבי של 8 מ"ר. המחסן יכול להיבנות בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש בהתאם לעצוב האדריכלי של המבנה. נקודת הגג ופתיחו של המחסן לא יופנו למגרש השכן. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת ועד 3.5 מ'.

מבנה עזר לשמושים מיוחדים: עפ"י הגבלות השטח הבאות:

חלקה בה בנוי בית חד משפחתי	חלקה בה בנוי או נבנה בית דו משפחתי באזור למגורי חקלאים
20 מ"ר	15 מ"ר לכל יחידת מגורים

גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת ועד 3.5 מ'. אפשר שיבנה בצמוד לבית או בנפרד ממנו בלבד שיהיה בתחום קווי הבניין. חומרי הבניין ועצובו האדריכלי של מבנה העזר ישתלבו בעצובו האדריכלי של בית המגורים כמפורט בפרק זה סעיף 10.2 לעיל.

ל המבנה יבנה יאמר בדצק אילנות

10.1.4 חניות מקורות:

תותר הקמה לחניה מקורה עבור רכב פרטי בשטח של עד 15 מ"ר עבור יחידות שמתחת 100 מ"ר ועד 25 מ"ר עבור יחידות דיור ששטחן מעל 100 מ"ר. כניסת רכב למגרש תותר רק בתחום בו לא קיימות מערכות מתקנים הנדסיים. המבנה לחניה אפשר שיבנה באחד המקומות הבנים:

- 1. בחזית המגרש על קו הרחוב. במקרה זה גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ'.

מ"ר 15

2. בתוך המגרש בתחום קווי הבניה בצמוד לבית המגורים.

3. לצד בית המגורים בתחום המרווח הצדדי.

האמור לעיל הוא בנוסף לסעיף 10.1.3.

העצוב האדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן:

על מבנה החניה שיבנה בהתאם לסעיף 1 וסעיף 2 לעיל, יחולו כללי העצוב המתייחסים למבני עזר המפורטים בפרק זה סעיף 10.3, ויבוצעו על פי בסיס תוכנית אחידה שתוכן ע"י המועצה המקומית. רצפתו של מבנה החניה אשר ייבנה בתחום המרווח הצדדי, בין אם לצד בית המגורים ובין אם בתחום היסלו של המרווח הצדדי של קו הרוחב, תהיה מחמרים הניתנים לפרוק פשוט, כגון: מרצפות בטון, אריחי בטון משתלבים, אדמת כוכר מהודקת וכדומה, וזאת לצורך טפול ואחזקת קווי תשתית שיעברו בתחום זה.

10.1.5 השטחים הפנויים מסביב לבית:

א. בעלי הבתים יחוייבו בטפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מלוי חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תוכניות פתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.

ב. קירות חמך, מדרגות וכיו"ב הכלולים בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקווי הבניין.

ג. בפתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות, כמו כן יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהו), כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי צבור, כגון "כבישים, מדרגות, שטחים פתוחים וכו'".

ד. קירות תומכים וגדרות, ישתלבו בעצוב הבית ובפתוח החצר וגמורם יהיה דו צדדי. בנית הגדרות תהיה, בגבולות המגרש עפ"י תוכניות ופרטים סטנדרטים שיוכנו ע"י המועצה המקומית.

ה. בכל בית מגורים, יותקן שלט מואר במקום בולט ליד הכביש וליד שביל הולכי הרגל. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית ויהיו כפופים לתקן שיוצא ע"י המועצה המקומית.

ו. האשפה הביתית תרוכז בכל אחד מהמגרשים בנפרד בעמדה, שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב או בסמוך אליו. לחלופין תותר עמדת רכוז משותפת לשני מגרשים סמוכים. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים שישולבו בפתוח החצר, או במיכלים דו ביתיים שיוצבו בעמדה כנ"ל, הכל בהתאם לשיטת פנוי האשפה שתופעל בישוב.

ז. אלמנטים סולריים ישולבו בגג, כך שבכל מקרה יוסתר דוד המים ע"י הפרדתו מהקולטים או ע"י בנית מסתור אחר אשר ישולב בגג וכו'.

ח. באזור מגורים א' לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.

10.2 אזור מגורים לחקלאים

אותן התכליות לאזור מגורים א'. יקבע מס' מקסימלי של עד 3 יחידות מגורים לדונם, גובה המקסימלי של המבנה עד 8 מ' ולא יותר משתי קומות. אין חלוקה למגרשים והמרחקים בין הבתים בהתאם לטבלה מס' 20 בע' 12 בתקנון זה.

10.3 אזור מלונאות ונופש

בתי מלון.
מחנות נופש.
מזנונים.

עבור פנסיונים ומלונות על חלקות של לא פחות מ-1,500 מ"ר מותר לבנות עד גובה של 10 מ'. בשטח עד 40% משטח המגרש, בחלקות של לא פחות מ-5,000 מ"ר מותר לבנות עד גובה של 18.0 מ'.

שטח הבניה שיותר עד 40% משטח המגרש. הרשוי מותנה באשור חניה. בתוך המגרש ועפ"י תקן החניה.

10.4 אזור חקלאי

- בנינים ומתקנים לחקלאות, כולל סככות למיכון חקלאי.
- מתקנים לאספקת מים, לאספקת חשמל, לביוב ולניקוז.
- באזור זה חל איסור להקמת בתי מגורים ובנינים שונים מהמפורטים לעיל. כל היתר בניה על שטח חקלאי יותנה במילוי תנאים תוכנית ג/6540.

10.5 שטח למבני ציבור

- בנינים לצרכי הציבור, כגון: משרדים, גני ילדים, מעונות ילדים, בתי כנסת, מועדונים, מרפאה, טיפת חלב, תחנת עזרה ראשונה, תחנת כיבוי אש, קולנוע.
- מזנונים.
- תחנת אוטובוסים.
- גובה בניה מותר עד 8 מ' וכסוי השטח עד 40%.

10.6 אזור מבני משק ומלאכה

- מבנים לצורך משק חקלאי שיתופי, כגון:
- רפתות, לולים, דירים, כוורות, אורוות.
- מחסנים לאספקה ולתוצרת חקלאית.
- מחסני כלים.
- חממות.
- מתקנים לאספקת מים, לאספקת חשמל, לביוב ולניקוז.
- נגריות, פחחיות וחשמליות לצורך משק חקלאי שיתופי.
- סככות למיכון חקלאי.
- גובה מקסימלי של המבנים עד 15 מ' וכסוי שטח של עד 60%. שטח חלקה מינימלי 3000 מ"ר.

10.7 חוף רחצה

- בנינים ומתקנים לשרותי חוף רחצה ולספורט ימי, במגבלות תמ"א 13.
- שיקבעו על ידי משרד הפנים ורשויות מוסמכות אחרות.
- בתי קפה ומזנונים.

ט י ל ל 10.8

ט י ל ת 10.8

טיילת - תשמט כמעבר להולכי רגל.

שטח ציבורי פתוח

10.8

כל בניה אסורה פרט לתכליות דלהלן:
- מתקנים לנוי, לגינון, לספורט, להנצחה.
- מבני שרות למטרות הנ"ל, מתקנים לאספקת מים, לאספקת חשמל, לביוב ולניקוז.

שטח פרטי פתוח

10.9

אותן התכליות והמגבלות שבשטח הציבורי הפתוח.

שטח (אתר) עתיקות

10.10

כל בניה אסורה, אלא במקרים מיוחדים בהסכמת אגף העתיקות של משרד החינוך והתרבות ובהתאם לתנאיו.

בית עלמין

10.11

- קברים, מצבות, בית טהרה.
- פרגולות ומתקנים לגינון.
- מתקנים לאספקת מים, לאספקת חשמל, לביוב ולניקוז.

אזור תעשייה

10.12

- מפעלי תעשייה שלא יפגעו באיכות הסביבה, בבריאות ובבטיחות התושבים.
- מוסכים.
- מזנונים.
- מתקנים לאספקת מים, לאספקת חשמל, לביוב ולניקוז.
גובה בניה מותר עד 10 מ' וכסוי שטח של עד 60%.

שטח לדרכים

10.13

דרכים ציבוריות, כולל: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, מעברים לאופניים, מעברים לעגלות, רחבות וסככות לתחנות אוטובוסים, נסיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

דרך פרטית

10.13.א

תשמש לתנועת כלי רכב של המושב בלבד.

11. חניה וחניה מקורה:

עפ"י סעיף 10.1.4 עבור מגרש באזור מגורים א'. עבור שאר אזורים על פי תקנות משרד התחבורה ובתוך המגרש.

12. ה פ ק ע ו ת:

שטח לדרכים, כמפורט בסעיף 10.13 דלעיל, שטח ציבורי פתוח ושטחים ציבוריים אחרים, יופקעו על פי סעיף 188 לחוק התכנון.

13. מס השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בשעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועל פיה.

14. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, תיעול ואספקת מים:

הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

15. שמירה על הבריאות ועל איכות הסביבה:

יבוצעו הסידורים הדרושים לשמירת בריאות הציבור ולשמירת איכות הסביבה ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות. אין להחזיק בעלי חיים פרט לחיות בית באזורים שאינם אזור חקלאי או מבני משק. הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק י' סעיף 203.

16. ג י ק ו ז:

הועדה המקומית רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה הקרקע עליה מוגשת בקשה לבנין או לסלילת דרך.

17. ב י ו ב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו, יהיה מחובר למערכת הביוב, לפי דרישות הועדה המקומית, בהסכמת משרד הבריאות.

18. מ י ס:

הועדה המקומית תאשר תכניות לאספקת המים, המתואמות עם נציבות המים ועם משרד הבריאות.

19. מגבלות בניה לאורך קווי חשמל:

19.1 לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.

19.2 ינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, מקר אנכי משוק על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל המרחק לחלק הקרוב ביותר במטרים

קו מתח נמוך	2 מטרים
קו מתח גבוה עד 22 מ"ו	5 מטרים
קו מתח עליון עד 110 מ"ו	8 מטרים
קו מתח עליון עד 150 מ"ו	10 מטרים

19.3 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מהכבלים האלו ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת הסכמת חברת החשמל לישראל בע"מ.

19.4 בניינים קיימים

הבניינים שהיו קיימים כדן לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. כמו כן, תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית. תוספת קומות תאושר בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש.

טבלת תאזורים ותמגבלות לפניה 20

תערוכה	קני בנין מערניים חזית (מ')	מרווחים מיועמליים (מ')	גובה מירבי של בנין	כסוי שטח מירבי %	מס' מירבי של ית' דיוור לדונם	שטח מירבי מערני	אזור
	כמסומן בתשריט או 4 מ' או 4 מ'	חזית צד אזור 8 4 4	8 מ'	40%	2	650	מגורים א'
	כמסומן בתשריט או 4 מ'	בין המבנים: חזית צד אזור 8 4 4	8 מ'	לא למעלה מ-200 מיר ליחידת מגוררים	3	650	מגורים תקלאים
	כמסומן בתשריט או 4 מ'	חזית צד אזור 6 4 6	10 מ'	40%	--	1500	מלונות
	כמסומן בתשריט או 4 מ'	חזית צד אזור 6 4 6	18 מ'	40%	--	5000	ונפש
	כמסומן בתשריט או 4 מ'	חזית צד אזור 6 4 6	8 מ'	40%	--	500	מבני צבור
	כמסומן בתשריט או 4 מ' או 4 מ'	3 בין המבנים. 8 בחזית המבנים	15 מ'	60%	--	3000	מבני משק ומלאכה
	כמסומן בתשריט או 4 מ' או 4 מ'	3 בין המבנים 8 בחזית המבנים	10 מ'	60%	--	1500	תעשיית
עפ"י תוכנית מפורטת שתכלול בנין			--	--	--	500	ספורט

564
 410.7
 + 151.1
 561.8

64

101 -
115
24

21. סלוק מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות למבצעי התכניות והמועצה המקומית ולבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על גבול קרקעותיהם קירות או גדרות וגם לסלקם אם הם מהווים מיטרד או מפגע לבטיחות בדרכים.

22. חלוקת חדשות:

על פי תכנית זו ותכניות מפורטות ייקבעו חלוקות קרקע חדשות לאזורים שונים.

יזם התכנית:

עורך התכנית:

משרד התעשייה והמסחר

הודעה על אישור תכנית מס. 6490/ז. פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4268 מיום 18.12.94. מתאריך זה לאסר את התכנית.

משרד התעשייה והמסחר
 חוק התכנון והתמיה תשנ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 6490/ז

הודעה המחויבת לתכנון לבניה תחילה
 ביום 20.1.95 לאסר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הוועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס. 6490/ז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4268
 מיום 18.12.94 מתאריך זה לאסר את התכנית