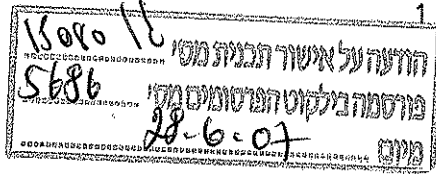


06.02.07
20.02.07



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית מטה אשר

תכנית שינוי מתאר מס' ג/15080
תוספת תכליות וזכויות בניה באזור מלונאות - שבי ציון
המהווה שינוי לתוכנית ג/6490

פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1. התכנית

התכנית תקרא תכנית שינוי מתאר מס' ג/15080 "תוספת תכליות וזכויות בניה באזור מלונאות - שבי ציון" המהווה שינוי לתוכנית ג/6490.

1.2. מקום התכנית

התכנית חלה בשטח הישוב שבי ציון, באזור מלון חופית בצפון הישוב. התוכנית מתייחסת למגרש המיועד למלונאות ונופש ע"פ תוכנית ג/6490 והתחום בין תוואי נחל בית העמק ודרך מס' 11.

נ.צ מרכזי : מזרח- 205350 צפון- 765600		
מספר גוש	חלקות	חלק חלקה
19953	8	
19953		7

1.3. שטח התכנית

21.56 דונם.

1.4. בעלי העניין

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 נצרת עילית. טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521
יזם ומגיש התכנית: אגודה חקלאית שבי ציון ת.ד. 83 שבי ציון טל. 04-9820251 פקס 04-9820556
עורך התכנית: דינה אמר - אברהם קוריאל, אדריכלים
דרך הים 67 חיפה טל. 04-8371190 פקס 048371269

1.5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שנוי לתכניות המאושרות ג/6490.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על חלקה 8 וחלק חלקה 7 בגוש 19953, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית

תקנון בן 7 עמודים- מסמך מחייב.

תשריט ק.מ. 1:1250

1.7 תאריך הכנת התוכנית

שלב	תאריך
הכנה	ספטמבר 2004
עדכון 1	אוקטובר 2004 - הערות ועדה מקומית
עדכון 2	5.1.05 החלטת הועדה המחוזית להפקדה
עדכון 3	28.12.05 - החלטת הולקחוי"פ
עדכון 4	13.9.06 - דיון למתן תוקף
עדכון 5	31.12.06
עדכון 6	20.2.07 ,06.02.07

1.8 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
%	מ"ר	יעוד	%	מ"ר	יעוד
75.1	16,191	מעורב במבני בריאות- 10A	100	21560	מלונאות
24.9	5,369	מעורב בתיירות מרפא 10B			
100	21,560		100	21560	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התוכנית

- * הגדרת תחום ליעוד למלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא (10 B), ותחום למלונאות ונופש מעורב במבני בריאות (10 A).
- * תוספת זכויות בניה למגרשים מעל 15 דונם.
- * שנוי גודל מגרש מינימלי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. העלאת זכויות הבניה ל- 60% שימוש עיקרי, 25% שרות ו- 25% לחניה במרתף.
- במרתף יותר מיקום - חניה, מקלט, חדרי מכוונות.
2. הגדלת מספר קומות ללא שינוי גובה המבנה המאושר באזור למלונאות ונופש מעורב במבני בריאות.
3. קביעת הוראות בניה למגרשים מתחת ל- 15 דונם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

- מלונאות ונופש - שטח המגרש 21,560 מ"ר, המגרש מחולק לשני תאי שטח - 10 A ו-10 B.
- הוראות לגבי תאי שטח אלו ראה בסעיפים 3.1, 3.2.
- שטח הבניה העיקרי- 12,936 מ"ר, בשטח המגרש השלם.

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות והשימושים

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום יעוד הקרקע לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

שטח מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא

יותרו כל השימושים המוגדרים ג/6490: בתי מלון, מחנות נופש, מזנונים: בתי הבראה ותיירות מרפא. יותרו מתקני נופש וספורט, מתקנים טכניים להפעלת המבנים, אזורי גינון, דרכי גישה לרכב והולכי רגל ושטחי חניה.

שטח מלונאות ונופש מעורב במבני בריאות

יותרו השימושים בתי מלון, מחנות נופש מזנונים, בתי הבראה, תיירות מרפא, ומבני בריאות הדרושים לתפעולם. יותרו מתקני נופש וספורט מתקנים טכניים להפעלת המבנים, אזורי גינון ודרכי גישה לרכב והולכי רגל ושטחי חניה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע

מס' תאי שטח	יעוד קרקע	גודל מגרש מינימלי (4)	קווי בנין במטרים			שטח בניה מירבי באחוזים מעל מפלס הכניסה (1*)			גובה (3)*		
			צדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שירות %	תכסית %	שטח בניה מתחת למפלס הכניסה % (2)	סה"כ %	מס' קומות
10 B	מלונאות ונופש מעורב בתיירות מרפא	15,000	4	6	6	60	25+25	35	25 + 20	25 + 85	18
			ועי"פ קיים		ועי"פ קיים		לחניון תת-קרקעי		לחניון תת-קרקעי	לחניון תת-קרקעי	(3)*
10 A	מלונאות ונופש מעורב במבני בריאות									5 + קומה תת-קרקעית (10 A)	

- (1) לנושא שטחי בניה המגרש השלם מהווה יחידה תכנונית אחת. (10B+10 A)
- (2) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (3) מעל הגובה המאושר יותרו חדר מכונות מעלית ויציאה לחדר מדרגות.
- (4) במידה ויווצרו מגרשים מתחת לגודל מגרש מינימלי של 15,000 מ"ר זכויות הבניה יהיו ע"פ תוכנית ג/6490.

3.3 הוראות נוספות**3.3.1 הנחיות נופיות**

1. כללי : השטח יפותח ויגונן כולל אחזקת הגינון הקיים והרחבתו.
2. יבוצע מסתור נופי בין מתחם הנופש בגבולו המערבי והדרומי ובתי המגורים בישוב. תוכנית פיתוח נופית תוגש לאישור הועדה המקומית.

3.3.2 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 התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי 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 על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופה 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'

הערה :

1. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי 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 רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
5. **אשפה**
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

1. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים הריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

2. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3. חניה:

- א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- ב. גישה לחניה ולרכב שירות למתחם יהיו מכיוון דרום מדרך מס' 22 ע"פ תב"ע מאושרת ג/6490.

4. הוראות הג"א:

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

5. כיבוי אש:

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. סידורים לנכים:

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

7. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י"ח 1978.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינוים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

8. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל יעוד אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.
- ג. על מבקשי היתר הבניה להגיש תוכנית חלוקה על כל שטח התוכנית לאישור רשויות התכנון ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ד. תותר חלוקת משנה של המגרש, על יסוד תוכנית חלוקה, הטעונה אישור הועדה המקומית.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

שבי ציון
אגודה חקלאית שבי ציון

תאריך: 5.3.07

אגודה חקלאית שבי ציון:

אגודת חקלאים
שבי ציון
ת.ד. 3074
761-ת

תאריך: 25.2.07

עורך התכנית:

תאריך:

ועדה מקומית חבל אשר:

תאריך:

בעלי הקרקע:

אוקטובר 2004
הפקדה - מרץ 05
ולקחוי"פ - 28.12.05
מתן תוקף - 06.02.07
20.2.07