

16.09.07

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
16-09-2007
נתקבל
נצרת עילית

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי קרית שמונה.

תחום שיפוט מוניציפאלי עירית קרית שמונה.

תכנית ג/ 14069.

שינוי יעוד מאזור תעשייה מיוחד ושצ"פ,
לאזור מסחר משולב עם משרדים
ואזור מסחר ותיירות
קרית שמונה.

שינוי תכניות ג/ 3651, ג/ 6898 - קרית שמונה

50 יח"א איכסון.

הודעה על אישור תכנית מס' 14069
פורסמה בלשון הפרסום מס' 5744
מיום 27.11.07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 14069
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.8.07 לאשר את התכנית
עמנואל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' 14069/ג לאזור מסחר ותיירות.

1.2. מקום התכנית :

אזור תעשייה דרומי קרית שמונה
ב.נ.צ. 2235/7890 ממזרח לשדרות בן גוריון.

התכנית חלה על השטח המתחם בקו כחול בתכנית ובכלל זה את
הגושים והחלקות כדלהלן :

13164	גושים
10,72,75,78,81,84,88	חלקי/ חלקות
83,86,97	חלקות בשלמות

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 32.10 דונם מדוד במדידה גראפית.

1.4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת ת.ד. 595 מיקוד 1700
טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521

יוזם התכנית :

עיריית קרית שמונה ת.ד. 1001 טל- 04-6908454 פקס - 04-6942149

עורך התכנית : אדרי' גדי רובינשטיין הירדן 11 ת.ד. 673 קרית שמונה
טלפון : 04-6950858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה תכניות ג/ 3651 בתוקף, ג/ 6898.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תהיינה להוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. תוכנית בינוי ותנועה בקני"מ 1:500 - מסמך מנחה
- ד. נספח תנועה וחניה - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
ינואר 2003	הכנה
פברואר 2003	עדכון 1
אפריל 2003	עדכון 2
ינואר 2007	עדכון 3 (להפקדה)
אוקטובר 2007	עדכון 4 (לתוקף)

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

אזור מגורים מ3	בצבע כתום
אזור מגורים מ1	בצבע תכלת
שטח מוסדות על עירוניים	בצבע וורוד
אזור תעשיה	בצבע סגול
אזור תעשיה מיוחד	פסים אפורים וסגולים
לסירוגין	
מסחר משולב במשרדים	פסים תכלת ואפור לסירוגין
מסחר משולב בתיירות	פסים אלכסוניים צהובים ואפורים
דרך קיימת/ מאושרת	בצבע חום.
שטח פרטי פתוח	בצבע ירוק מותחם ירוק כהה
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
גבול תכנית	קו כחול
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
גבול גוש	קו שחור עם משולשים
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק וספרה בירוק
מס' דרך	מספר ברבע עליון של עיגול
קו בנין (דרך משנית בצידי הדרך)	מספר ברבע צידי של עיגול
רוחב זכות הדרך	מספר ברבע תחתון של עיגול
סימון מספר ומספרו	קו אדום מקוקו וספרה בעיגול.

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
27.07%	8.69	27.07%	8.69	דרך קיימת/ מאושרת
9.07%	2.91	20.62%	6.62	שטח ציבורי פתוח
		52.31%	16.79	אזור תעשיה מיוחד
	6.36			אזור מסחר משולב במשרדים
	2.11			
	5.54			
43.64%	14.01			סה"כ אזור מסחר משולב במשרדים
20.22%	6.49			מסחר משולב בתיירות
100%	32.10	100%	32.10	סה"כ שטח התכנית

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרת התכנית :

פיתוח שטח לתיירות נופש ומסחר.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעוד מאזור תעשייה מיוחד ושצ"פ, לאזור מסחר משולב משרדים, ואזור מסחר משולב תיירות.

ב. קביעת הוראות ושימושים לאזורים השונים. קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

מסחר	משרדים	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
1300	170	1,470 מ"ר + חניון בנוי 2,900 מ"ר	מסחר משולב משרדים 1
350	750	1,100 מ"ר	מסחר משולב משרדים 2
480	1695	2,175 מ"ר	מסחר משולב משרדים 4
2130	2615	4745 מ"ר	מסחר משולב משרדים סה"כ
3130	3,000 תיירות	50 יח"א 6130 מ"ר + חניון תת קרקעי 3,600 מ"ר	מסחר משולב תיירות 3

3 פרק. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

3.1.1. מסחר משולב תיירות :

א. מסחר משולב משרדים (מגרש מס' 1) :

במתחם זה יותרו השימושים הבאים ;
 אולמי שמחות, חנויות למטרות מסחר ובילוי, הסעדה ומשרדים,
 גגונים, סככות, מחסנים, חנוונים בנויים עבור רכב פרטי, מתקנים
 הנדסיים ומעבר תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

ב. מסחר משולב משרדים (מגרש מס' 2) :

במתחם זה יותרו השימושים הבאים ;
 משרדים, חנויות ומרכזי בילוי והסעדה, גגונים, סככות ומחסנים,
 מתקנים הנדסיים, ומעבר תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

ג. מסחר משולב משרדים (מגרש מס' 4) :

במתחם זה יותרו השימושים הבאים ;
 אולמי שמחות, חנויות למטרות מסחר ובילוי, הסעדה ומשרדים,
 גגונים, סככות ומחסנים, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות, מים, ביוב,
 חשמל ותקשורת.

ד. מסחר משולב תיירות (מגרש מס' 3) :

במתחם זה יותרו השימושים הבאים ; חנויות למטרות מסחר ובילוי,
 מבנים לאכסון, שירותי הסעדה, מבני מנהלה, אולם התכנסויות
 עד 50 יחידות אכסון במלון נופש, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות
 מים, ביוב חשמל ותקשורת.
 מלון הנופש יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונות של משרד
 התיירות.
 בכל מיקרה תתאפשר הקמה ופיתוח של בריכת שחיה, שטחי גינון,
 שבילים וריהוט רחוב.
 האכסון המלונאי יהיה רגיל בלבד ותיאסר מכירת יחידות אכסון
 מלונאיות כמגורים.
 תנאי למתן היתרי בניה לאזור מסחר משולב בתיירות אישור הוועדה
 המקומית, ומשרד התיירות לתכנית בינוי לכל מתחם.

3.1.3 דרך קיימת/ מאושרת:

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.4 שטח ציבורי פתוח:

שצ"פ: בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למונחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)		
	מס' קומות	מס' מקסימלי	סח"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות מתוכננים	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (1)	מעל למפלס הכניסה	קדמי (2)	אחורי (2)		צדדי (2)	גודל מגרש מיני דונים
+ חניון בנני	12	2	4,970	2,950	3,500 מתוכננים חניון בנני 2,900	1,470	*	4,970	5	4	3	1.0	מסחר משולב משרדים-1
	12	3	3000	1450	825	2,175	*	3,000	5	4	3	2.5	מסחר משולב משרדים-4
+ חניון תת קרקעי 50 יח"א	15	3	10,330	3,600	4,200 מתוכננים חניון תת קרקעית 3,600	6,130	*	6,730	5	4	3	2.3	מסחר משולב תיירות-3

(1) * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מופעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסח"כ אחוזי הבניה ישמרו.

3.3. הוראות נוספות :

3.3.1 תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

כללי : הנחיות לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

אזור מסחר משולב בתיירות :

כתנאי לקבלת היתרי בניה, תאושר תכנית הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני. תכנית העיצוב הארכיטקטונית תציג את מיקום המבנים, החניות והדרכים.

בנית המבנים תשולב לפחות ב- 50% בחיפוי אבן (בכל מבנה).

כל חומרי הבניה יהיו באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.

יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 100 או 1: 250.

תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.

תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים,

מערכות דרכים, חניונים, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות

ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים. ופריסות של קירות תומכים,

תוואי מעקות וגדרות, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון :

מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני

מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס

הועדה המקומית.

3.3.3 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה

בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה

המקומית.

2. ניקוז :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום

התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות

הניקוז האזורית.

ב. לא יאושר פיתוח בשטח שלפי תכנית ג/6898 הוגדר כשטח ציבורי

פתוח, ללא ישום פתרון ניקוז, שיאושר ע"י רשות הניקוז

הרלוונטית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

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.

- 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- 4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

- 4.4 כל תשתיות החשמל, הטלפון והטלביזיה יהיו תת קרקעיים.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.4. הוראות כלליות :1. איחוד וחלוקה :

תנאי להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה, כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה (סעיפים 121-122)

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון והבניה.

3. רישום :

רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לנספח החניה של תכנית זו.

6. מקלטים / מיגון / הוראות הג"א :

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

8. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

9. איכות הסביבה:


על השימושים המיועדים בתכנית זו לעמוד בדרישות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, הכל כדי למנוע מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בכל הקשור באיכות אוויר, רעש, קרקע ומים, ערכי טבע ונוף וסילוק ביוב.


פרק 4. מימוש התכנית:שלבי ביצוע:

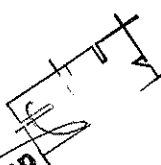
התכנית כוללת שני מרכיבים עיקריים, תיירות מסחרי ואיכסון תיירותי. לא תהיה התניה של הקמת אחד ממרכיבי התכנית לגבי המרכיב האחר וכל אחד יוכל לקום במקביל או בדרוג לאחר, בתנאי שהקמתו המוקדמת תאפשר את הקמת החלק האחר בשלמותו.

פרק 5. חתימות:

בעל הקרקע: _____

יזם התכנית: 
 עזית קרית שמונה
 ד"ר שמונה ת.ד. 1001
 06-0666666

מגיש התכנית: 
 עזית קרית שמונה
 ד"ר שמונה ת.ד. 1001
 06-0666666

עורך התכנית: 
 מחלקת בנייה