

19.11.01

מחוז צפון

נפת עכו

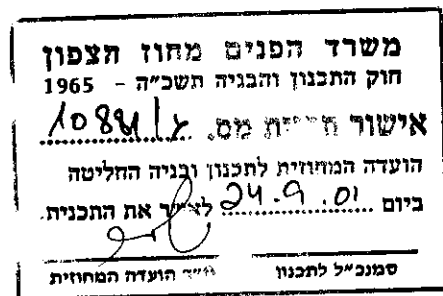
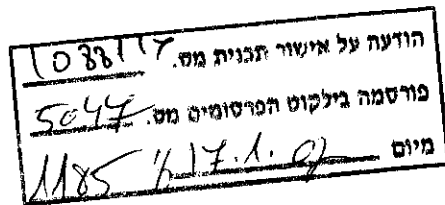
מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תכנית מס':

10881 ג/

שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/ 6005 :

חוף בצת - אזור קיט ונופש



10 ספטמבר 1998
עדכון ע"פ המחוזית 28.2.01
עדכון ע"פ מחוזית 15.11.01

C:/letters/takanon/353

פרק א' – כללי

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית ג/ 10881 חוף בצת אזור קיט ונופש המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 6005.
2. **תחולה ומיקום:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. מיקום: בין דרך מס' 4 לתוואי מסילת הברזל מצפון ובצמוד לאזור התעשייה של נהריה.
3. **מסמכי התכנית:** תכנית זו כוללת תקנון ותשריט ערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה, וכן נספח בינוי וחניה בק.מ. 1:500.
4. **גבולות התכנית:** מסומנים בקו כחול כהה.
5. **שטח התכנית:** 47.32 דונם.
6. **הקרקע הכלולה בתכנית:** גוש 18290 חלק מחלקות 46,21,31 (מגרשים 17,16,3 בתכנית ג/ 6005).
7. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
8. **היזם:** נחמי ווחש סמינה, יערה, טל: 051-309657.
9. **המתכנן:** וייסברג – ביזנסקי אדריכלים, מגידו 6 חיפה
טל: 04-8385716, פקס: 04-8372355
10. **מטרת התכנית:**
 - א. שינוי ייעוד משטח למלונאות ונופש ומאזור לתכנון בעתיד למרכז שרותים ולדרך.
 - ב. שינוי תוואי דרך מס' 1.
 - ג. ביטול השביל להולכי רגל.
11. **יחס לתכניות אחרות:**
 - א. תכנית זו משנה קטע מתכנית ג/ 6005 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 18.6.92 בי.פ. מס' 4018, עמ' 3679.
 - ב. כל הוראות תכנית ג/ 6005 נשארות ללא שינוי וחלות במלואן על שטח תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

פרק ב' : שימוש בקרקע ובבניינים

12. מקרא:

גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
גבול התכנית	קו כחול עבה
דרך קיימת / מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	שטח צבוע ורוד
מלונאות ונופש (אכסון ב')	שטח צבוע צהוב מותחם חום
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק עם קוים אדומים אלכסוניים
מרכז שרותים (אזור מסחרי)	שטח צבוע באפור וצהוב לסירוגין
דרך לביטול	שטח צבוע בקוים אדומים אלכסוניים
אזור לתכנון בעתיד	שטח צבוע צהוב ולבן לסירוגין
גבול גוש	קו שחור משונן לסירוגין
מספר מגרש מוצע (או ע"פ ג/ 6005)	ספרה בעיגול שחור
גבול מגרש מוצע (או ע"פ ג/ 6005)	קו שחור רציף
קו מתח עליון	קו ונקודותיים באדום לסירוגין
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בעיגול ירוק רציף
מספר דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
קו בנין מגבול רצועת הדרך	ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול
מבנה קיים	שטח צבוע בצהוב ומנוקד בשחור
ציר מסילת ברזל	קו אדום רציף
קו בנין ממסילת ברזל	קו אדום מקוטע

13. שימוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. טבלת יעודי הקרקעות:

	מוצע		קיים	
	%	מ"ר	%	מ"ר
אזור תכנון בעתיד	-----	-----	5.5	2587.0
מלונאות ונופש (אכסון ב')	69.6	32957.0	71.7	33941.0
אזור מרכז שרותים (אזור מסחרי)	14.4	6794.0	-----	-----
דרכים ושבילים	16.0	7571.5	22.8	10794.5
סה"כ	100	47322.5	100	47322.5

15. רשימת תכליות

- 15.1 מלונאות ונופש
תותר הקמת מבני נופש חד ודו קומתיים כמפורט בתכנית ג/ 6005 ובהתאם להנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות, כולל: חדרי אוכל ומטבחים, מסעדה ובתי קפה, מועדונים, אולמות להרצאות וכינוסים, חדרי כיתות, סדנאות לאמנות, מועדוני בריאות, בריכות שחיה, אולמות ספורט, מגרש ספורט, בית סירות, חנויות מסוגים שונים, מבני שרותים, מחסנים, משרדים, המשרתים שימוש זה.
כל שימוש אחר, שאינו למלונאות, ייחשב סטיה ניכרת מהתכנית.
- 15.2 מרכז שרותים
במרכז שרותים תותר הקמת מסעדות ובתי קפה בלבד.
- 15.3 הפקעה לצרכי ציבור:
כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 15.4 חלוקה ורישום
חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה.
רשאת הועדה המקומית להתיר חלוקת משנה של המגרשים הכלולים בתכנית זו ע"פ הגבלות המפורטות בסעיף 16.
- 15.5 מבנים להריסה:
דרך הגישה המערבית לאתר וכן הבמה הבנויים מחוץ לגבולות התכנית מיועדים להריסה.

16. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב – 1992)

מס' יח"ד במגרש סה"כ	צפיפות נטו/ מס' יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (במטר) *			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במ' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות **	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
ע"פ 6005 ג/ במגרש מס' 3	-----	9	2	40%	25%	15%	25%	-----	40%	5	3	3	1,000	מלונאות ונופש (אכסון ב')	
-----	-----	5	1	1200 מ"ר	1200 מ"ר	690 מ"ר	510 מ"ר	-----	1200 מ"ר	5	3	3	6794	מרכז שירותים	

הערות: * קו בנין מציר מסולת ברדל: 77 מ'.

** סכנות צל בקרוי קיש כלולות בשטחי השרות: במידה ובזמן הפעלת האתר הסכנות יתפקדו כשטח ישיבה של המסעדה רשאית הועדה המקומית לראות את השטחים כשטחים עיקריים ולהעביר זכויות בניה משטחי שרות לשטח עיקרי בתנאים הבאים:

- א. אספקת מקומות חניה נדרש בתקן.
- ב. סך כל זכויות הבניה לא יעברו את המצוין בטבלה לעיל.

פרק ג' – תנאים מיוחדים להוצאת היתרי בניה:

17. פיתוח המגרש:

- 17.1 הועדה המקומית תוסמך להוציא היתרי בניה על סמך תכנית זו:
- א. תכנית בינוי בקנ"מ 1:500.
 - ב. תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:500 אשר תכלול שבילים, קירות תומכים, נטיעות, גינון, ניקוז השטח, מתקני השקייה.

18. תנועה וחניה:

- 18.1 לאורך כביש מס' 1 שבתשריט תותקן חניה במקבצים מירביים של 20 מכוניות עם הפרדות ייעוד וגינון. רוחב הכבישים 7 מ' עם מדרכות ברוחב 1.5 מ' מכל צד.
- 18.2 החניה בשטח התכנית תהיה בתוך תחומי המגרשים בהתאם לתקן מקומות חניה, תקנות התכנון והבניה התשמ"ג – 1983, ועדכון מעת לעת. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פרק ד' – מערכות תשתית:

19. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב הציבורית, לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב וטיפול בשפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

20. מים:

אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

21. ביצוע התשתיות:

יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע סלילת דרכים וגישות, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו' באישור מהנדס הרשות המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים לכליל.

22. **הידרנטיים**
על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטיים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. אשור מכבי אש יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בעת הגשת הבקשה.
23. **הרחקת אשפה**
מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאשרו ע"י מהנדס המועצה האזורית בעת מתן היתר הבניה.
24. **מקלטים ו/או מרחבים מוגנים**
יוקם מקלט ו/או מרחב מוגן בכל מבנה ברשת התכנית בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.
25. **ניקוז**
הבטחת ניקוז השטח תאשר ע"י מהנדס הועדה המקומית. באישור רשות הניקוז.
26. **חשמל**
אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת חשמל לישראל בע"מ.
- 26.1 **תחנות טרנספורמציה:** לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להיתרי בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.
תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתחום האתרים למבני ציבור, ובשטח ציבורי פתוח בלבד.
- 26.2 **הגבלות בניה לאורך קווי חשמל:** לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר של המבנה.
- | <u>מרחק לחלק הקרוב ביותר ב-מ'</u> | <u>סוג קו חשמל</u> |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 2.0 מ' | קו מתח נמוך |
| 5.0 מ' | קו מתח גבוה עד 22 ק"ו |
| 9.5 מ' | קו מתח עליון 110-150 ק"ו |

26.3 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן ב- 2 מ' מהכבלים האלה, ואין לחפור מעל קווי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

27. היטל השבחה יגבה כחוק.

28. עתיקות

בשטח התוכנית לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק ה' - חתימות:

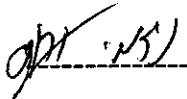
המתכנן

יוזם התכנית

בעל הקרקע

א. וייסברג-מ. ביזנסקי

אדריכלים
רח' מגידו 6, חיפה
טל. 04-385716



רשויות התכנון: