

מסמך מדיניות קריית שמונה

דוח מסכם – אוגוסט 2021

צילום: יהונתן כהן - ליטאנט

תוכן עניינים

5.....	רקע למסמך
8.....	תקציר מצב קיים.....
9.....	מיקום במרחב וסטטוטוריקה.....
15.....	מאפייני בינוי וקיבולת יח"ד.....
17.....	מגמות דמוגרפיות ודיור.....
18.....	אזורי תעשייה בעיר.....
21.....	שלד תנועתי.....
22.....	ערכי טבע ונוף.....
23.....	מיפוי מתחמים להתחדשות עירונית.....
24.....	שדרות תל חי ומרכז העיר.....
25.....	מגבלות וחסמים.....
34.....	S.W.O.T ונקודות מוצא לתכנון.....
37.....	חלופות שהוצגו בוועדת היגוי התכנית.....
	תקציר עיקרי התכנית
42.....	יעודי קרקע תכנית מוצעת.....
43.....	מוקדים עירוניים.....
44.....	שלד תנועה.....
48.....	התחדשות לב העיר ורחובות ראשיים.....
51.....	ערכי טבע ונוף.....
53.....	אזורי תעשייה ותעסוקה.....
54.....	תיירות.....
57.....	סיכום עקרונות תכנון.....
	מתחמים לפיתוח
59.....	התחדשות עירונית.....
92.....	אזור צפוני.....
98.....	אזור דרומי.....

חלק ב - נספחים

היבטי תחבורה
ערכי טבע ונוף
תיירות
סביבה
חברה
פרוגרמה לשטחי ציבור
אזורי תעשייה ותעסוקה
שמאות
כלכלה
סיסמי

שם	תפקיד/גוף תכנון
אורי אילן	יו"ר לשכת התכנון מחוז צפון
יהונתן כהן ליטאנט	מתכנן מחוז צפון
דקלה עדי פרץ	סגנית מתכנן מחוז צפון לפרויקטים לאומיים ומרחביים
סיגלית שפילמן	ראש צוות – לשכת תכנון צפון
יעל משיח	יועצת ללשכת התכנון מחוז צפון-רפרנטית קריית שמונה
ניצן קלוש	יועצת ללשכת התכנון מחוז צפון להתחדשות עירונית
גיא זלץ	ראש מועצה אזורית גליל עליון
אוהד לבנת	מהנדס מועצה אזורית גליל עליון
יהודה וולמן	יו"ר הועדה המקומית גליל עליון
נעה בר תקווה	מהנדסת וועדה מקומית גליל עליון
בני בן מובחר	ראש מועצה אזורית מבואות חרמון
קובי זרקא	מהנדס מועצה אזורית מבואות חרמון
עידית הוברמן	רשות מקרקעי ישראל- מתכננת מרחב צפון
אינה טבק	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
אריה צויג	משרד החקלאות
פארוק דבור	משרד החקלאות
סלומון שמוקלר	משרד החקלאות

שם	תפקיד/גוף תכנון
מירב בטט	משרד הכלכלה
חדווה רדר	משרד התחבורה
אורי כפרי	משרד התחבורה
טלאל חסן	משרד התחבורה
מאיר אבידן	נתיבי ישראל
נרקיס כנפו	משרד הבטחון
אליאור אליאב	המשרד להגנת הסביבה – מתכננת המחוז
מיכל עייק	המשרד להגנת הסביבה – מתכננת סביבתית
לירון שפירא	החברה להגנת הטבע
גיל בן נון	רשות הטבע והגנים
אילנה פרידמן	קק"ל
כמיל סארי	רשות העתיקות
אושרי ילוז	רשות ניקוז כינרת
אריאל אוליזור	משרד הבינוי והשיכון – מנהל המחוז
רות ברנס	משרד הבינוי והשיכון – מתכננת מחוז צפון
עדי חיימוביץ	משרד הבינוי והשיכון
ויקטור גרנובסקי	משרד הבריאות
ויסאם פאלח	משרד הפנים

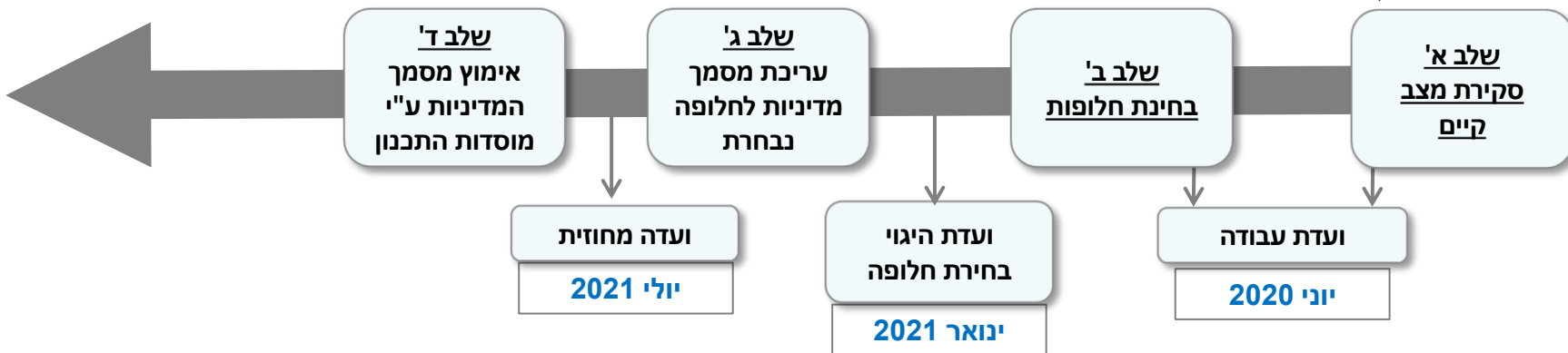
שם	תפקיד
אביחי שטרן	ראש העיר קריית שמונה
אופיר יחזקאלי	סגן ומ"מ ראש העיר וממונה אגף ההנדסה ויו"ר וועדת המשנה לתכנון ובניה קריית שמונה
פאר לרדו	עוזר בכיר לראש העיר קריית שמונה
טל עוזיאל כרמל	מהנדסת העיר קריית שמונה
שני אלדן	מהנדס העיר היוצא קריית שמונה
אינה בורשטיין זיתוני	מתכננת העיר קריית שמונה
ירדן ארליך	מנהל אגף תעשייה עסקים ותיירות קריית שמונה
נועם עוזרד	מנהלת קידום עסקים קריית שמונה
מתיאס אקוסטה	בודק תכניות בניין עיר קריית שמונה
סיגל בן עוז	משרד התיירות
גנאדי קמנצ'י	משרד החינוך

צוות היועצים	צוות הליבה
איתן עדן ויאיר לנדאו, איתן עדן אדריכלי נוף	ראש הצוות דני לזר, דני לזר אדריכלים
אלבר אנדריא, אנדריא הנדסת תנועה	מתכנן פיזי דפנה מתוק, דני לזר אדריכלים
איל רהב, רהב שמאות מקרקעין	צוות התכנון יוליה ריידר, אושר לפיד, דני לזר אדריכלים
אהוד פסטרנק, אהוד פסטרנק ייעוץ כלכלי	מרכז תפעול אדמיניסטרטיבי תנע - דורון קופמן .
טובי אלפנדרי, טובי אלפנדרי ייעוץ חברה	
עזר פישלר, עזר פישלר ייעוץ סביבה	
דלית גסול, יועצת תיירות	

רקע להכנת המסמך

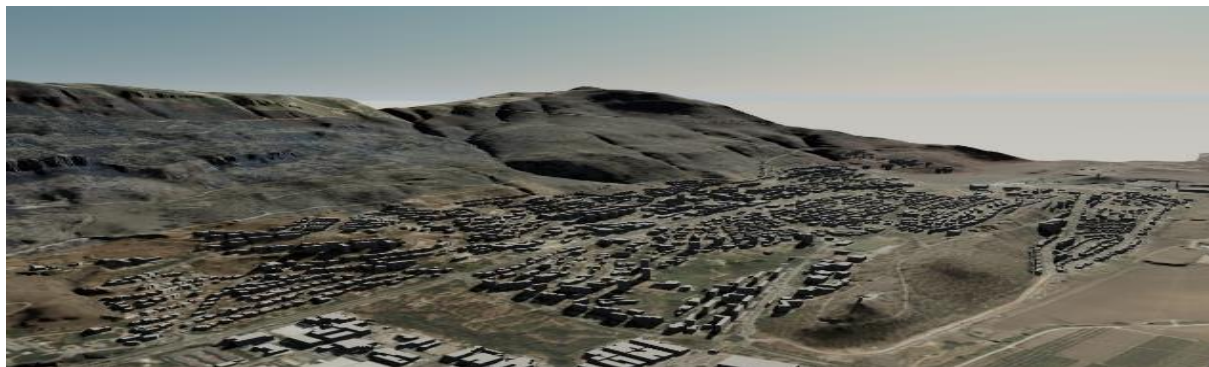
- על פי החלטת הממשלה במסגרת התוכנית האסטרטגית הלאומית לדיור 2040 משנת 2017, נקבעו יעדי גידול משמעותיים לאוכלוסיית מחוז צפון עד לשנת 2040, ויחד איתם תכנון לשטחי תעסוקה, מבני ציבור, פארקים, תשתיות נלוות ועוד. על מנת לעמוד ביעדי הממשלה, יש לנצל הזדמנות זו לאיגום תקציבים לפיתוח, על מנת לחזק ולחדש את ערי הצפון. יש למקד את תוספת האוכלוסייה על מנת לייצר תהליכי התחדשות, וככל שידרשו שטחי פיתוח נוספים עליהם לתמוך ולהשלים את תהליכי ההתחדשות הפנימיים.
- הכנת מסמך מדיניות כלל עירוני לקריית שמונה נעשתה בהמשך להחלטת ממשלה מס' 3740 מיום 15.4.2018, להעצמה ולפיתוח העיר קריית שמונה אשר מהווה רשות עירונית הצמודה לגבול, ומוקד משמעותי בגליל המזרחי.
- במרחב העיר קרית שמונה והשטחים הסובבים את העיר מקודמות תכניות פיתוח בהיקף גדול ע"י משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל. השטחים בתכניות אלו ברובם אינם נכללים בתכנית המתאר לעיר - ג/14742 המאושרת משנת 2015. נדרש לבחון את כיווני ההתפתחות של העיר, ע"י גיבוש חזון ופרוגרמה עדכניים ובחינת האפשרויות לפיתוח המחזק ומעצים את העיר הקיימת.
- מתקיימים בעיר תהליכי תכנון נוספים העוסקים בהתחדשות עירונית, פיתוח כלכלי, שיקום נחלים, ותכנון מסילת הרכבת ותחנת קרית שמונה. יש צורך לתאם את התכנון בראיה כוללת.
- נדרש לזהות מתחמי מגורים להתחדשות, לבחון את קיבולת המתחמים לתוספת יחידות דיור כולל בחינת כושר הנשיאה של תשתיות עירוניות.

אבני דרך בהכנת המסמך

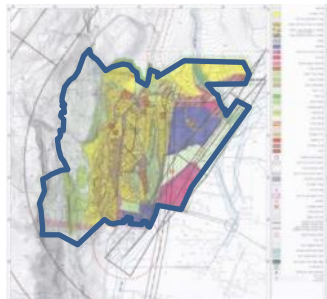
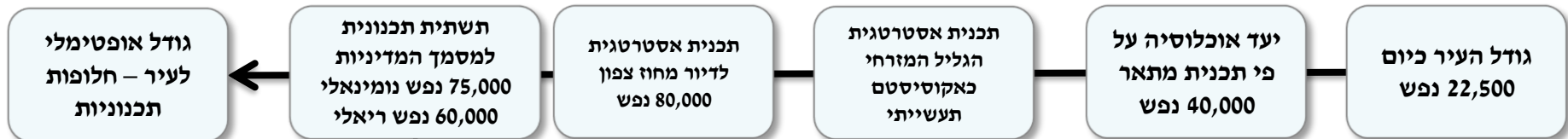


תהליך התכנון כלל את השלבים הנ"ל והוגשו דוחות מסכמים לכל שלב.

התכנון נעשה בשיתוף עם עיריית קריית שמונה, ונערכו מפגשים עם גורמי תכנון שונים כגון: משרד התחבורה, משרד הכלכלה, רכבת ישראל ועוד.



מתודולוגיה להכנת מסמך מדיניות:



בתחום קריית שמונה:

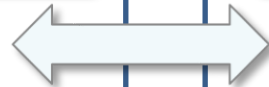
- בחינת כושר נשיאה:
 - שטחי ציבור
 - מערכת תנועה
 - שמאות
- שלד עירוני מאפייני בינוי
- מתחמים עירוניים להתחדשות

איתור מתחמים להתחדשות עירונית

בחינת המרחב סביב קריית משמונה:

- בחינת חסמים לפיתוח במרחב
- בחינת תחום התייחסות

הגדרת מרחב בחינה להתרחבות





תקציר מצב קיים

קריית שמונה משמשת מרכז אזורי ליישובי הסביבה:

תל חי, כפר גלעדי, משגב עם, בית הלל, הגושרים, דפנה, שדה נחמיה, כפר בלום ועוד.

העיר נותנת מענה ל כ-100,000 מתושבי האזור ומספקת

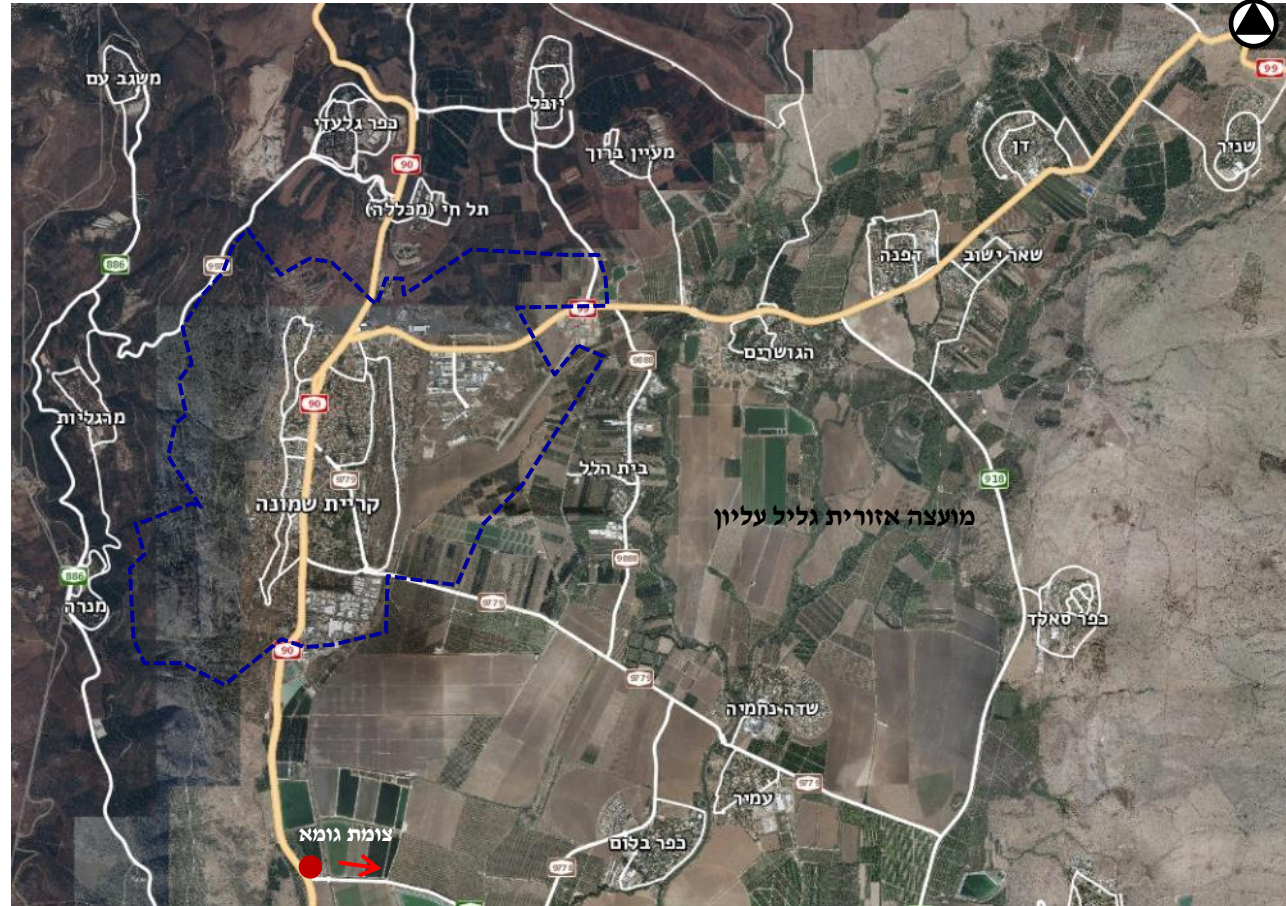
שירותים במגוון תחומים: שירותי בריאות, תעסוקה,

שירותים אזרחיים ומסחריים.

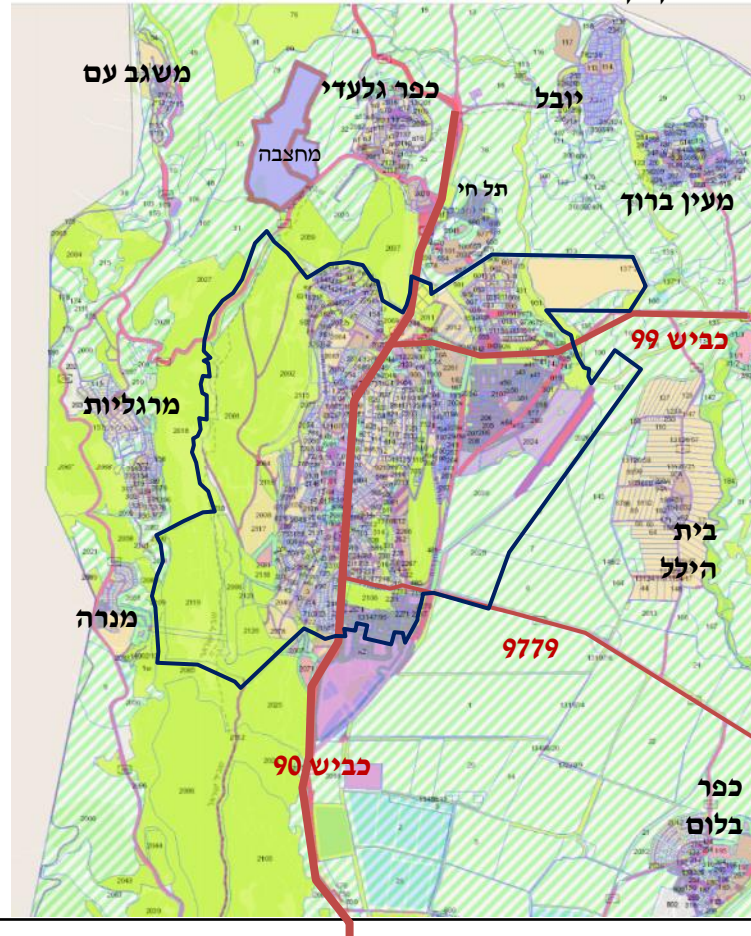
קריית שמונה מרוחקת מצפת כ-40 קילומטר

מטבריה 55 קילומטר.

נושא	נתון
תאריך יסוד	הוקמה 1949 הוכרזה כמועצה מקומית 1953
שנת קבלת מעמד	הוכרזה כעיר 1974
תחום שיפוט	14,560 ד'
אוכלוסייה	22,500 (לפי למ"ס 2019) 8,020 יח"ד
צפיפות ברוטו נפש/קמ"ר	1,565 תושבים לקמ"ר
דירוג חברתי כלכלי	אשכול כלכלי 5 מתוך 10



יעודי קרקע



תחומי שיפוט



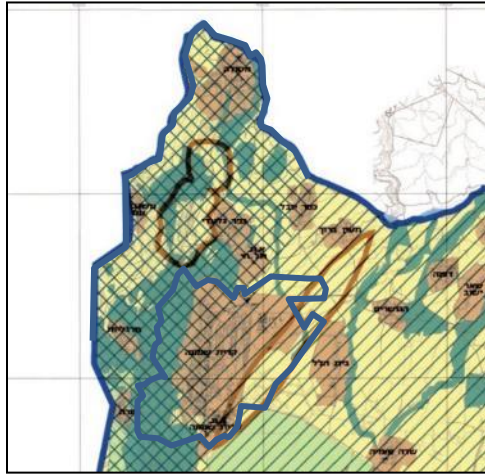
- מבואות החרמון
- הגליל העליון
- מטולה
- גולן
- קריית שמונה

יעודי קרקע:

- קריית שמונה היא עיר בלב המרחב הכפרי
- ממערב- בעיקר שטחי יער
- ממזרח- בעיקר יעוד קרקע חקלאית

תחומי שיפוט:

- מצפון - תחום מועצה גליל עליון ומבואות חרמון.
- מדרום – תחום מועצה אזורית גליל עליון.
- ממערב – תחום מבואות חרמון.
- ממזרח – תחום מבואות חרמון וגליל עליון.



תמ"מ 2/9 - הנחיות סביבתיות
 אזור הבנוי נמצא בשטח ללא הגבלות סביבתיות האזור המערבי הינו שטח מוגן מפתוח ממזרח ומצפון שטח לפיתוח עם שימוש מוגדר מדרום – שטח לפיתוח מותנה

מקרא

	שטח מוגן מפתוח
	שטח לפיתוח מותנה
	שטח לפיתוח שימוש טריטורי מוגדר
	שטח השיפוט במסדרים
	שטח למג'יעת זיהום מים
	שטח כלכלי ממגבלות סביבתיות
	גבול תוכנית מתאר מנסבות 2017/2-1



תמ"מ 2/64 - ייעודי קרקע
 שינוי לתמ"מ שאושר בינואר 2008. שינוי כתם הישוב העירוני ביעוד שטח לישוב עירוני. הפיכת יעוד כפרי נוף פתוח בצד המזרחי והצפוני של הישוב כפי שהיה בתמ"מ 2/9, לכתם ישוב עירוני.

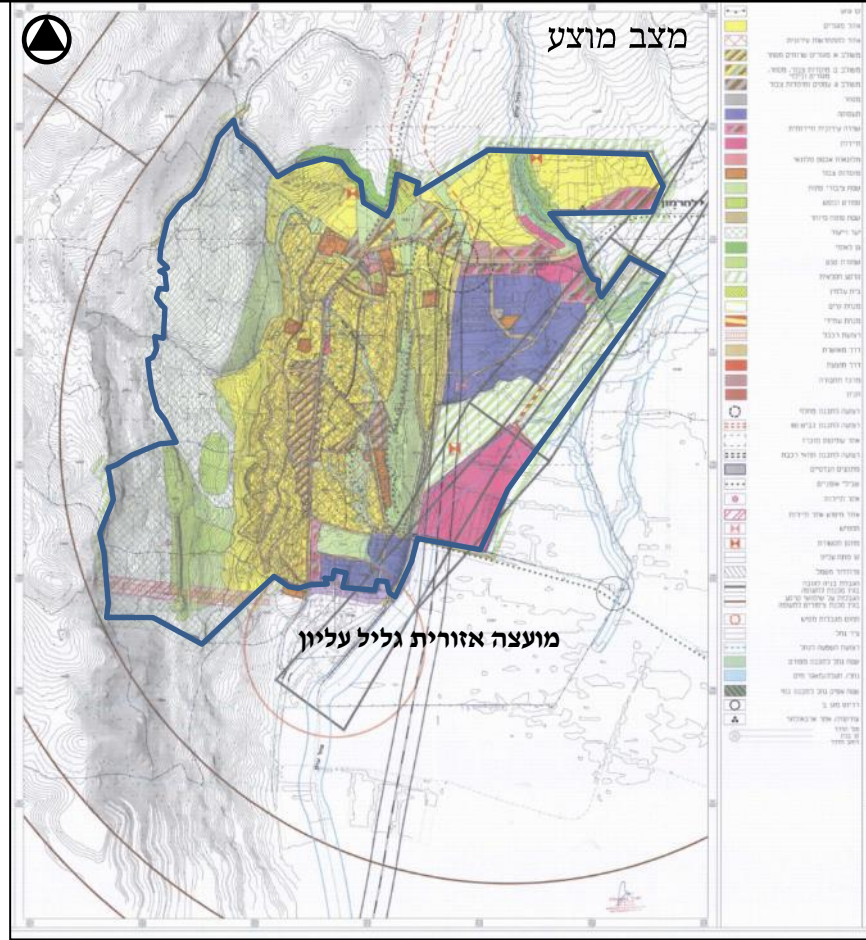
מקרא התכנית

	גבול התכנית
	שטח יישוב עירוני
	שטח כפרי
	דרך ראשית מועצה
	דרך אזורית מועצה
	דרך ראשית
	דרך אזורית
	דרך לגישה
	מחלף פתח
	מחלף קיט
	מחלף לגישה
	תחם מסילת ברזל מאשרת תמ"מ 2017/2-1
	קו מתח עליון
	אזור תעסוקה מקומי
	תחנת משנה
	שדה תעופה דרגה 3

תמ"מ 2/9 - ייעודי קרקע
 קריית שמונה נמצאת ביעוד ישוב עירוני ממערב לישוב אזור יער נטע אדם ושמורת טבע משמורת טבע פתוח וכן שדה תעופה בדרום אזור תעסוקה מרחבי צפיפות (לפי ישובים פריפריאליים) – מינמום 4 יח"ד נטו לדונם מצפון לישוב אזור כריה וחציבה.

מקרא

	ישוב עירוני
	ישוב כפרי
	ישוב כפרי / קהילתי
	אזור תעסוקה מרחבי
	אזור תעסוקה מקומי
	הקלאני/קפרי פתוח
	מוסד
	פארק טבע ותמרות
	חוף הרצה
	תמרות
	כריה וחציבה
	כריה וחציבה החופף
	שמורת טבע
	גן לאומי
	שמורת נוף
	יער נטע אדם קיים
	יער נטע אדם מוצע



מטרות התכנית:

- **ביסוס מעמדה** כעיר אזורית, כמוקד עירוני ראשי של אצבע הגליל.
- פיתוח אזור תעסוקה ומסחר, באזור התעסוקה הצפוני ולאורך כביש 9779 ואזור תעשייה דרומי.
- אוכלוסיית היעד של התכנית **כ-40,000 תושבים**, קיבולת הדיור 12,300 יח"ד.
- הגדרת אזורי מגורים חדשים. פיתוח שכונת יובלים ושכונת בימת תל חי כשכונות חדשות.
- יצירת עירוב שימושים לאורך שדרות תל חי.
- הגדרת מתחמים **לפיתוח תיירותי** באזור הסמוך לכביש 909

תכנית המתאר קובעת יעד אוכלוסייה של כ-40,000 נפש לעומת 22,500 נפש במצב הקיים

7600	יח"ד קיימות
4050	יח"ד חדשות*
600	יח"ד בהתחדשות
12250	סה"כ

*יח"ד חדשות:

בימת תל חי 750 יח"ד

יובלים א – 1200 יח"ד

יובלים ב – 1800 יח"ד

מצודות – 300 יח"ד

צפיפות מגורים בטווח של 1.5-5 יח"ד לדונם נטו

- תעסוקה:** מצב מאושר כ 440,000 מ"ר
תוספת מוצעת: 400,000 מ"ר
- מסחר:** מצב מאושר: כ-70,000 מ"ר
תוספת מוצעת: כ-65,000 מ"ר
- תיירות:** מצב מאושר: כ-2500 חדרים
תוספת מוצעת: כ-1450 חדרים

מצב קיים : כ-8,020 יח"ד קיימות - 22,800 נפש

תוכניות בהליכי תכנון ויוזמות תכנוניות : כ-17,720 יח"ד

1. **רובע יובלים ג' + ד'.** יוזמת משרד הבינוי והשיכון. פרחי צפריר

אדריכלים.שטח לפיתוח: 1,580 ד' - 7000 יח"ד

2. **יובלים ב'.** יוזמת משרד הבינוי והשיכון. גיורא רוטמן אדריכלים.

שטח לפיתוח: 550 ד' , כ-2200 יח"ד .

3. **מתחם גיבור** יוזמת רמ"י , אדריכל דודי גלור ,

שטח לפיתוח: 129 ד' , צפיפות 10 יח"ד /לדונם מוצע כ-300 יח"ד .

4. **מתחם התחדשות יעקב מלול**, אדר' גיורא גור

שטח לפיתוח: 42 ד' מספר יח"ד קיימות : 60 יח"ד מוצעות: כ-180 יח"ד

5. **תכנית אב להחייאת מרכז העיר.** יוזמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

יעד אדריכלים. תכנון אזור כמעורב שימושים, שדרוג הכרות. תוספת של 1600 יח"ד.

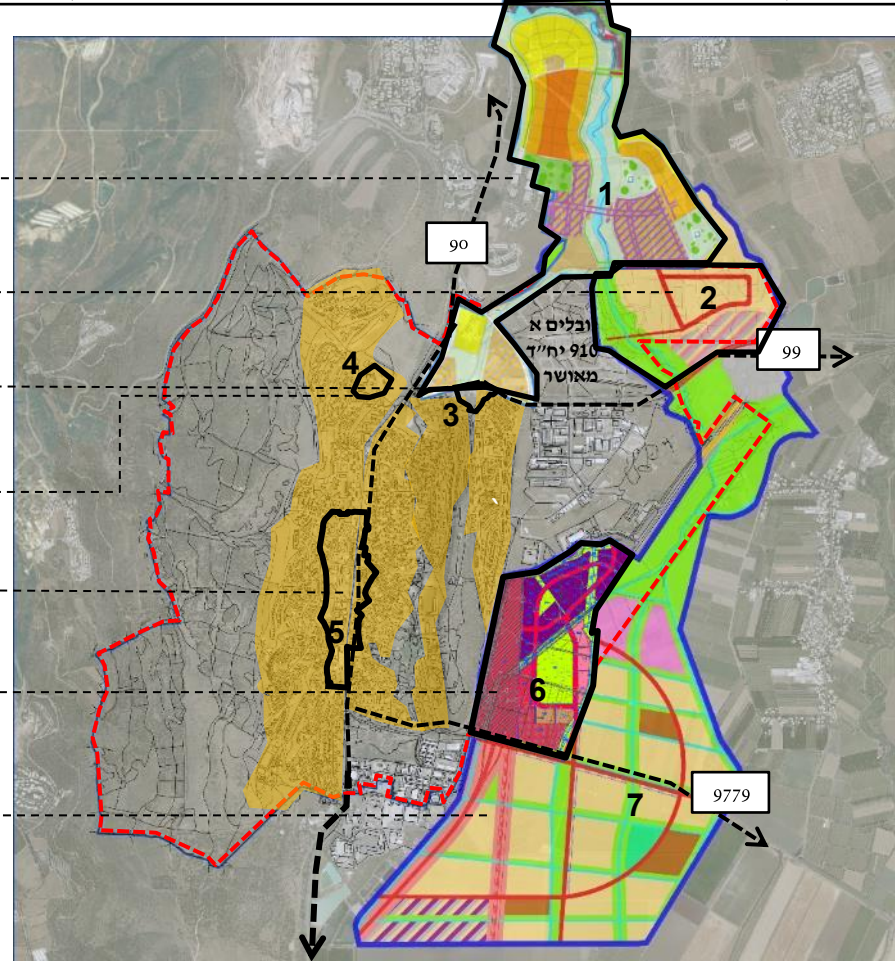
6. **מתחם אזרחי חדש** יוזמת רמ"י , אדריכל דודי גלור ,

פיתוח מרכז תחבורה, מתחם תעסוקה ואיצטדיון חדש

7. **תכנית שלד.** יוזמת רמ"י. דודי גלאור אדריכלים.

כוללת 7,300 יח"ד, הרחבת אזור התעשייה הצפוני ,

מרכז תחבורה חדש ומרכז אזרחי



עקרונות התוכנית האסטרטגית

קידום סדר יום אזורי במטרה לחזק את העיר קריית שמונה כעיר-אזור. פיתוח תהליכים של **התחדשות עירונית** בעיר ובסביבתה, לפיו אזור הגליל המזרחי ורמת הגולן **מהווים יחידת התמחות תעשייתית כלכלית** אחת.

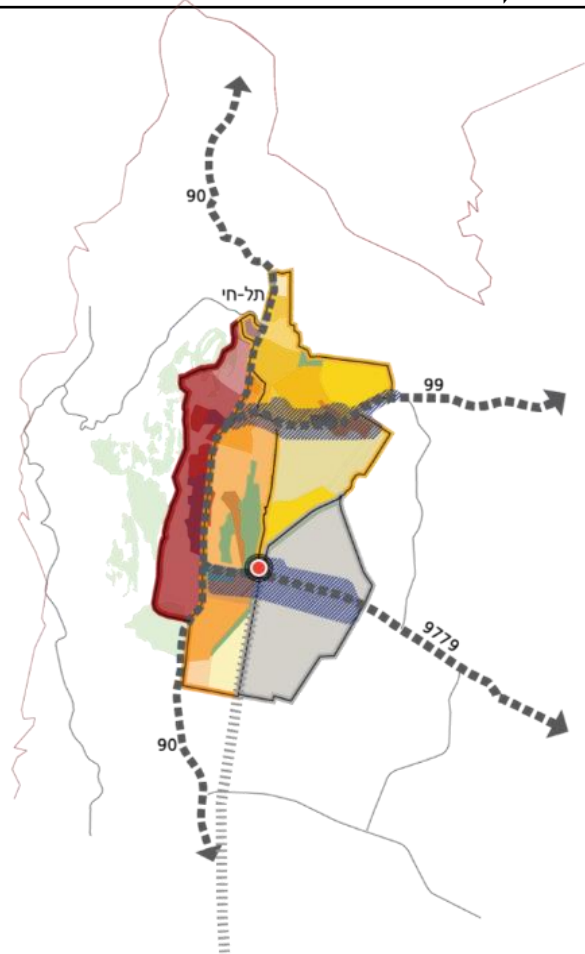
התכנית מאתגרת את המצב "עסקים כרגיל", בו קיימת **תחרות בזבזנית** בין העיר לבין המרחב המקיף אותה.

קידום **אקוסיסטם אזורי** המבוסס על שלושה מסדים משיקים מרכזיים:

- (1) **חינוך ותעשייה** בדגש על תחום **האגרוטק והפודטק**;
- (2) **תיירות וצריכה** בדגש על תחום **האגריתורזים**;
- (3) **אורח חיים** בדגש על **גישת החיים האיטיים ו-well being - שלומות**.

עקרונות תכנית אסטרטגית

- רצף עסקי באזור לב העיר והמרכז האזרחי של קריית שמונה.
- רצף נופי באזור המזרחי של קריית שמונה, גבעת שחומית, פארק זהב, אל חורשת קק"ל והמשך הנחל לדרום.
- רצף תעשייתי בין אזור התעשייה הצפוני לאזור התעשייה הדרומי.
- התכנית מציעה אזור חדש עתידי במזרח העיר המבקש לתת מענה לצמיחה עתידית דמוגרפית ועסקית של קריית שמונה.



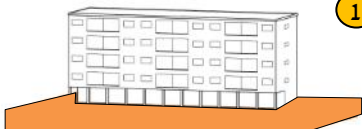
רוב העיר מאופינת בבניה צמודת קרקע. טיפולוגית בנייה נוספת המאפיינת את העיר היא מבני שיכון טוריים. בעיר קיימים מעט מבני H, בנין אחד בן 14 קומות, וכן מספר מבנים בני 9 קומות.

2



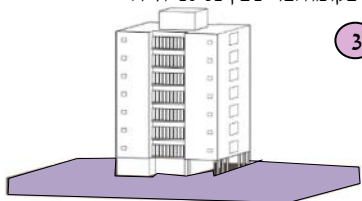
שיכון דו קומתי: מבנה רכבת דו קומתי בו שתי יחיד בקומה. 8 יחיד.

1



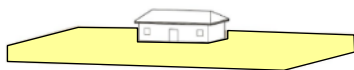
שיכון רכבת: שיכון בן 4-5 קומות כולל ק. קרקע. בין 2-3 כניסות בכל כניסה שתי יחיד בקומה. בד"כ בין 16-32 יחיד.

3



שיכון H: טיפולוגיית מגורים מאוחרת יחסית, כשבכל קומה 4 יחיד. מסי הקומות נע בין 4-9 ובהתאם בין 12-32 יחיד.

4



צמוד קרקע: צמודי קרקע קיימים מתקופות הבניה בעיר, בצורות שונות. החל ממבנים בודדים צמודים למשק, בנה ביתך ועד שכונות וילות חזרתיות.

6

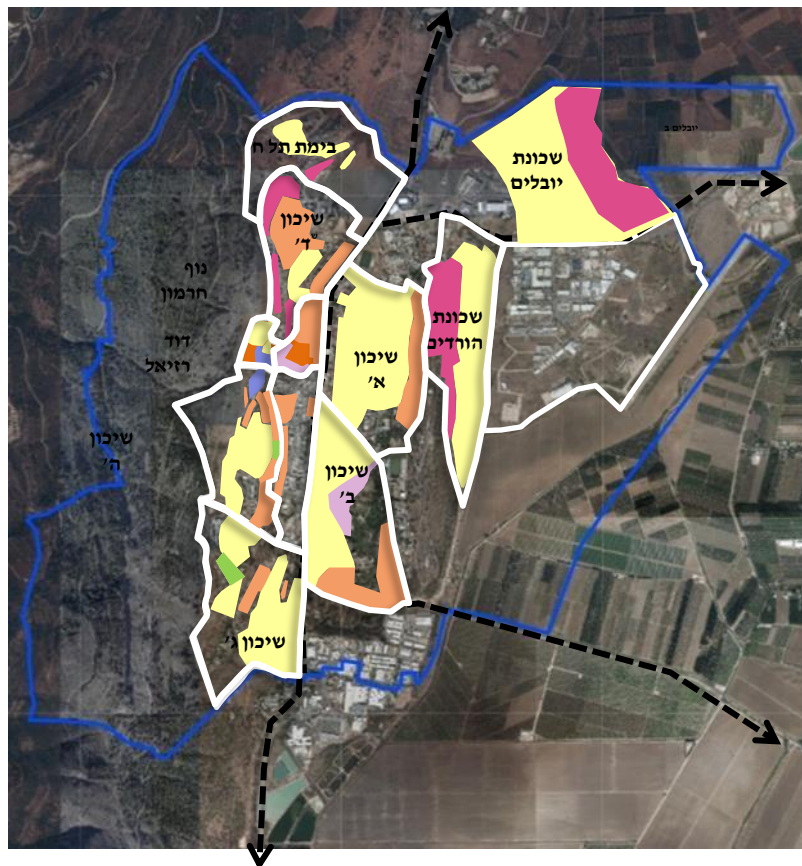


שיכון מדורג: שיכון בנוי על הטופוגרפיה, מחולק למבנים. בכל קומה שתי יחיד ומערך תנועה משותף, בד"כ 4 יחיד במבן.

5

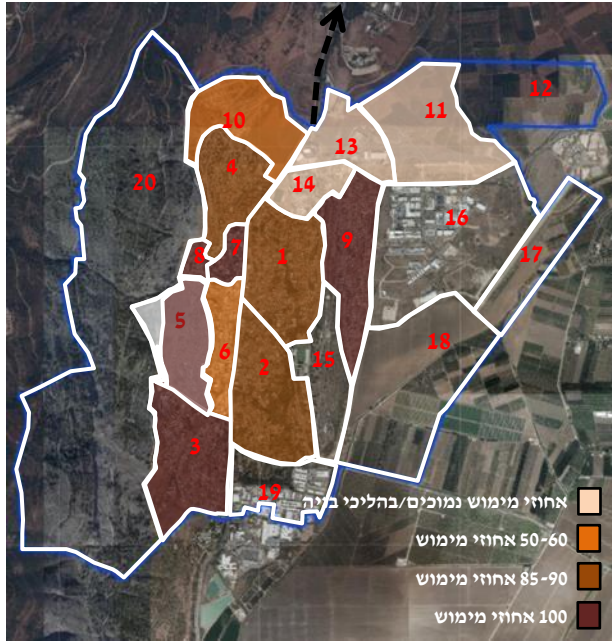


בנייה יזמית: טיפולוגיית מגורים אופיינית לשנות ה-90 ואילך. מסי הקומות נע בין 10-3 ובהתאם בין 30-4 יחיד.



* מתוך חומר שהתקבל ע"י הטכניון, עבודות סטודנטים הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים.

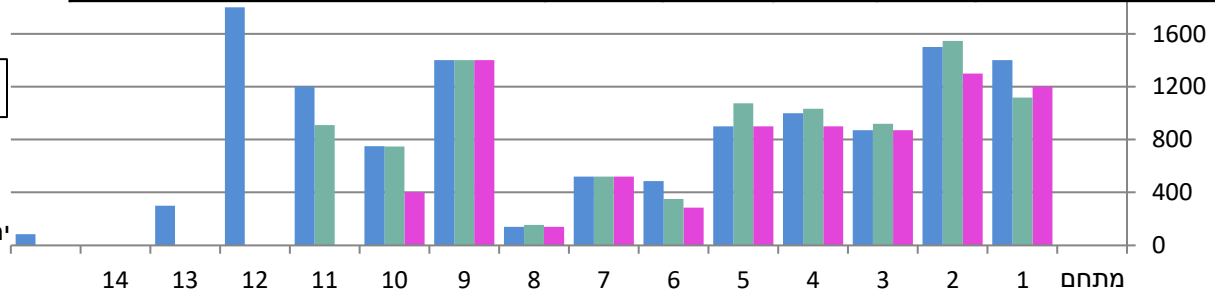
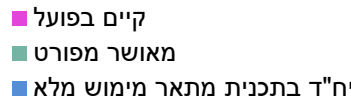
מצב קיים | קיבולת יח"ד ומימושים - על פי קיים בפועל, תכניות מאושרות ותכנית מתאר



מפת אחוזי מימוש מצב קיים ביחס לתכנית מתאר

הערות	אחוז מימוש קיים לעומת תכנית המתאר	יח"ד בתכנית מתאר	מאושר מפורט	קיים בפועל	קיבולת יח"ד	
					מתחם	שיכון א'
תכנית המתאר מציעה תוספת 200 יח"ד בהתחדשות עירונית	85%	1400	1120	1200	1	שיכון א'
תכנית המתאר מציעה תוספת 200 יח"ד בהתחדשות עירונית	85%	1500	1545	1300	2	שיכון ב'
	100%	870	920	870	3	שיכון ג'
	90%	1000	1030	900	4	שיכון ד'
	100%	900	1070	900	5	שיכון ה'
תכנית המתאר מציעה תוספת 200 יח"ד בהתחדשות עירונית	60%	485	350	285	6	מרכז העיר
	100%	520	520	520	7	דוד רזיאל
	100%	140	155	140	8	נוף חרמון
שכונה משנות התשעים	100%	1400	1400	1400	9	שכונת הורדים
שכונה בהליכי בניה	55%	750	750	400	10	בימת תל חי
שכונה בהליכי בניה		1200	910	בהליכי בניה	11	יובלים א
	0	1800		--	12	יובלים ב
תוספת יח"ד בתכנית המתאר	0	300		--	13	צומת מצודות
	0			--	14	גיבור
		85				כלל הישוב
	65%	12350	9770	7915		סה"כ

מימוש תכניות ברוב חלקי העיר.



סיכום מגמות הדיור

- בעיר דירות קטנות מאד לצד דירות גדולות מאד
- יש אזורים המתמחים יותר בסוגים שונים של דירות ובניינים
- התמהיל נוטה מאד לדירות קטנות - 62% דירות עד 100 מ"ר
- תמהיל זה אינו מאפשר התפתחות משפחות לפי מחזור חיים ואינו אטרקטיבי למשיכת משפחות
- העיר שסיפקה כ-31% ממלאי הדיור האזורי בין 1995-2006 יורדת בחלקה היחסי ל- 14.5% משנת 2007 עד היום



בהיעדר פתרונות ביניים מספקים משפחות נאלצות לעזוב. העיר אינה מצליחה להשאיר או למשוך אוכלוסיות חזקות אליה ומאבדת יכולת זו לטובת האזור.

סיכום מגמות דמוגרפיות

- סטגנציה בגידול האוכלוסייה
- עזיבת משפחות עם ילדים - מתמלאת חזרה ע"י ריבוי טבעי
- העיר מזדקנת כל הזמן – שיעור הקשישים בעלייה חדה (למרות עזיבה של חלקם)
- בעיר משפחות קטנות יחסית שעם התבגרותן חלקן הגדול עוזבות
- דור הביניים אינו נשאר ברובו בעיר – אך מקבל השלמה של סטודנטים



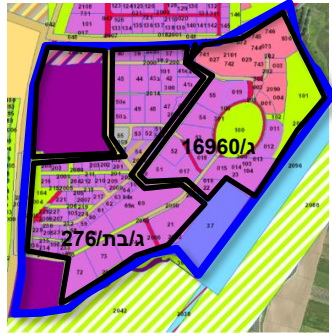
הבעיה העיקרית של העיר היא חוסר ההצלחה בהשאת גילאי הביניים בעיר.

יש להציע מגוון פתרונות דיור שיתאימו למשפחות שונות ולצרכים שונים על מנת שמשפרי דיור יישארו בעיר

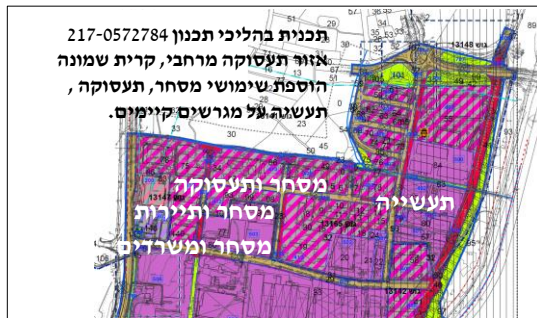
מצב קיים | פריסת תעשייה ותעסוקה בקריית שמונה

בעיר שני אזורי תעשייה:

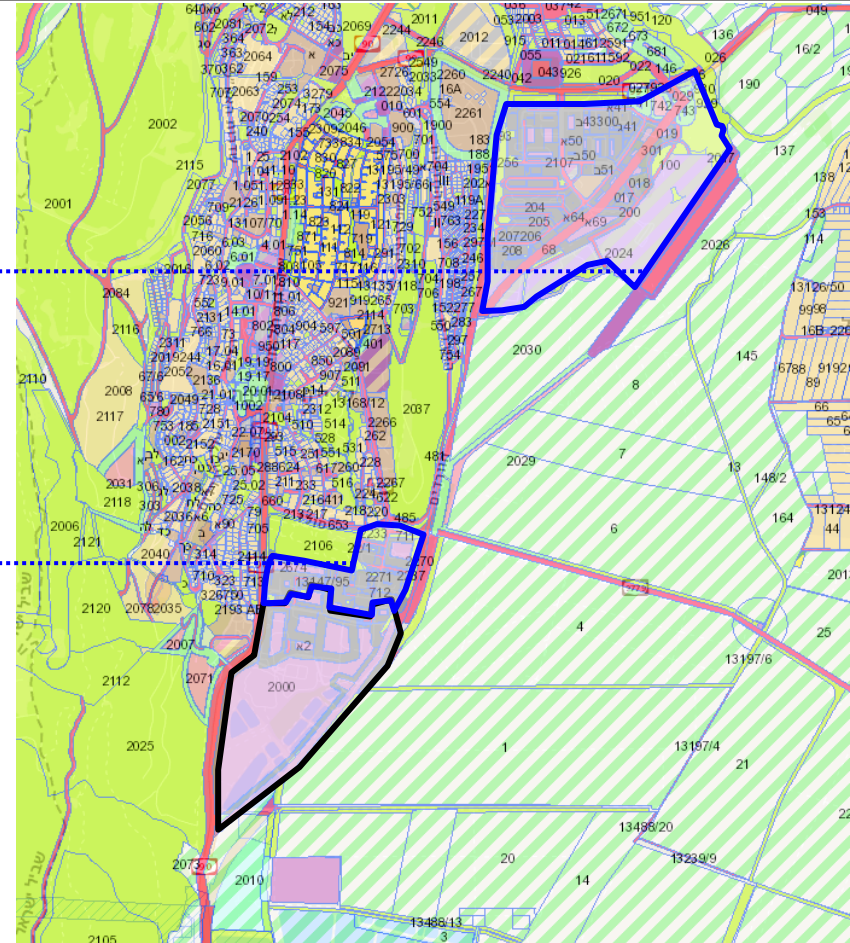
- אזור תעשייה צפוני – בתחום העיר
- אזור תעשייה דרומי – כחלק מאזור תעשייה מרחבי עם מועצה אזורית גליל עליון . מופע כאזור תעשייה מרחבי בתמ"מ 9/2 .



אזור תעשייה צפוני



אזור תעשייה דרומי



אזור תעשייה צפוני:

מצב קיים:

תעשייה, תעסוקה אחסנה: 203,000 מ"ר

מסחר: 24,200 מ"ר

מצב מאושר:

תעשייה מאושר: 472,800 מ"ר

פארק טכנולוגי מאושר: 103,000 מ"ר

מסחר: 25,000 מ"ר

אזור תעשייה צפוני- אזור תעשייה, אזור תעשייה עתירת ידע. שטח לפיתוח תיירות. אזור פארק הידע מתוכנן סביב פארק מרכזי. על פי התמ"מ מוגדר כאזור תעשייה מקומי. החלק הדרומי של אזור התעשייה ופארק הטכנולוגי עדיין לא פותחו. העירייה מקדמת את האזור כמוביל בתחום הפודטק והאגרוטק.

תכנית ג/16960

הקמת אזור תיירות על שטח של כ-27 דונם.

הקמת אזור פארק טכנולוגי הכולל מגרשים לתעשייה ומגרשים לתעשייה עתירת ידע, על שטח של כ-117 דונם.

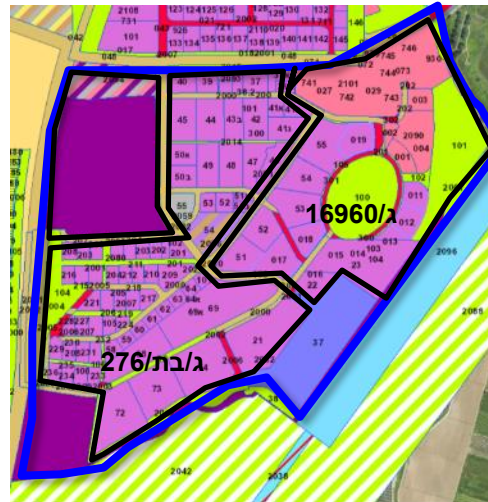
פיתוח פארק ציבורי על גבי אתר הפסולת הקיים.

הקמה ופיתוח נופי של קטע מנחל עיון.



מתחם פודטק – אזור לפיתוח

תכנון אזור מבני תעשייה עתירת ידע סביב פארק, עדיין לא נבנה.



תעשיה דרומי בתחום קריית שמונה:

מצב קיים:

תעשייה, תעסוקה אחסנה: 51,500 מ"ר

מסחר: 22,800 מ"ר

תכנית 0572784-217

תעשיה תעסוקה אחסנה: כ-125,000 מ"ר

מסחר כ- 35,000 מ"ר

אזור תעשיה דרומי – אזור תעשיה מרחבי לקריית שמונה ולמועצה אזורית גליל עליון
אזור תעשיה דרומי, שומר על צביונו כאזור תעשיה הנותן מענה לאזור. מוצע בתכנית מקודמת-217-0572784 להוסיף יעודי תעסוקה, מסחר ותעשיה.

פוטנציאל התחדשות והכנסת שימושים נוספים.

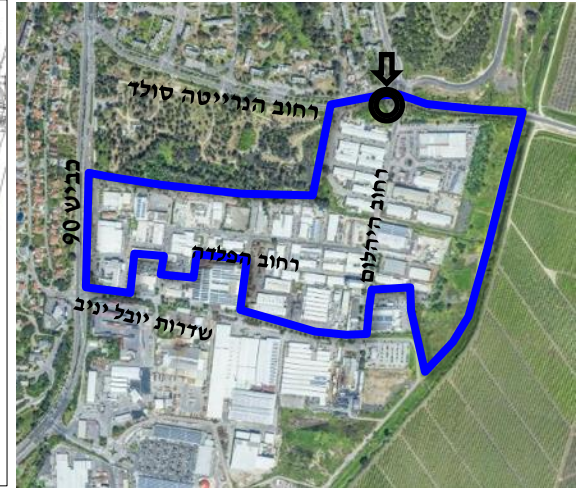
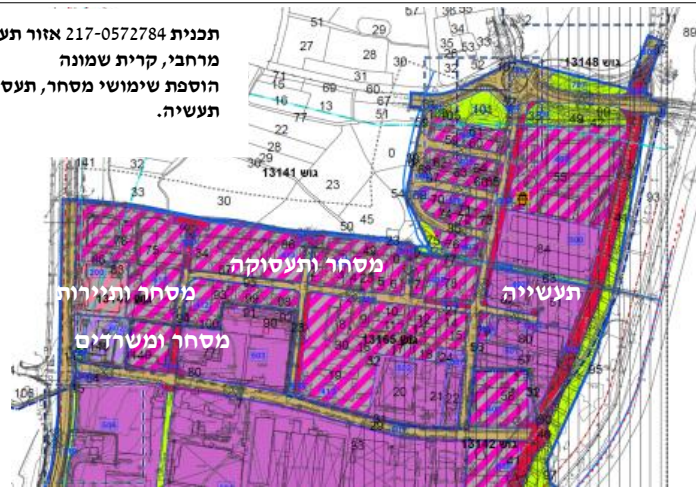
מוצע על ידי העיריה חידוש האזור הסמוך לעיר ולחורשת קק"ל, כמתחם שיכיל תיירות מקומית, מסחר ובילוי. ניצול הסמיכות לחורשת קק"ל, ליצירת מתחם למלאכות בוטיק, רובע אמנים, תיירות עממית.



מתחמים מוצעים להתחדשות
תכנית ביזמת העיריה להתחדשות - מתחמים מוצעים להתחדשות כמתחמי תיירות, מלאכה, מסחר ובילוי.
מתחם הבנות – מלאכות בוטיק ורובע אמנים.
מפעל לפינוי - תיירות עמית.



תכנית 0572784-217 אזור תעסוקה מרחבי, קריית שמונה, הוספת שימושי מסחר, תעסוקה, תעשיה.



הרשת התחבורתית האזורית מורכבת מצירים כלהלן:

- דרך מס' 90 חוצה את העיר בכיוון צפון דרום -> גריעת כביש ארצי מס' 90 מהרשת הארצית,

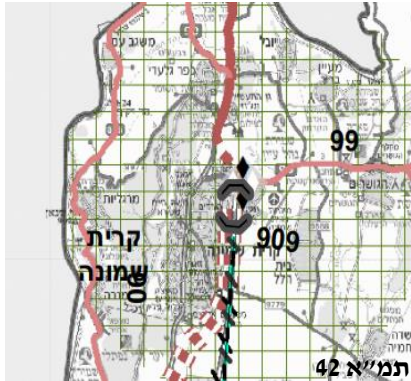
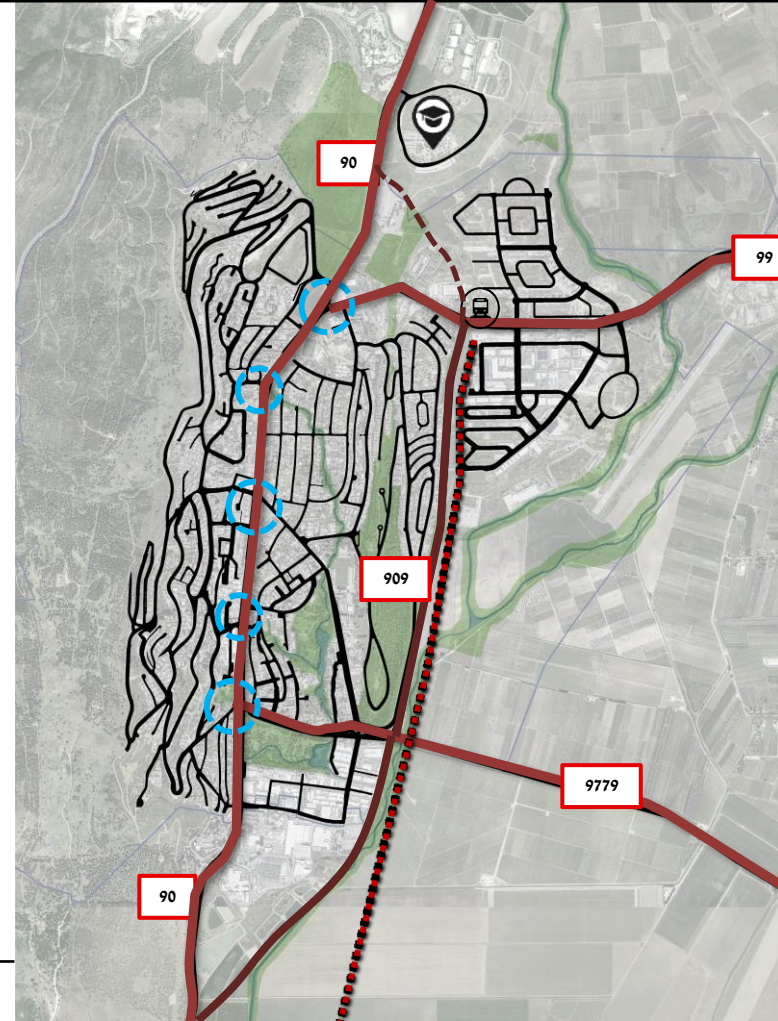
והתוויית כביש ארצי לתכנון מס' 909 בחלק המזרחי של העיר על פי תמ"א 42.

- דרך ארצית מס' 99-מזרח מערב, כביש חד מסלולי דו נתיבי המחבר את צפון מזרח הגולן עם העיר קריית שמונה.

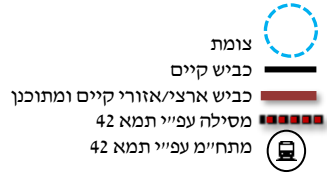
- דרך מקומית 9779: כביש חד מסלולי דו נתיבי המחבר את מזרח הגולן אל דרום העיר קריית שמונה ואל כביש 90.

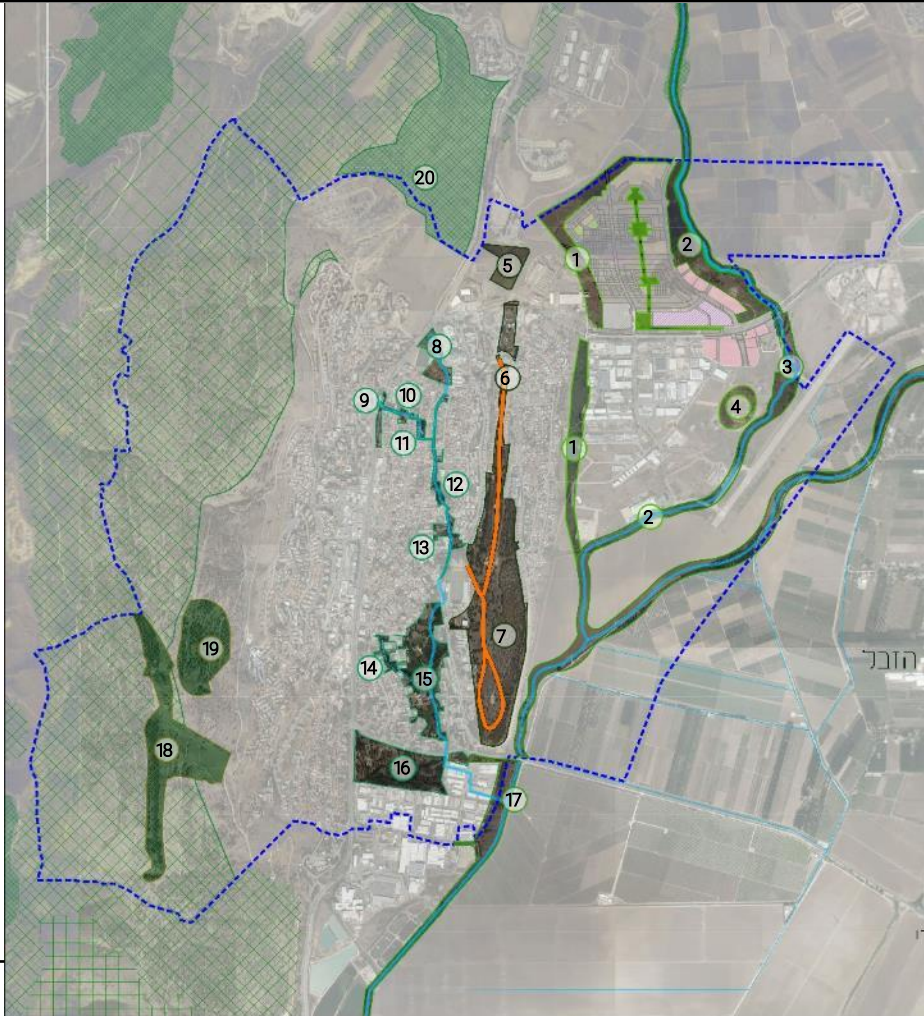
הרשת המקומית:

- רשת מקומית מורכבת מרחובות מאספים רמה 2 (הירדן, יהודה הלוי וכד') רחובות מאספים רמה 1 ומקומיים.
- הרשת מורכבת בעיקר מצירים אורכיים בכיוון צפון דרום, כאשר שדרות תל חי חוצות את העיר לשני צדדים מנותקים בהיבט האורבני. כמו כן, מערכת תנועה מקוטעת ולא המשכית בעיקר צד המזרחי של העיר, בשל בעיות טופוגרפיה.
- חציות וצמתים מועטים ממערב למזרח לכלי רכב ולהולכי רגל.
- מיקום תחנת רכבת מאושר (לפי תמ"א 42) בחלק הצפוני של העיר.



דרכים	
—	דרך מדינה
—	דרך ארצית
—	דרך אזורית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך אזורית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך ארצית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך מדינה
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך יישובי-יחידים
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך אזורית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך ארצית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך מדינה
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך יישובי-יחידים
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך אזורית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך ארצית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך מדינה
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך יישובי-יחידים
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך אזורית
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך ארצית
צירי תח"צ	
—	הגנה נמוכה לתכנון דרך מדינה
—	דרך רכב קטן
מרכז תחבורה משולב (מתח"מ)	
—	מחלף
—	מחלף
—	מחלף
מסילות ברזל	
—	מסילת ברזל
—	מסילת ברזל
—	מסילת ברזל
—	מסילת ברזל
—	מסילת ברזל
—	מסילת ברזל



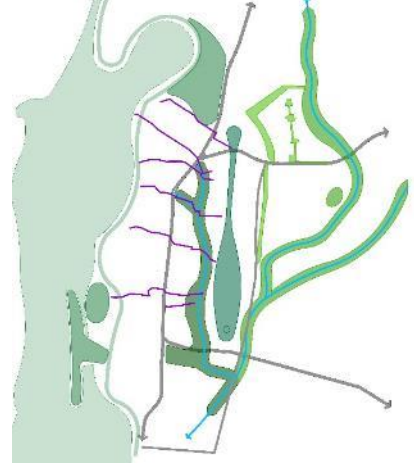


שלב נופי:

יער ממערב לתחום הבנוי מצוק רמים/הרי נפתלי
 נחל עין זהב
 גבעת שחומית – גבעת ברום
 חורשת קק"ל מדרום לכביש 9779
 גן לאומי תל חי
 נחל עיון

העדר שבילים להולכי רגל בין השטחים הירוקים
 (קישוריות מזרח-מערב)

העדר רשת שבילי אופניים כרשת תנועתית וכמערכת
 הנקשרת היבט הנופי תיירותי של העיר.



רצפים ירוקים

אתרי טבע עירוני
 פארק יובלים

- 1 פארק יובלים
- 2 נחל עיון
- 3 פארק המטוס
- 4 מצפור הר הזבל
- 5 שחומית - ברום
- 6 תל ברום
- 7 גן שחומית
- 8 נחל זהב
- 9 נחל ברום
- 10 עין זהב
- 11 המעיין הכורדי
- 12 בריכת הצבים
- 13 נחל זהב – גן שפרינצק
- 14 נחל שושן
- 15 פארק הזהב
- 16 חורשת קק"ל
- 17 מרחב בתעלה המערבית
- 18 מצוק רמים – הרי נפתלי
- 19 הפארק הגיאולוגי
- 20 מצפה אל-נתן
- גן לאומי תל-חי

- בעיר ריבוי מבני שיכון ומבנים במצב פיזי ירוד .
- איתור מתחמים להתחדשות עירונית - נעשה תהליך בשיתוף העיריה למיפוי מתחמים בעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית .

- 1- הנרייטה סולד והירדן – מבני שיכון, קרבה לתחנת הרכבת מוצעת, פארק עין זהב וחרשת קק"ל.
- 2- מתחם לב העיר – מתחם בעל חשיבות עירונית רבה.
- 3- מתחם דוד רזיאל – שכונת שיכונים על כביש 90, במרכז העיר, ריבוי שטחים פתוחים להתחדשות.
- 4- מתחם הטרומיים – מתחם בעל חשיבות רבה בשל מיקומו על כביש 90 ובכניסה לעיר.
- 5- מתחם גיבור – פינוי המחנה, נמצא על קו העתק כפוף לבדיקה סייסמית.
- 6- מתחם אילת – מדורגים בני 2-3 קומות, על מורדות ההר נוף איכותי.
- 7- מתחם שיכון ד' – שיכונים על מורדות ההר, נוף איכותי.
- 8- מתחם משאש- מתחם מעורב שיכונים, צמודי קרקע ומבנים בני 9 קומות, סמיכות לפארק עין זהב.
- 9- מתחם נוף חרמון- מדורגים בני 2-3 קומות, מתחם בעל נוף איכותי
- 10- מתחם הירדן – אזור בתים צמודי קרקע. רחוב משמעותי בעיר בסמיכות למוקדי ציבור.
- 11- מתחם שיכון ה' – שיכונים לאורך רחוב הרצל בסמיכות למרכז העיר.
- 12- מתחם שפרינצק – נמצא על העתק סייסמי, מצריך בדיקה סייסמית מפורטת.



מתחם הטרומיים



מתחם אילת



מתחם הנרייטה סולד



מרכז העיר מהווה את הלב העירוני והאזורי הכולל את מוסדות הציבור, שירותים אזוריים ומוקדים מסחריים.

מרכז העיר אינו מממש את הפוטנציאל הטמון בו :

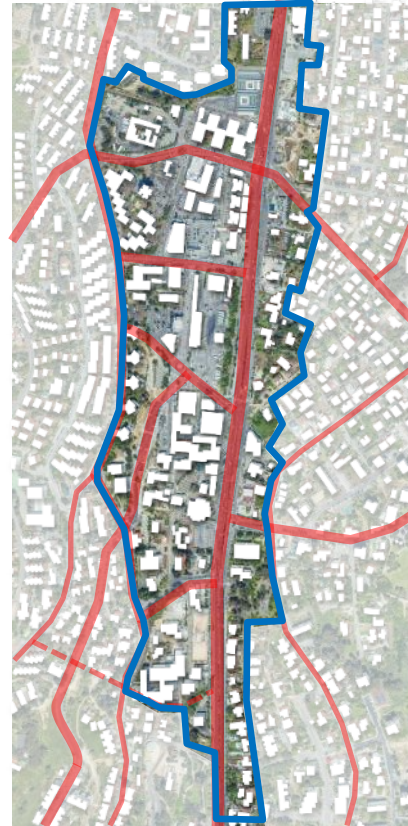
- אינטנסיביות בניוי נמוכה
- בזבוז קרקעות לטובת חניונים גדולים
- מוקדים פזורים ללא קישוריות ביניהם
- העדר קישוריות לשדרות תל חי

רחוב תל חי (כביש 90) :

- מתפקד ככביש ארצי ועליו תנועה עוברת.
- זכות דרך רחבה עם הפרדות וגדרות .
- מיעוט חציות להולכי רגל.
- לאורך הרחוב אזורים רבים עם דפנות ללא פעילות.
- אינו מעודד הליכתיות – ללא הצללה או מקומות ישיבה.



רחוב תל חי – מרכז העיר








מרכז העיר

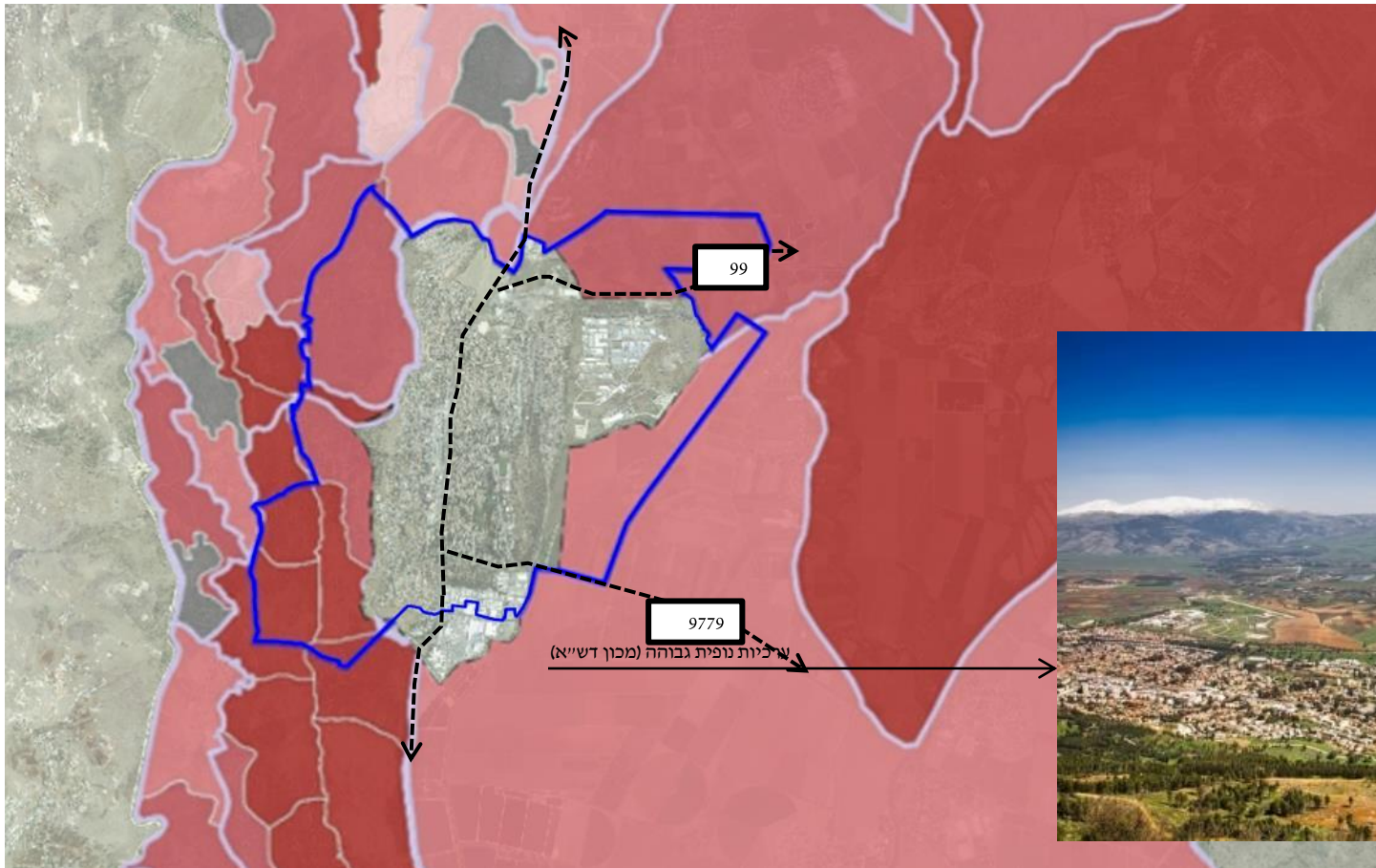




מגבלות וחסמים
לפיתוח במרחב התכנון

מקרא

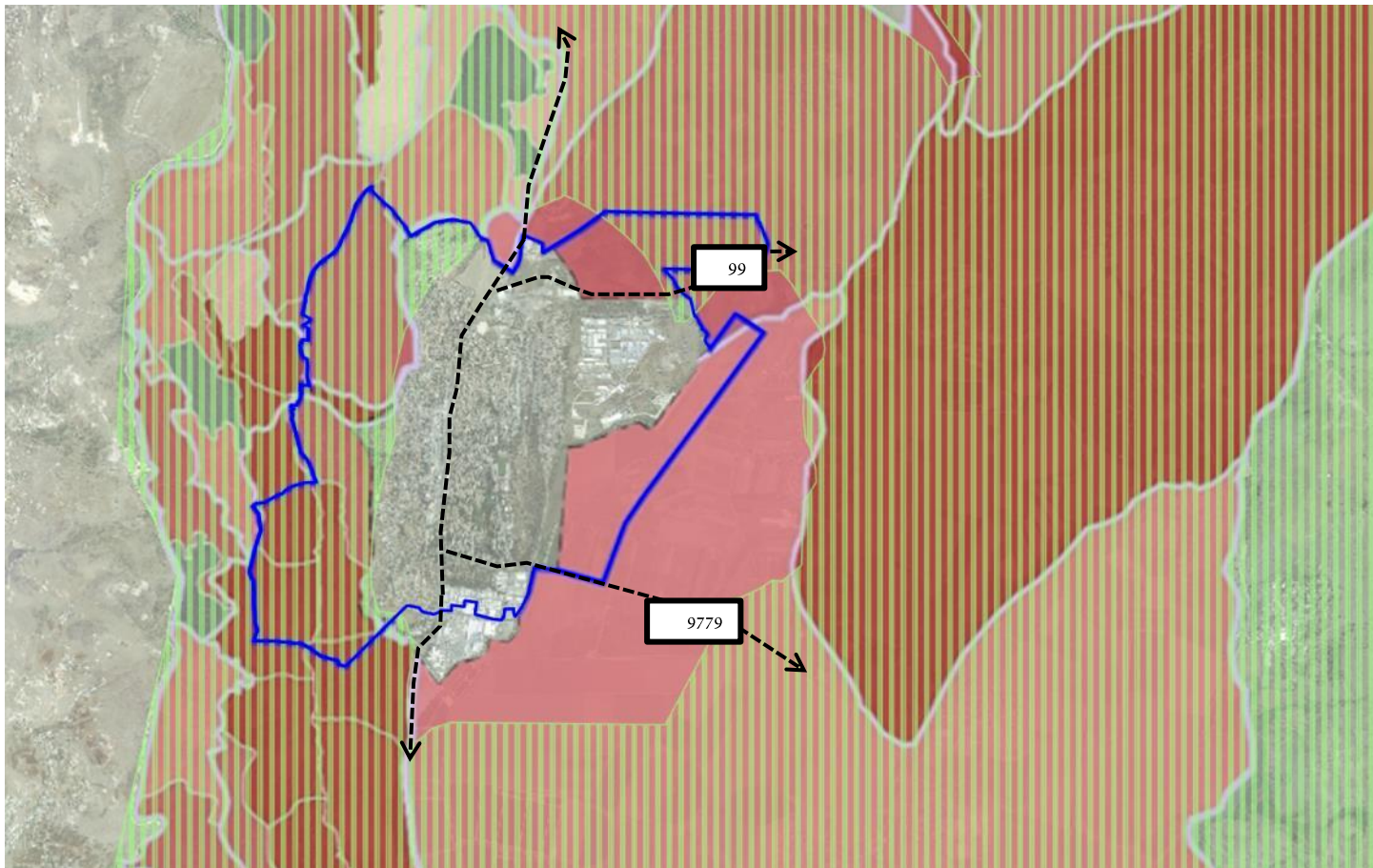
-  ערכיות נופית מירבית (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית גבוהה ביותר (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית בינונית (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית נמוכה (מכון דש"א)



מצב קיים | מגבלות פיתוח – רגישות נופית סביבתית








מקרא

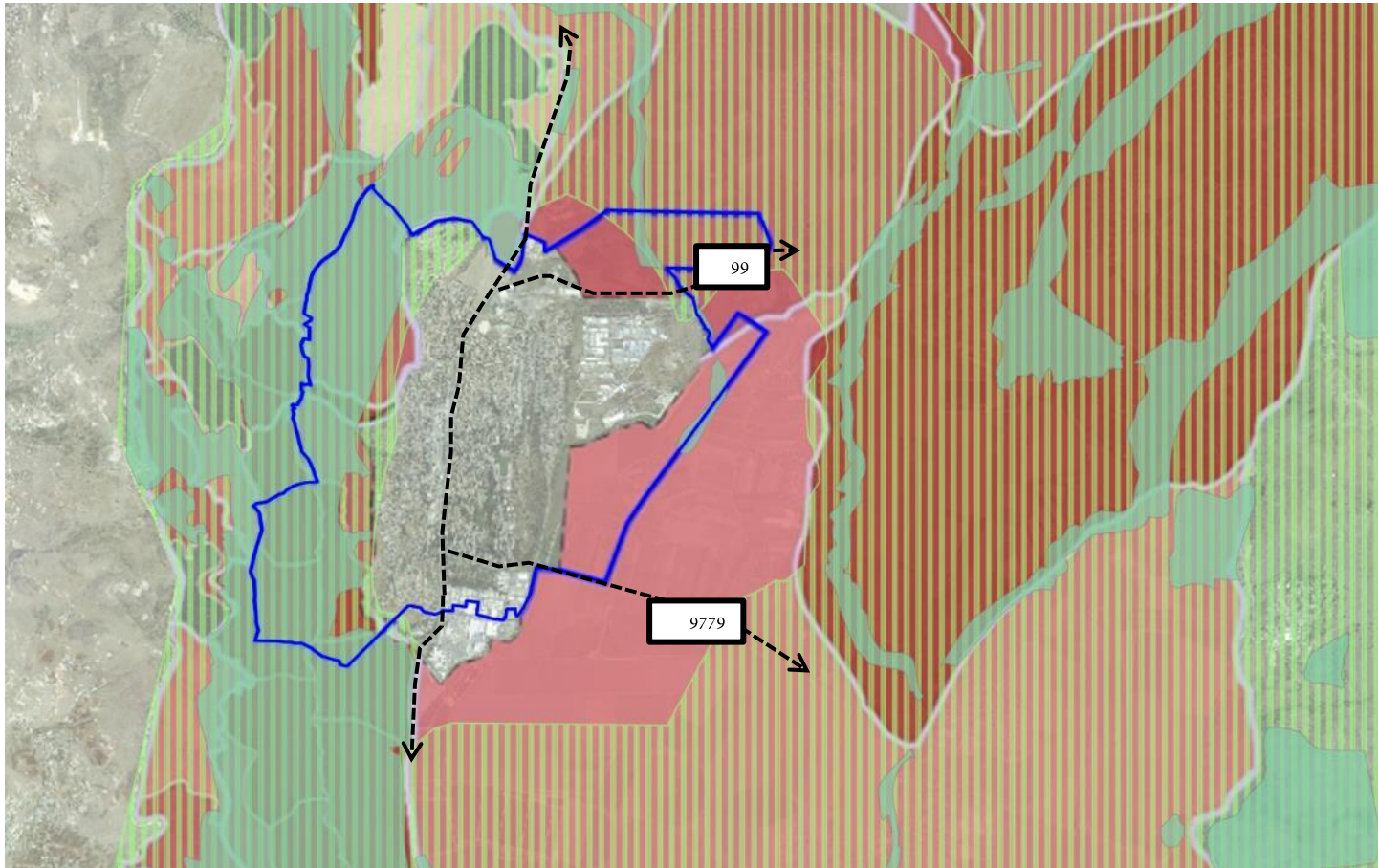
- ערכיות נופית מירבית (מכון דש"א) 
- ערכיות נופית גבוהה ביותר (מכון דש"א) 
- ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א) 
- ערכיות נופית בינונית (מכון דש"א) 
- ערכיות נופית נמוכה (מכון דש"א) 
- רגישות נופית סביבתית (תמ"א 1/35) 



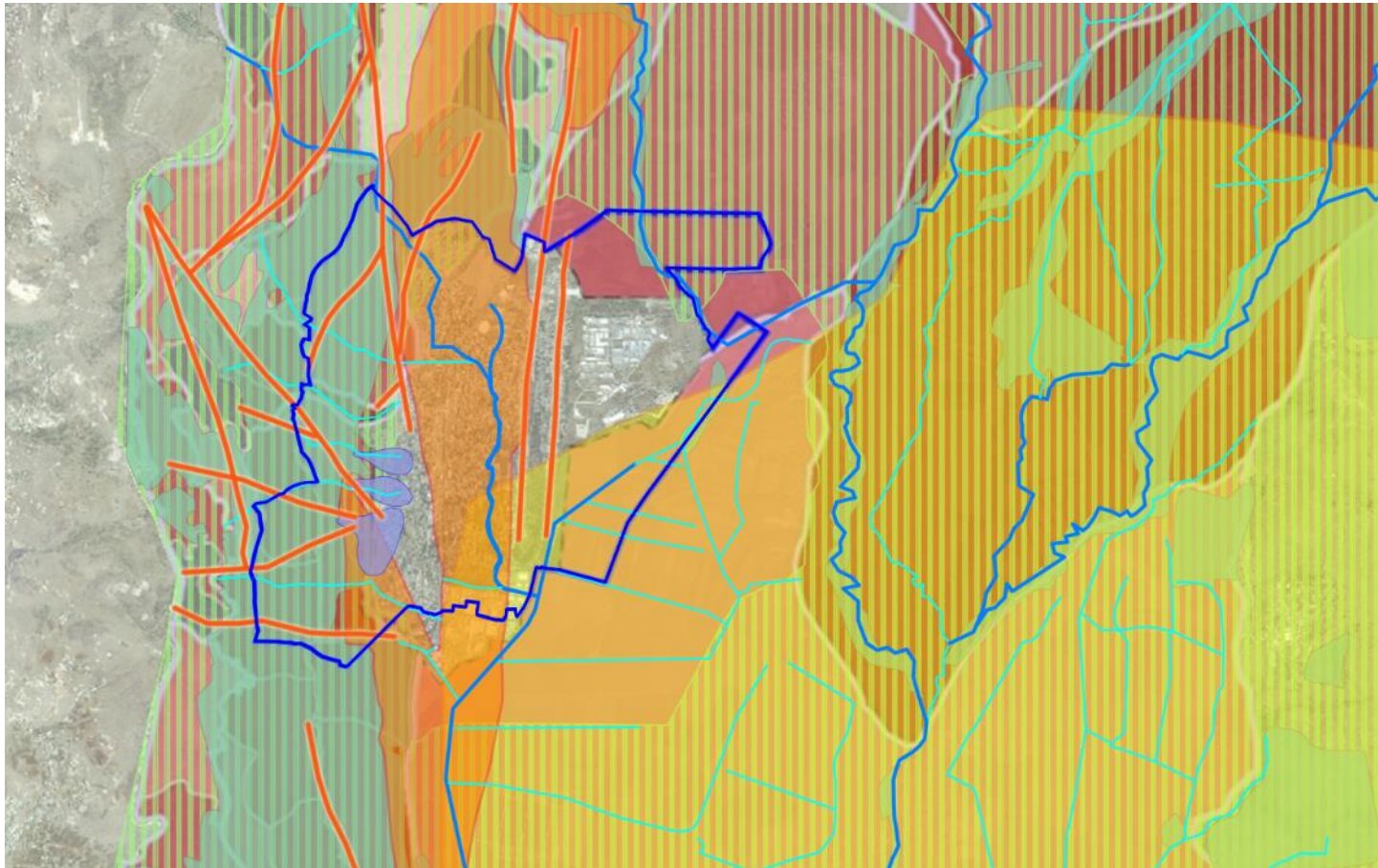
מצב קיים | מגבלות פיתוח- שטח מוגן מפיתוח סטטוטורית

מקרא

-  ערכיות נופית מירבית (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית גבוהה ביותר (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית בינונית (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית נמוכה (מכון דש"א)
-  רגישות נופית סביבתית (תמ"א 1/35)
-  שטח מוגן מפיתוח (תמ"מ 2 שינוי 9)



מצב קיים | מגבלות פיתוח – מגבלות סיסמיות ונחלים



- ערכיות נופית מירבית (מכון דש"א)
- ערכיות נופית גבוהה ביותר (מכון דש"א)
- ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א)
- ערכיות נופית בינונית (מכון דש"א)
- ערכיות נופית נמוכה (מכון דש"א)
- רגישות נופית סביבתית (תמ"א 1/35)
- שטח מוגן מפיתוח (תמ"מ 2 שינוי 9)
- אתר עם חשד להגברה חריגה באגנים גיאולוגיים עמוקים וצרים
- אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס
- גלישת קרקע
- נחל- עורק ראשי (תמ"א 34-ב-3)
- נחל- עורק משני (תמ"א 34-ב-3)
- קוי העתק

מצב קיים | שדה התעופה – מגבלות רעש וגובה במרחב ומצב מאושר

מיקום שדה התעופה מטיל הגבלות גובה בתחום העיר בעיקר על האזור הדרום- מזרחי של העיר :

מגבלות גובה מתכנית ג/5199:

- A – בניה עד 60 מ'
- B – בניה עד 50 מ'
- C – בניה עד 40 מ'
- D – בניה עד 25 מ'

מגבלות רעש על פי מיפוי המשרד הגנת

הסביבה, למפה אין מעמד סטטוטורי מחייב :

בתחום פוליוגן 1 – לכל בינוי חדש יידרש סקר

אקוסטי ומיגון אקוסטי (אשר יודא עד 40

דציבל בתוך המבנה) בהתאם לתוצאות הסקר.

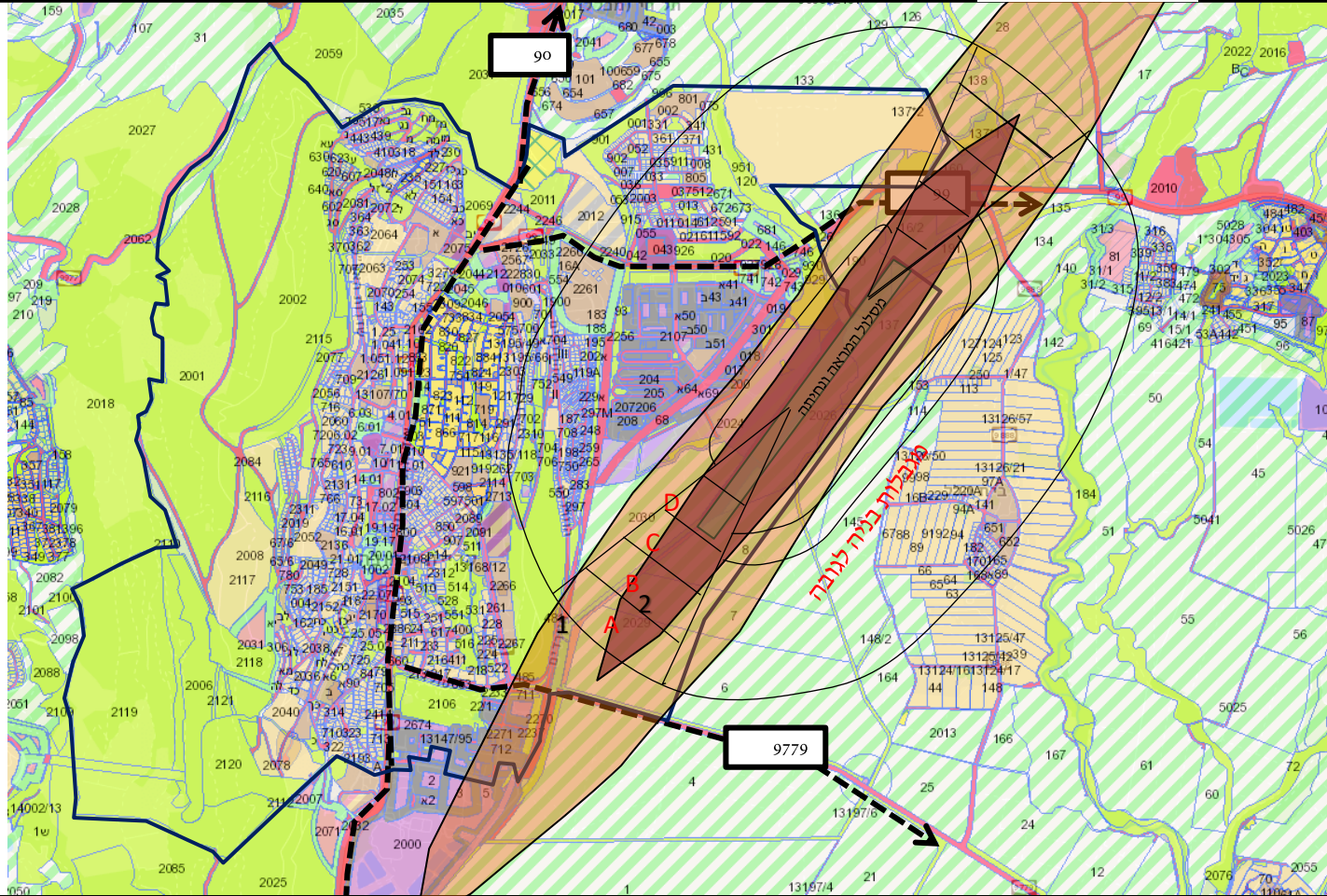
בתחום פוליוגן 2 – מגבלות בשימושי קרקע

רגישים למפגעי רעש, לא יותרו מגורים, מבני

ציבור ותעסוקה. ניתן ליעד את השטח לתעשייה,

מלאכה, אחסנה, שצ"פ וכו'.

(מקור השכבה : govmap)



עדכון מגבלות רעש וגובה על חלופה נבחרת

שימושים בעלי רגישות נמוכה לרעש מטוסים כגון חקלאות, תעשייה, מתקני תחבורה, מתקנים וקווי תשתית חקלאית, מבנים או מתקנים הקשורים להפעלת שדה התעופה.	שימושים אדישים לרעש מטוסים
שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש מטוסים, כגון תעסוקה, מסחר שטחים פתוחים.	שימושים עמידים לרעש מטוסים
מגורי קבע לסוגיהם, לרבות בתי אבות/ דיור מוגן, מבני ציבור המשמשים לשהייה ממושכת, כגון: בתי החלמה ובתי חולים, מבני חינוך, לרבות בתי ספר, גני ילדים מעונות יום, בתי תפילה.	שימושים רגישים לרעש מטוסים

להלן טבלה המסכמת את תגובת הקהילה הממוצעת ואת יחס הקהילה לאזור חשוף לרעש מטוסים. הטבלה מתבססת על ממצאים של סוכנות התעופה של ארה"ב.

➤ בתמ"א 2/15 מוצע צמצום מגבלות הרעש ביחס למצב מאושר. תמ"א בהליכי תכנון, עדיין לא אושרה

יחס הקהילה לאזור הממוצעת	תגובת הקהילה הממוצעת	מפלס רעש Ldn - dBA
רעש אינו חשוב משאר תנורמים הסביבתיים	חלשה	55 ומטה
רעש עלול להיחשב לגורם שלילי של הסביבה	חלשה עד בינונית	55-60
רעש הוא הגורם השלילי של הסביבה	בינונית	60-65
רעש הוא הגורם השלילי החשוב של הסביבה	משמעותית	65-70
רעש הוא אחד מהגורמים השליליים החשובים ביותר של הסביבה	חריפה	70-75
רעש הוא הגורם השלילי החשוב ביותר מכל הגורמים השליליים של הסביבה	חריפה מאד	75 ומעלה

בהתבסס על ממצאים אלה, בנושא שדות התעופה של חיל האוויר, המשרד ממליץ:

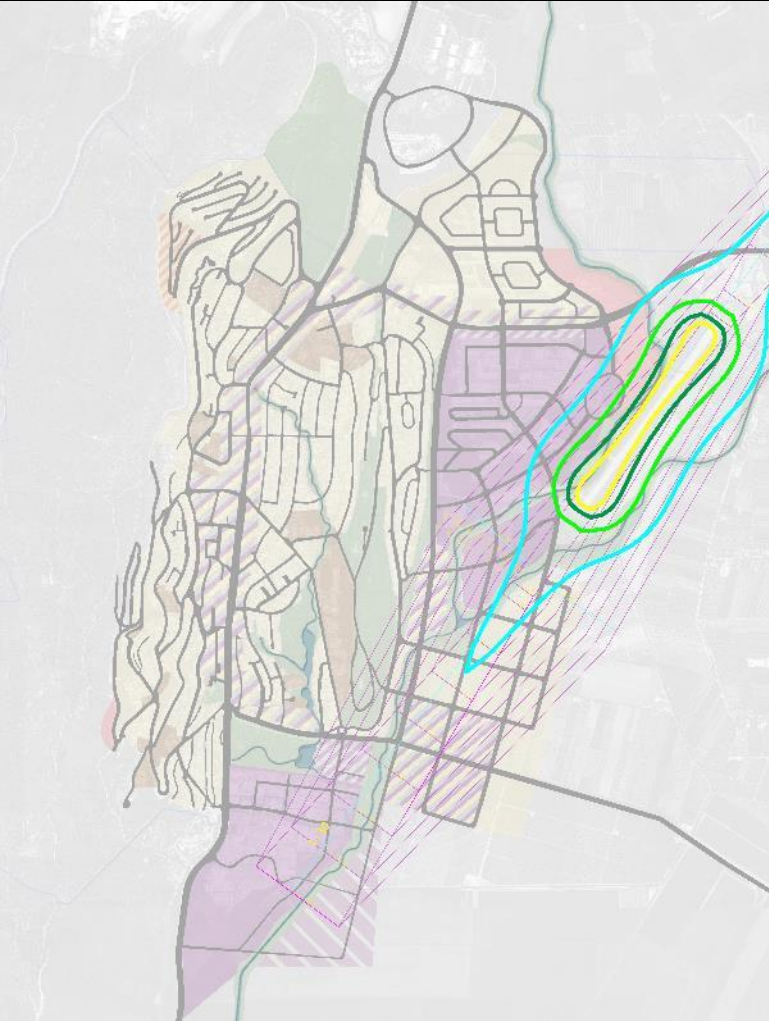
א. באזורים חשופים לרעש מטוסים בין $L_{dn}=60$ dB(A) - $L_{dn}=65$ dB(A) הבניה לשימושי קרקע רגישים לרעש תהיה בניה אקוסטית.

ב. אין לאשר שימושי קרקע רגישים לרעש באזורים חשופים לרעש מטוסים מעל $L_{dn}=65$ dB(A). המלצות אלה אומצו חן על ידי המועצה הארצית לתכנון ובניה וכן על ידי ממשלת ישראל במסגרת תוכנית מתאר ארצית לשדה התעופה נתב"ג.

*מתוך מסמך המלצות הגנת הסביבה לנושא רעש מטוסים

מקרא

- סימון מסלולים
- תוכנית אסטרטגית לדיור
- הגבלות בניה
- רעש במפלס יום-לילה (Ldn)
- 55-
- 60
- 65
- 70



בחינת אפשרויות פיתוח:

לכיוון מערב - תחום יער על פי תמ"מ 9/2 ועל פי תמ"מ 22. כמו כן, זהו רכס בעל טופוגרפיה משמעותית.



צפון מערב - גן לאומי תל חי. יער בין קרית שמונה לתל חי, מאזור ההר עד לכביש 90.









צפון מזרח - האזור מצפון ליובלים ב', ועד לכביש 90 - אזור שדות חקלאיים. נמצא באזור בעל ערכיות נופית גבוהה ביותר על פי מכון דשא, וכן על אזור בעל רגישות סביבתית נופית על פי תמ"מ 35/1.

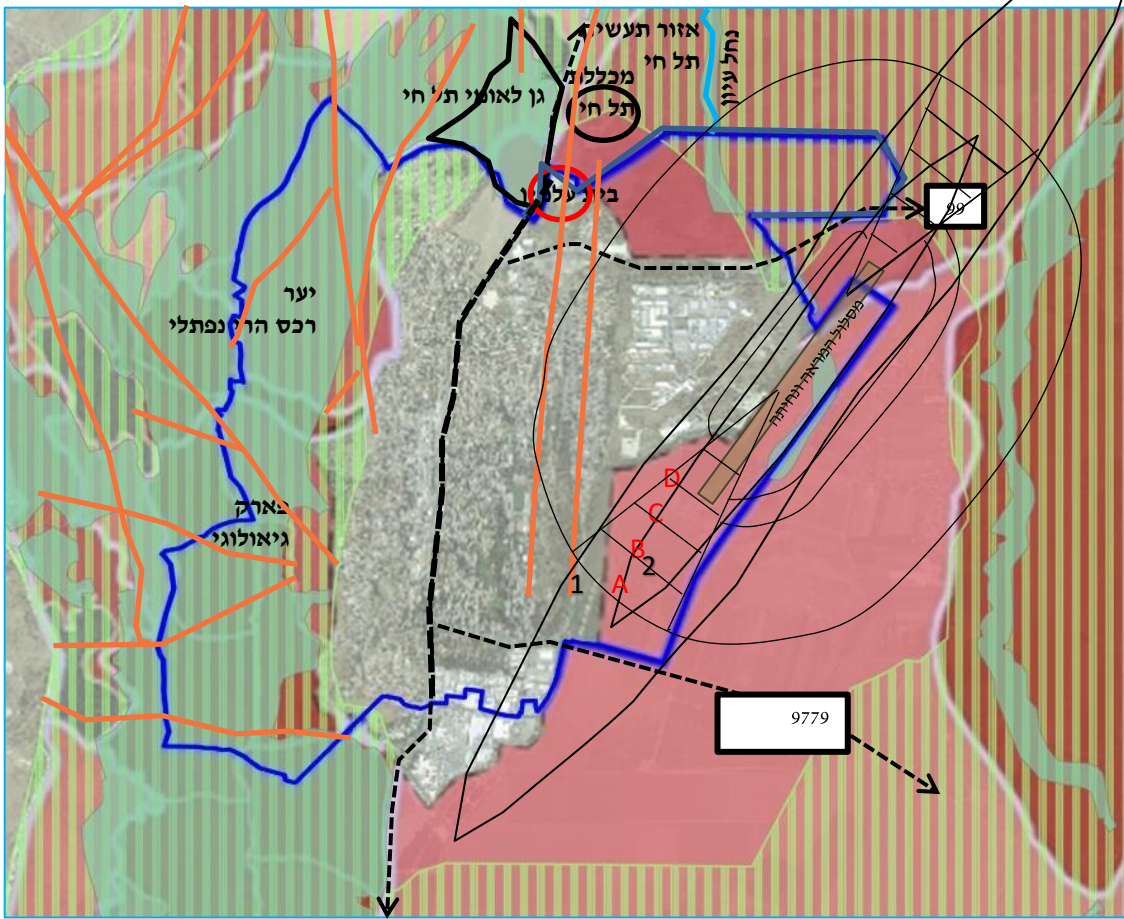


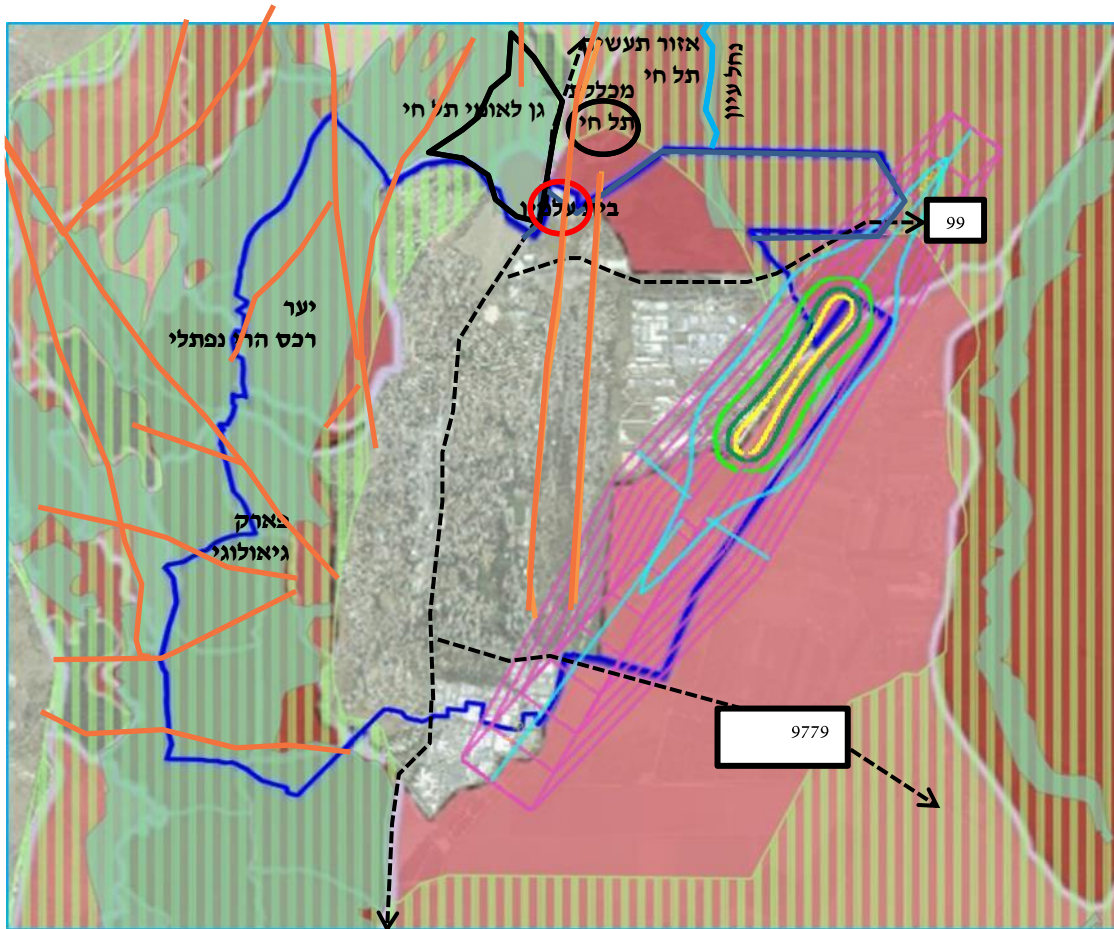
דרום מזרח - אזור זה בעל ערכיות נופית גבוהה. אזור חקלאי של מטעים ושדות. נמצא בתחום מגבלות של שדה התעופה. וכן באתר קרקע עם חשד להגברה חריגה.



מקרא

-  קוי העתק
-  ערכיות נופית גבוהה ביותר (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א)
-  רגישות נופית סביבתית (תמ"מ 1/35)
-  שטח מוגן מפיתוח (תמ"מ 2 שינוי 9)
-  מגבלות גובה ורעש שדה תעופה





בחינת אפשרויות פיתוח:

לכיוון מערב - תחום יער על פי תמ"מ 9/2 ועל פי תמ"א 1. כמו כן, זהו רכס בעל טופוגרפיה משמעותית.



צפון מערב – גן לאומי תל חי. יער בין קרית שמונה לתל חי, מאזור ההר עד לכביש 90.








צפון מזרח – האזור מצפון ליובלים ב', ועד לכביש 90 – אזור שדות חקלאיים. נמצא באזור בעל ערכיות נופית גבוהה ביותר על פי מכון דשא, וכן על אזור בעל רגישות סביבתית נופית על פי תמ"א 1/35.



דרום מזרח – אזור זה בעל ערכיות נופית גבוהה. אזור חקלאי של מטעים ושדות. נמצא בתחום מגבלות של שדה התעופה. וכן באתר קרקע עם חשד להגברה חריגה.



מקרא

-  קוי העתק
-  ערכיות נופית גבוהה ביותר (מכון דש"א)
-  ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א)
-  רגישות נופית סביבתית (תמ"א 1/35)
-  שטח מוגן מפיתוח (תמ"מ 2 שינוי 9)

מגבלות גובה ורעש שדה תעופה על פי תמ"א 2/15 בהליכי תכנון



S.W.O.T
ונקודות מוצא לתכנון

חולשות

- **כביש 90** מפריד את העיר למזרח ומערב.
- **ריבוי מבני שיכונים ישנים.**
- מערך דיור קוטבי בין מבנים צמודי קרקע ולדירות קטנות שאינו מאפשר **היצע דיור למשפחה מתרחבת.**
- **אין היצע תיירותי** ואפשרויות לינה רבות בעיר.

איומים

- **הגירה** של אוכלוסיה חזקה אל ההרחבות בסביבה.
- **פיתוח מוגבל** של העיר.
- **מרכז עיר מתיישן.**
- **חסמים סיסמיים לפיתוח**- העתקים.
- **הפסד בתחרות עם יישובי הסביבה** כמוקד משיכה עבור במגורים תעשייה ותיירות



חוזקות

- עיר המהווה **מוקד עירוני** ליישובי הסביבה.
- ממוקמת בסמיכות **לאתרי תיירות**, ולאורך כביש 90 בדרך לאזורי טיול.
- **אזורי תעשייה ותעסוקה מתפתחים.**
- **טבע עירוני** ופארקים איכותיים בתוך העיר כמו פארק זהב, ובסמיכות לעיר.
- **שדה תעופה** מקומי.
- **תחנת רכבת עתידית** שתקשר את העיר לאזור ולמרכז הארץ.
- **מערכת חינוך טובה**, ריבוי מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.
- **מכללת תל חי**

הזדמנויות

- פוטנציאל **מרכז אזרחי, תרבותי וכלכלי של האזור.**
- פוטנציאל **כמוקד תיירותי** לאזור הגליל העליון.
- פיתוח פוטנציאל **המרכז התעסוקתי** של קריית שמונה **כמתחם יחודי של פוד-טק ואגרו-טק.**
- פיתוח **שדרות תל חי כרחוב עירוני** מרכזי לעיר.
- פיתוח **המכללה כמרכז אקדמי בעיר.**
- פיתוח **תיירות.**

עיר מתחדשת ומתפתחת

סביבת חיים איכותית – well being.
יצירת תמהיל מגורים מגוון.

מגורים מגוונים ואיכותיים

עיר בלב טבע טבע בלב עיר

ניצול הקרבה לאתרי טבע כעיר איכותית לתושביה

קשר בין עיר וטבע, פיתוח מוקדי תיירות.

עיר סטודנטואלית

פיתוח עיר סטודנטואלית למכללת תל חי מצפון.

מגורי סטודנטים, מסחר, בילוי ופנאי

עיר תעשייה פוד – טק ואגרו- טק

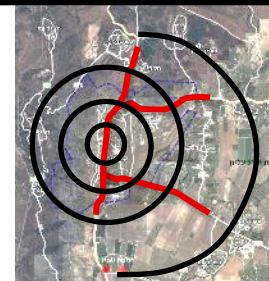
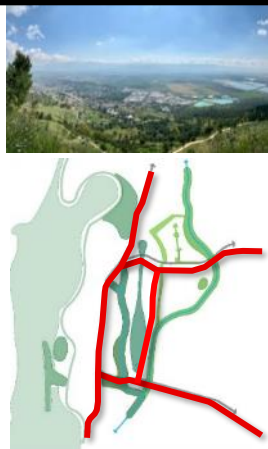
פיתוח אזור התעשייה כמוקד לטכנולוגיות מתקדמות

שילוב של אקדמיה ותעשייה

עיר כמרכז אזורי פעיל

מספקת שירותים ליישובי הסביבה. ותחושת עירוניות

כמוקד תעסוקה, מסחר, תרבות, פנאי וספורט

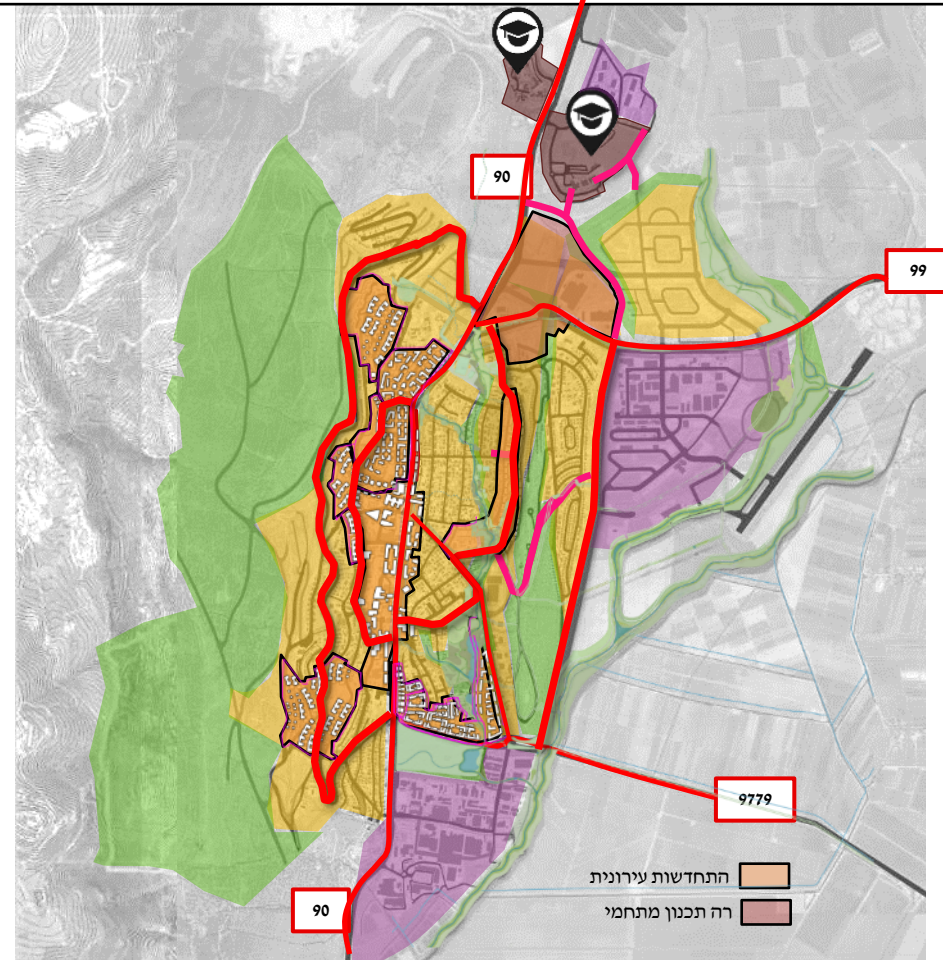




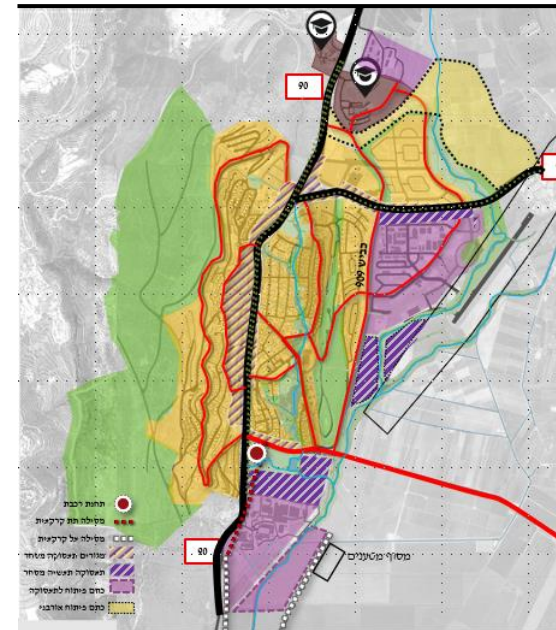
חלופות שהוצגו בוועדת ההיגוי

בנקודת מוצא שלושת חלופות התכנון שנבחנו סומנו פוליגונים להתחדשות עירונית וכן מתחמים לרה-תכנון. נבחנה תוספת יחידות הדיור בתוך העיר בתהליכי התחדשות.

סה"כ נפשות	סה"כ יח"ד	תוספת יח"ד מוצעת בהתחדשות	יח"ד קיים + מאושר	
55,600	17,370	7,600	9,770	נומינלי 100% (מימוש)
41,750	13,040	3,800	9,240	ריאלי 50% מימוש (יח"ד להתחדשות)



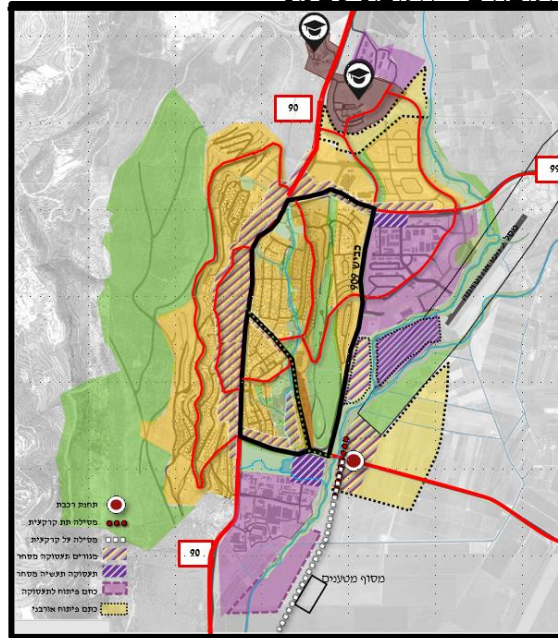
חלופה א' – חלופה לינארית



עקרונות החלופה:

- פיתוח צפון-דרום: מוקדים לאורך שדרות תל חי. פיתוח מעורב שימושים לאורך שדרות תל חי ופיתוח לאורך כביש 99.
- פיתוח סביב מכללת תל חי כחלק מן העיר.
- פיתוח שכונות משני גדות נחל עיון בצפון.
- הרחבת אזור תעשייה צפוני לכיוון דרום ביעוד תעשייה תעסוקה ומסחר, הרחבה והתחדשות אזור התעשייה מרחבי דרומי.
- שמירה על שטחים פתוחים מדרום מזרח לעיר.
- כביש 909 (עוקף 90) – אפשרי כדרך אזורית.

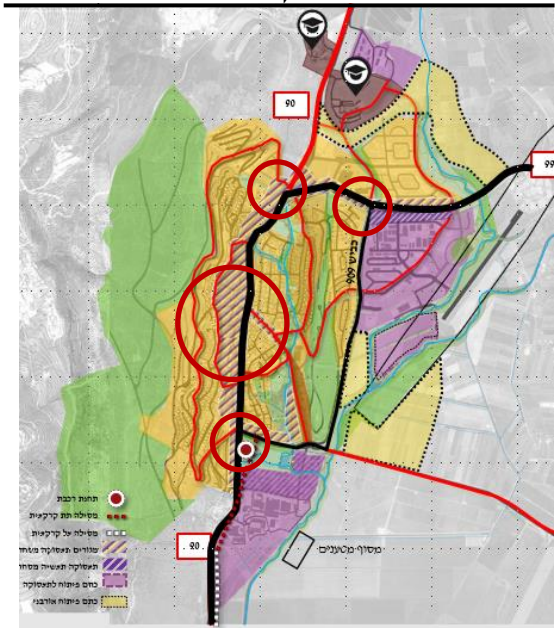
חלופה ב' – חלופת טבעת



עקרונות החלופה:

- פיתוח טבעת שדרה עירונית תוך דגש על רחוב הירדן המקשר בין לב העיר ומוקד תחנת הרכבת בסמיכות לכביש 9779.
- פיתוח כביש 909 כדרך עירונית.
- פיתוח תחנת רכבת ומוקד עירוני בסמיכות לכביש 9779.
- פיתוח שכונת מגורים ממזרח בסמיכות לפארק נחל.
- פיתוח אזור תעשייה צפוני לכיוון דרום, והרחבה והתחדשות אזור תעשייה מרחבי בדרום.
- שמירה על שטחים פתוחים בצפון.

חלופה ג' – חלופת מוקדים



עקרונות החלופה:

- פיתוח טבעת שדרה עירונית. פיתוח כביש 909 כדרך עירונית.
- תחנת רכבת בפארק ק"ל ופיתוח מוקד עירוני סביבה.
- פיתוח שכונת מגורים ממזרח לעיר, וכן פיתוח שכונה צפונית בגדה במזרחית של נחל עיון.
- הרחבת אזור תעשייה צפוני כלפי דרום. התחדשות אזור תעשייה דרומי.
- שמירה על השטחים הפתוחים מדרום לכביש 9779.

חלופה שנבחרה בוועדת ההיגוי

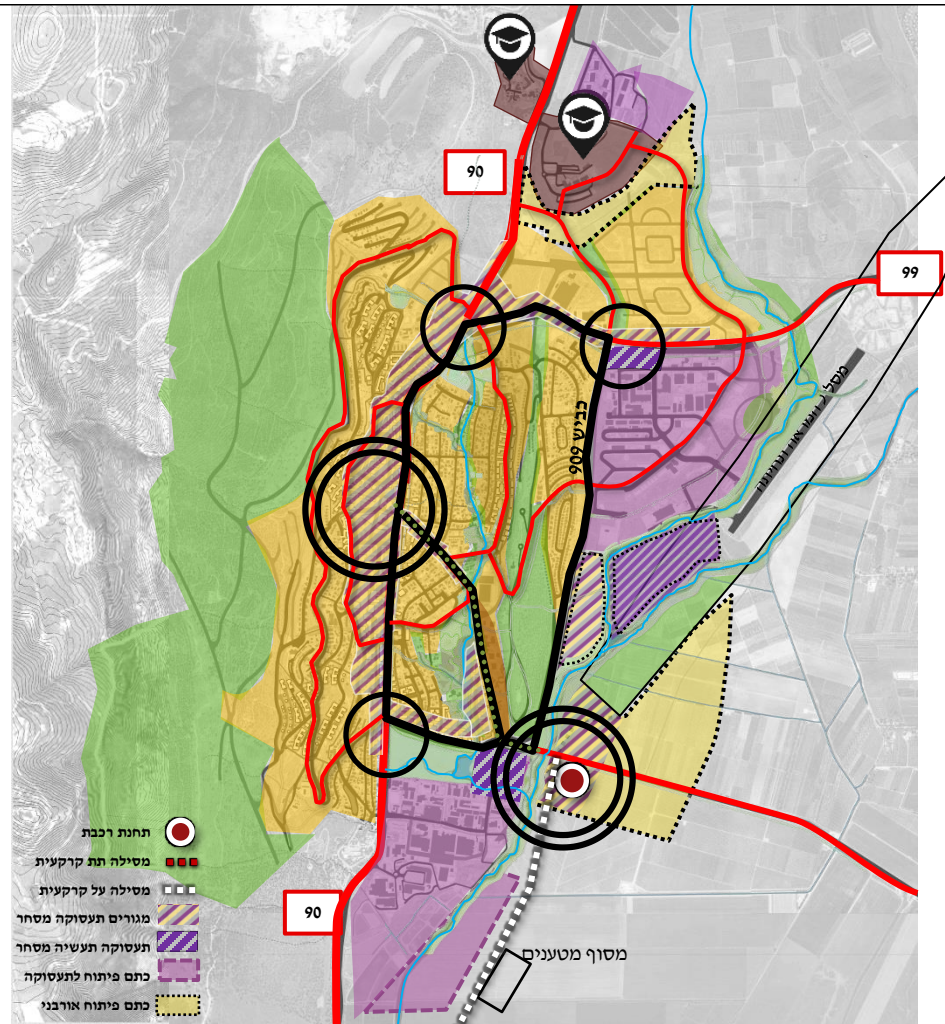
חלופה נבחרת בוועדת היגוי – חלופת טבעת (חלופה ב') עם דגש על מוקדים עירוניים

עקרונות החלופה:

- פיתוח טבעת שדרה עירונית דרך תל חי, הנרייטה סולד כביש 99 ודרך עירונית ממזרח (909) תוך דגש על רחוב הירדן המקשר בין לב העיר ומוקד תחנת הרכבת בסמיכות לכביש 9779.
- פיתוח כביש 909 כדרך עירונית.
- פיתוח תחנת רכבת ומוקד עירוני בסמיכות לכביש 9779.
- פיתוח שכונת מגורים ממזרח בסמיכות לפארק נחל.
- פיתוח אזור תעשייה צפוני לכיוון דרום, והרחבה והתחדשות אזור תעשייה מרחבי בדרום.
- שמירה על שטחים פתוחים בצפון.

סה"כ נפשות	סה"כ יח"ד	תוספת לחלופה		חלופת בסיס		
		תוספת יח"ד באזור פיתוח	רה תכנון מתחם מצודות וגיבור	תוספת יח"ד מוצעת בהתחדשות	יח"ד + קיים מאושר	
75,000	23,500	5200	900	7,600	9,770	נומינלי (100% מימוש)
60,000	19,200	5,200	900	3,800	9,240	ריאלי (50% מימוש יח"ד להתחדשות)

* תוספת יח"ד לפיתוח חדש: 5,200 (לפי ממוצע נפשות למשק בית 3.2) צפיפות ממוצעת מוצעת: 12 יח"ד לדונם נטו
סה"כ תוספת שטח נדרש: 450 ד' נטו / 900 ד' ברוטו

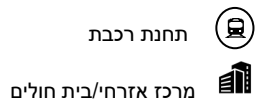




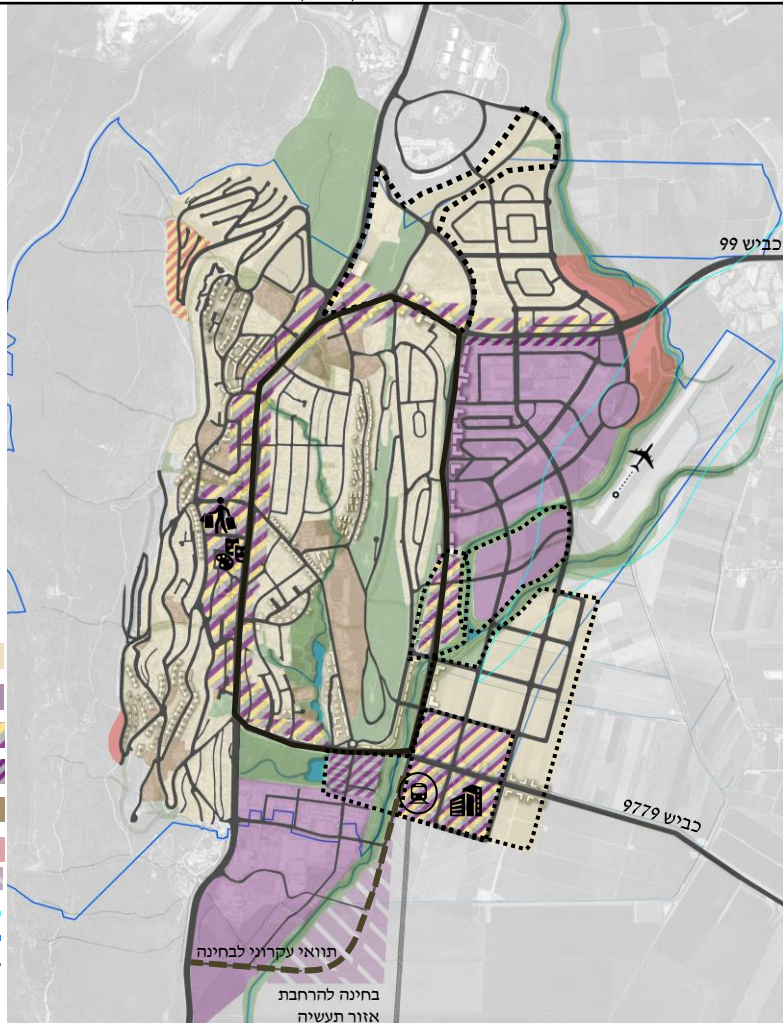
תקציר עיקרי התכנית

עקרונות התכנית:

- פיתוח טבעת עירונית מעורבת שימושים לאורך שדרות תל חי, רחוב הנריטה סולד, כביש 909 וכביש 99 כציר תיירותי צפוני.
- מיקום תחנת רכבת מדרום לכביש 9779 בסמיכות לאזור תעשייה דרומי.
- פיתוח מוקדים עירוניים: לב העיר כמוקד אזורי מעורב שימושים, מוקד דרומי בסמוך לתחנת הרכבת מקושר דרך רחוב הירדן, כביש 99 כאזור מעורב תעשייה ומסחר כציר תיירותי.
- פיתוח שכונת מגורים בצפון בין יובלים למכללת תל חי ונחל עיון ממזרח.
- פיתוח שכונת מגורים ממזרח בסמיכות לנחל עיון ומדרום לאזור תעשייה צפוני.
- הרחבת אזור תעשייה צפוני לכיוון דרום וכן אזור מעורב שימושים תעסוקה מסחר ומגורים.
- התחדשות צפון אזור התעשייה הדרומי כמרכז בילוי ופנאי.
- מוקד אזרחי אזורי/ בית חולים בסמיכות למוקד תחנת הרכבת בדרום.
- הרחבת אזור תעשייה דרומי מרחבי בכפוף לבחינה אזורית של מרחב תפקודי גליל מזרחי.



- מגורים
- תעשייה
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- תעשייה ומסחר
- מבנים ומוסדות ציבור
- תיירות
- אזור בחינה להרחבת אזור תעשייה מרחבי דרומי
- מגבלות רעש לפי תמ"א 15 בהכנה
- גבול מוניציפלי





מתוך תכנית אב למרכז העיר. יעד אדריכלים



בינוי להמחשה, אזור תחנת הרכבת

מוקדים עיקריים:

מרכז עיר - מרכז אזרחי, הכולל בילוי, פנאי, מסחר, תעסוקה ומגורים.

קישור ביניהם דרך רחוב הירדן - חיזוק הרחוב על ידי התחדשות עירונית לאורכו, עירוב שימושים, וחידוש אזור מבני הציבור כמוקד תרבותי.

מוקד תחנת הרכבת דרומי - מסחר תעסוקה ומגורים, מוקד בילוי ופנאי. יצירת המשכיות בין אזור התחנה אל אזור התעשייה הדרומי כמתחם אחד.

*תתאפשר בניה גבוהה יותר במוקדים בהתאם לבחינה בתכניות מפורטות



תנועה | שלד תנועה - היררכית דרכים מוצעת

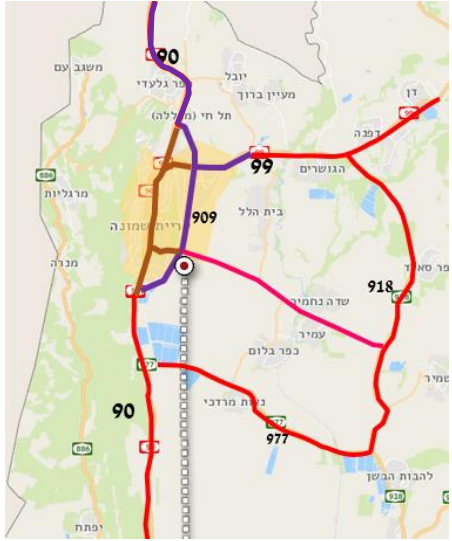
שדרות תל חי - כרחוב עירוני

כביש 909 - כדרך עירונית עורקית

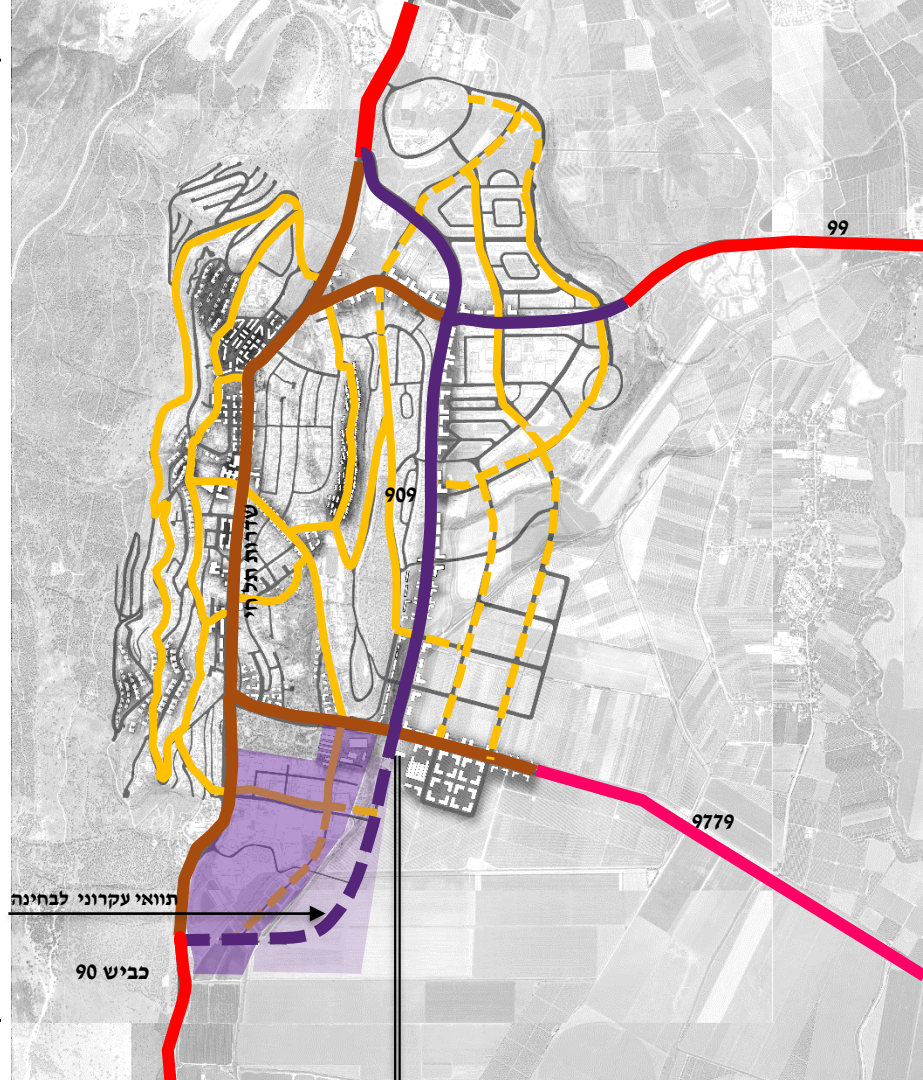
מוצע: הציר המזרחי המוצע במסגרת תכנית המתאר ככביש 909 יוגדר כדרך עירונית המחברת בין שכונות העיר המזרחיות ומאפשרת בינוי לאורכה ולא כדרך ארצית החוצה את העיר.

היררכית דרכים ורשת חיבורים מוצעת:

- בכפוף למסקנות בחינה אזורית הנערכת ע"י משרד התחבורה - < חיבור כביש 90 בכניסה אל קריית שמונה לדרך עירונית עורקית מס' 909 העוברת באזור התעשייה ובתוך העיר וחוצה את כביש 9779 אל כביש 99, וממשיכה צפונה לחיבור עם כביש 90 לכיוון מטולה.
- בכפוף לעדכון תמ"א 42.



- דרך ארצית
- דרך אזורית
- דרך עירונית עורקית מוצעת רמה 1
- רחוב מאסף רמה 2
- רחוב מאסף רמה 1 - רחוב מקומי
- רחוב מאסף מוצע
- מסילה מוצעת

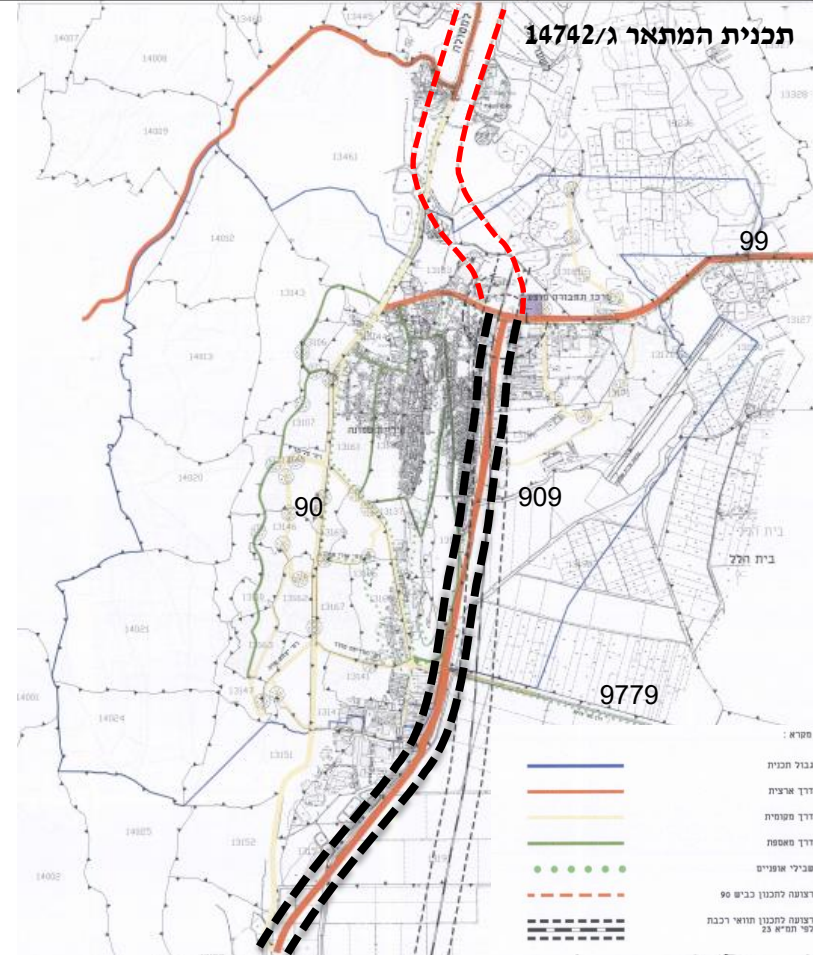


תוואי עירוני לבחינה
כביש 90

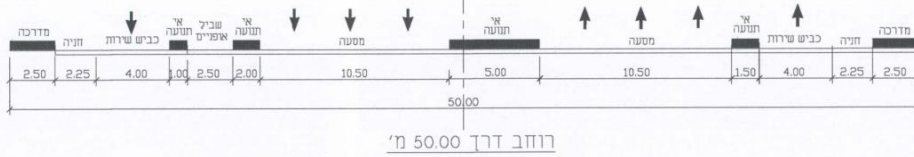
בתכנית המתאר ג/14742
כביש עוקף 909 – ברזוטה רוחבו 50 מ' וקוי בנין 100 מ'
 בחלק הצפוני מכביש 99 לכביש 90 – מסומן רצועה לתכנון כביש 90

מוצע:

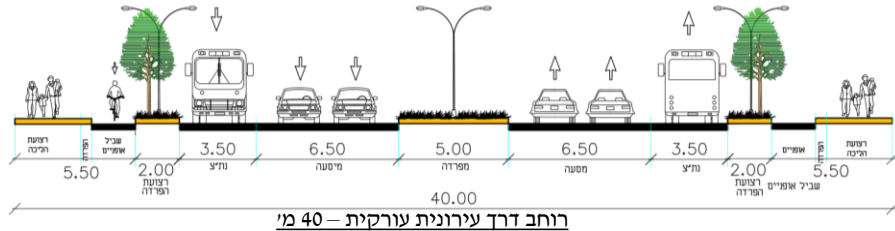
הציר המזרחי המוצע במסגרת תוכנית המתאר כביש 909 יוגדר כדרך עירונית המחברת בין שכונות העיר המזרחיות ומאפשרת בניו לאורכה ולא כדרך ארצית החוצה את העיר.



חתך מצב מאושר על פי תכנית מתאר



חתך מצב מוצע לכביש 909 כדרך עירונית עורקית עם נת"צ ימני



קווים בין עירוניים המתחברים שלושה מוקדים עיקריים בקריית שמונה :

1. תחנת הרכבת והמתח"מ בחלק הדרומי של העיר

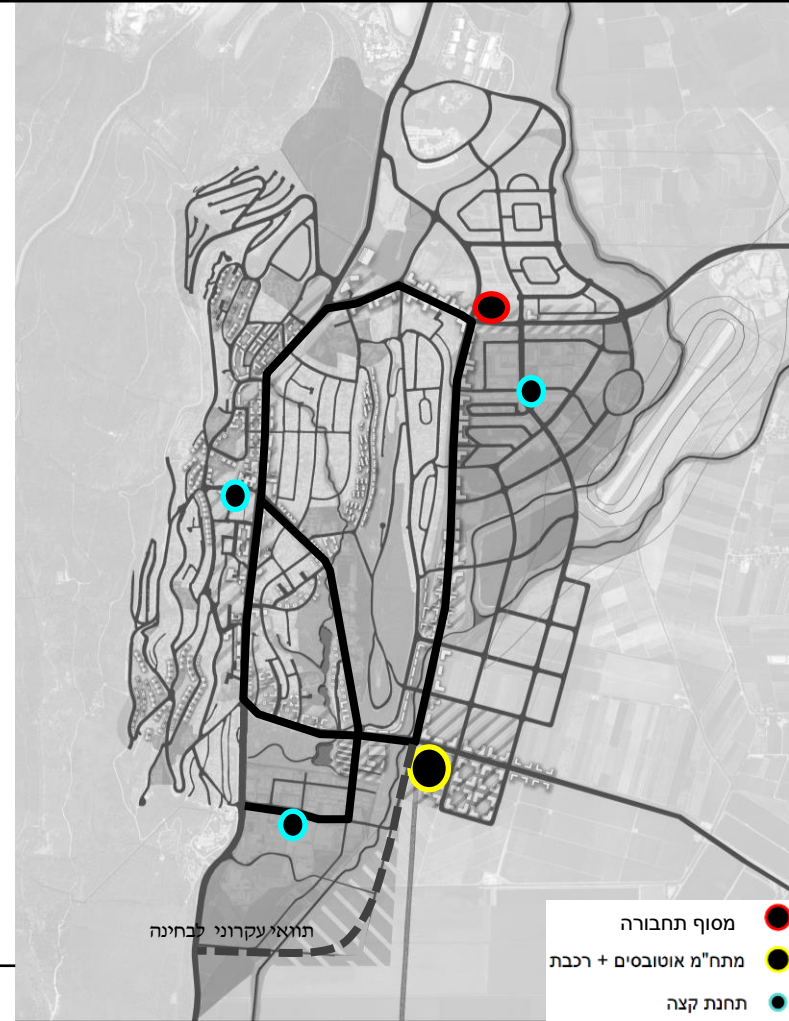
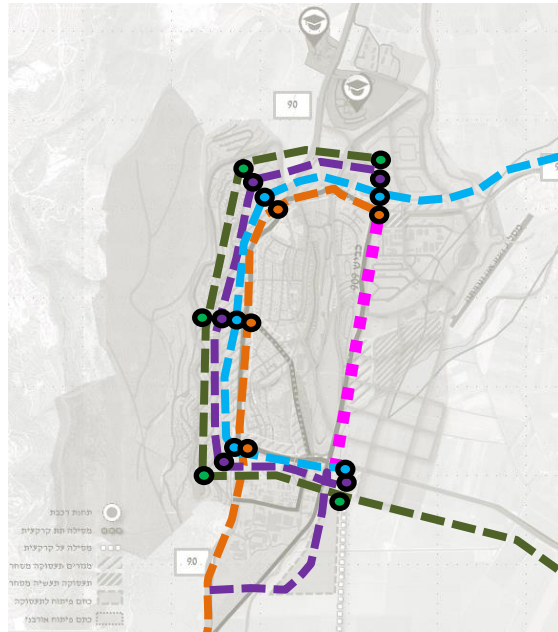
2. מרכז העיר (שדרות תל חי)

3. מסוף תחבורה צפוני לאורך כביש 99 – המיקום כפוף לבדיקת מרחקי הפרדה ממפעל באזור

תעשייה צפון. ראו פרק סביבתי.

מערך התח"צ הבין עירוני עובר בשלושת הצירים הראשיים בעיר המתחברים שלושת המוקדים הנ"ל

(כביש 99779, שד' תל חי, כביש 99)

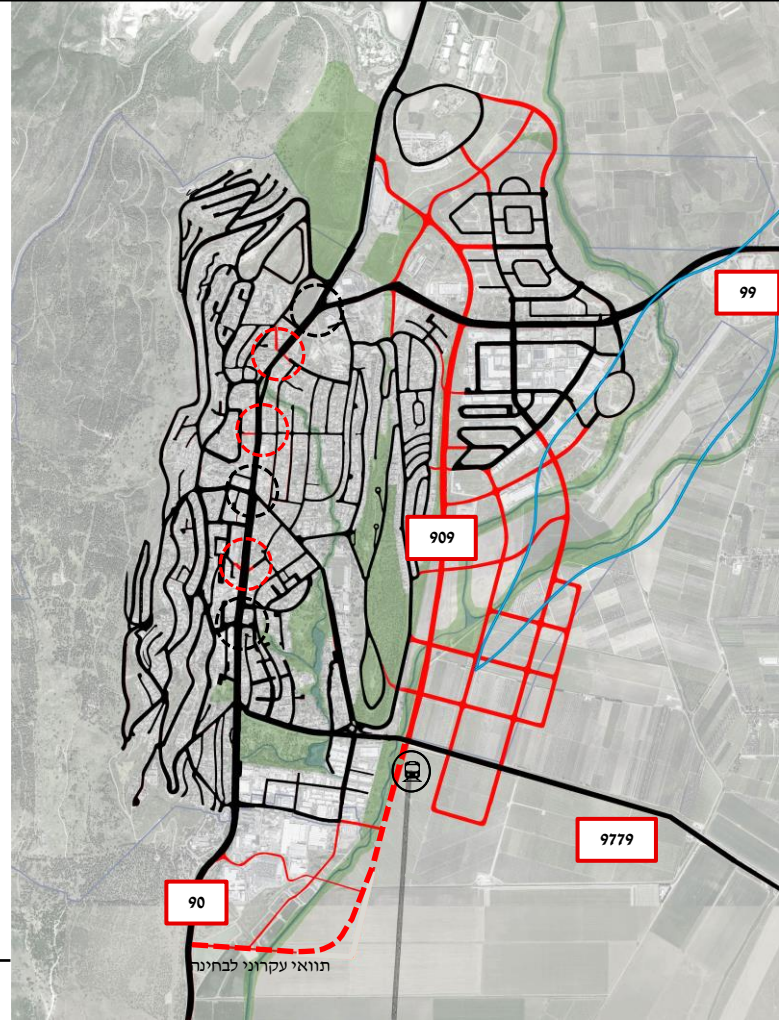


יצירת מערכת תנועה היררכית והמשכית בעיר הקושרת את השכונות השונות. קישור אל מערכת תחבורה ציבורית קיימת ועתידית - תחנת רכבת ליד מדורם לכביש 9779 כקישור אל הסביבה.



- יצירת מערכת תנועה הקושרת את השכונות ואזורי התעשייה אל טבעת הרחובות הראשית: שד' תל חי, הנרייטה סולד, כביש 909, וכביש 99 בצפון.
- הפיכת שדרות תל חי לרחוב עירוני, הוספת צמתים וחציות להולכי רגל.
- כביש 909 – כדרך עירונית עורקית, קושרת בין צפון ודרום העיר ומשלימה טבעת תנועתית.
- יצירת קישוריות מזרח מערב.
- מיקום תחנת הרכבת מדרום לכביש 9779, כמוקד דרומי תחבורתי בשילוב אזור התעשייה הדרומי.

- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- תחנת רכבת



תוואי עקרוני לבחינה

התחדשות לב העיר | שדרות תל חי



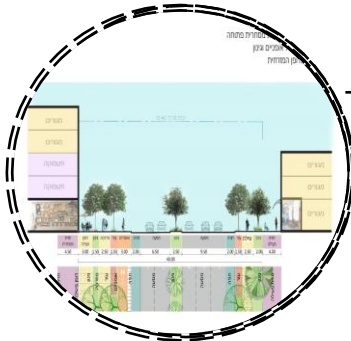
כיכר המעיין –הסטת שדרות תל חי
לצד המערבי , ויצירת ככר כמוקד
טבע עירוני עם מים באזור הנביעה.
מתוך תכנית "עיר נחלים"



התחדשות עירונית במתחם הנרייטה
סולד הכוללת את עירוב שימושי מגורים,
מסחר ותעסוקה לצד שיקום הנחל



התחדשות עירונית – מתחם הטרומיים
ושכונת רזיאל לאורך שדרות תל חי. הפיכת
שדרות תל חי בעיר לרחוב עירוני מעורב
שימושים עם מוקדי תרבות ומסחר לאורכו



חתך רחוב תל חי מתוך תכנית "התחדשות לב העיר",
יעד אדריכלים. יצירת לב העיר כמרחב פעילות מעורב
שימושים, הגדלת אינטנסיביות הבינוי ופעילות אנושית.



חתך סכמטי מוצע אזור צפוני



חתך סכמטי מוצע מרכז העיר



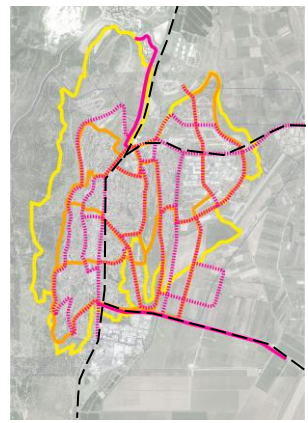
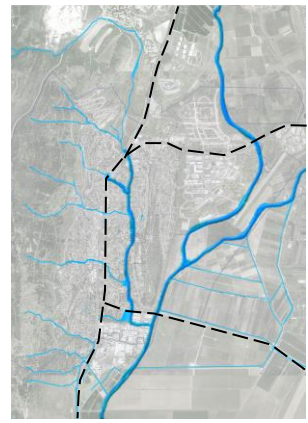
חתך סכמטי מוצע בכניסה לעיר אזור חורשת הנופלים

מרכז העיר



מבט מדרום לצפון

שמירה על שטחים פתוחים בעיר ויצירת מערכת ירוקה של טבע עירוני. יצירת מערכת שבילים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, תוך קישור אל מוקדי הטבע העירוניים ומוקדי מבני ציבור, יצירת קישוריות בין חלקי העיר ושבילים מזרח-מערב. נחלים – שימור ושיפור תשתיות הנחלים העוברים בישוב, כמערכת נופית יחודית לעיר.

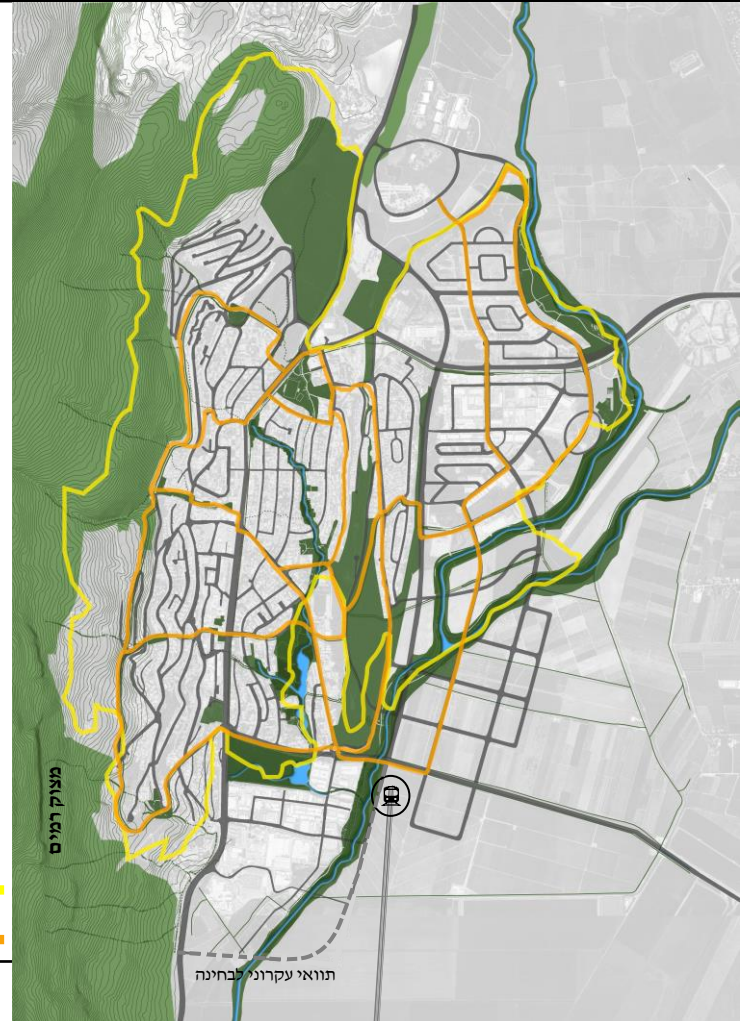


רצפים ירוקים
נחל עיון
נחל עין זהב
ציר שחומית ברום
מצוק רמים/הרי נפתלי
גן לאומי תל חי

פיתוח נחלים
נחל עין זהב ועיון
(תכנית עיר נחלים)

שבילים ורחובות
קישור מזרח-מערב

שביל היקפי —————
שבילי הליכה/רחובות הליכתיים —————





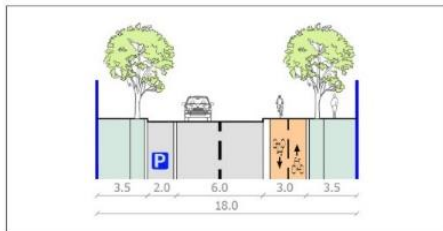
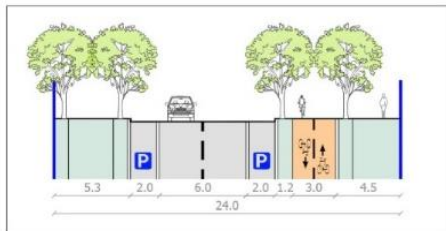
שמירה על שטחים פתוחים בעיר ויצירת מערכת ירוקה של טבע עירוני. יצירת מערכת שבילים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, תוך קישור אל מוקדי הטבע העירוניים ומוקדי מבני ציבור, יצירת קישוריות בין חלקי העיר ושבילים מזרח-מערב. נחלים – שימור ושיפור תשתיות הנחלים העוברים בישוב, כמערכת נופית יחודית לעיר.

- יצירת רשת שבילי אופניים המשכיים לקישור פנים עירוני ואל הסביבה.
- קישוריות שבילי אופניים מתחנת הרכבת לשכונות העיר.

רח' סלינגר

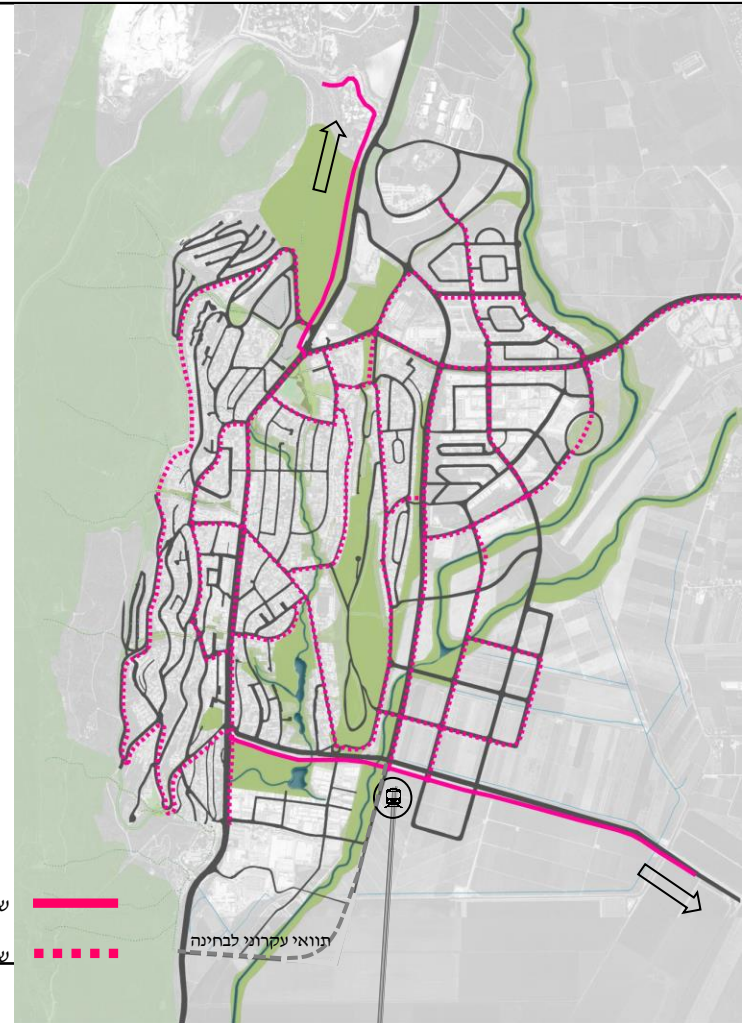


רח' הירדן



חיתך מוצע

שבילי אופניים קיימים
שבילי אופניים מוצעים










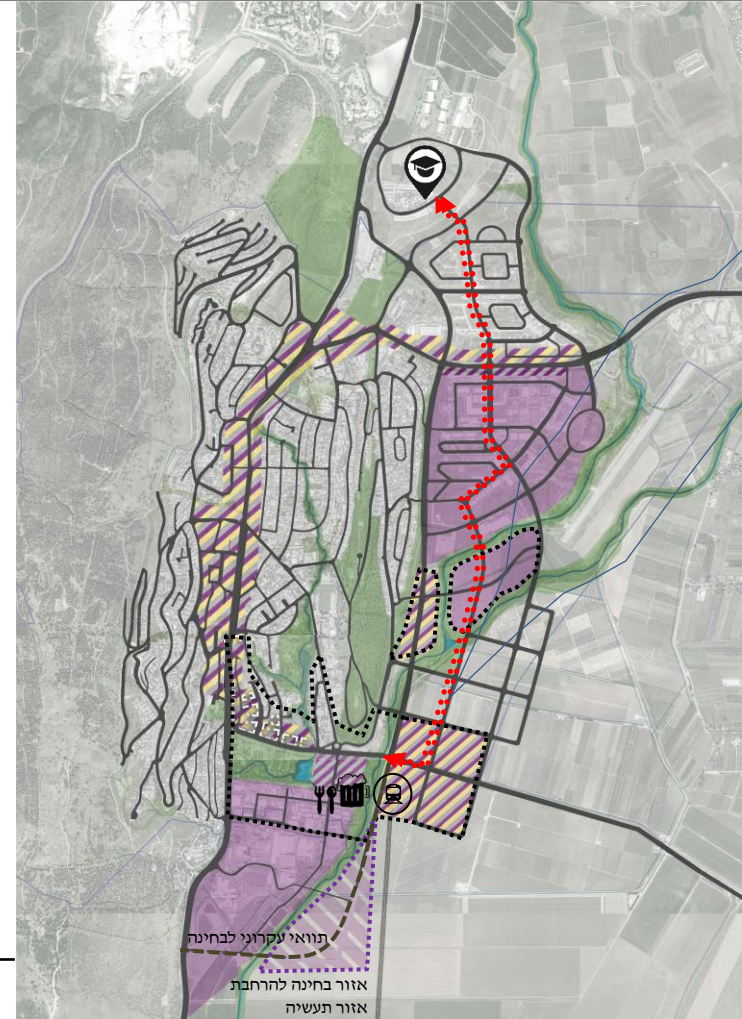
פיתוח אזורי התעשייה בעיר כמוקדים אזוריים מובילים בתחום הפודטק והאגרו טק. פיתוח אזור תעשייה צפוני ויצירת קשר אל מכללת תל חי. חידוש אזור תעשייה דרומי ויצירת עירוב שימושים כמוקד לפעילות בילוי ופנאי.

- קישור אזורי התעשייה אל העיר וביניהם.
- יצירת רצף מעורב שימושים בין אזור תעשייה צפוני לאזור תעשייה דרומי.
- יצירת קישוריות בין מכללת תל חי דרך אזור תעשייה צפוני, תחנת הרכבת אל אזור תעשייה דרומי.
- פיתוח אזור תעשייה צפוני - הרחבת אזור תעשייה צפוני לכיוון דרום. פיתוח אזור מסחר ותעסוקה לאורך כביש 99 כתחנת עצירה תיירותית לאזור.
- הרחבת אזור תעשייה דרומי מרחבי בכפוף לבחינה אזורית של מרחב תפקודי גליל מזרחי.
- בתכנון מפורט של אזור תעשייה צפוני ודרומי יש להתייחס לנושא האיזור בהתאם למסמך תכנון עקרונות אזורי תעשייה, וזאת על מנת לאפשר קיום תעשייה בעלת השפעה סביבתית.
- התחדשות צפון אזור התעשייה הדרומי כאזור מעורב שימושים עם מסחר בילוי ופנאי, תכנון המתחם עם תחנת הרכבת כאזור אחד. ניצול הסמיכות לחורשת קק"ל ולנחל עיון.



מתוך מצגת העירייה לרובע האמנים

- תעשייה 
- תעשייה ומסחר 
- עירוב שימושים (מגורים, תעשייה ומסחר) 
- אזור בחינה להרחבת אזור תעשייה מרחבי דרומי 
- רחוב מקשר 



תוואי עקרוני לבחינה

אזור בחינה להרחבת אזור תעשייה



01

שלושה מרכזים עירוניים שונים:

- **מרכז עיר עם עירוניות מושכת:** עירוב שימושים: מסחר, הסעדה, מלונאות, חיי לילה, מוסדות תרבות, עיצוב השדירה, נראות וחזות = עירוניות תוססת
 - **דרום העיר –** אכסון, תרבות, אמנות, חיי לילה, ציר 9779
 - **צפון העיר –** מוקד אכסון, ציר 99 כמרכז שירותי תיירות לתיירות עוברת המחבר בין אכסון בצומת המצודות וביובלים
- בידול!! טיפוס וגלישה, פוד טק ואגרוטק**

02

- מיקוד בבידול מהמרחב וביתרונות היחסיים!
- ביי"ס לגלישה וטיפוס עם 1-2 אכסניות/ הוסטלים עממיים (all inclusive – לינה, קורס, התנסות, חיי לילה)
- חווה חקלאית מחקרית (דוגמת החממה בעין שמר)
- פעילות כנסים וארועים מקצועית ועממית בתחומי הבידול

03

מינוף תשתיות טבע וטבע עירוני

- תשתיות טבע מיטביות עם הפנים לאוכלוסייה המקומית ואיכות חיים (ימתגו, ואז ימשכו גם מבקרים מבחוץ (ויזמים)
- יישום המלצות "עיר הנחלים"
- חיבור בשבילי רוחב: מצוק-נחלים
- פיתוח פארק המטוס כפארק אזורי עם מופעי מים מהותיים (שכשוך בקיץ)

04

אכסון: התמקדות בתשתיות חסרות במרחב

- מלון "קצה" ייחודי
- אכסניות והוסטלים – מלונאות לצעירים
- מינוף ושיווק שטחי מלונאות מאושרים
- הגדרת פרוגרמה לאכסון תיירותי

05

תבנית מרחבית מבוססת צירי תיירות

- כביש 90 מרכז העיר וזיקה צפונית ודרומית
- דרך 99 – שרותי תיירות
- דרך 9779 - קישוריות לעמק החולה
- בצירים אלו עירוב שימושי תיירות: אכסון, בילוי, הסעדה ומסחר
- ממשק וקישוריות מזרח מערב וצפון דרום בשבילי אופניים וטיול

מערך תיירותי כמנוף לפיתוח וטיפוח עירוניות תוססת, איכות חיים לתושביה, שמירה על משאבי הסביבה, וכענף כלכלי המייצר מקורות הכנסה ותעסוקה.



- תיירות בקצוות העיר – בזיקה למשאבי טבע ונוף
- מוקדים תיירותיים פנים עירוניים בזיקה למוקדי בילוי ופנאי

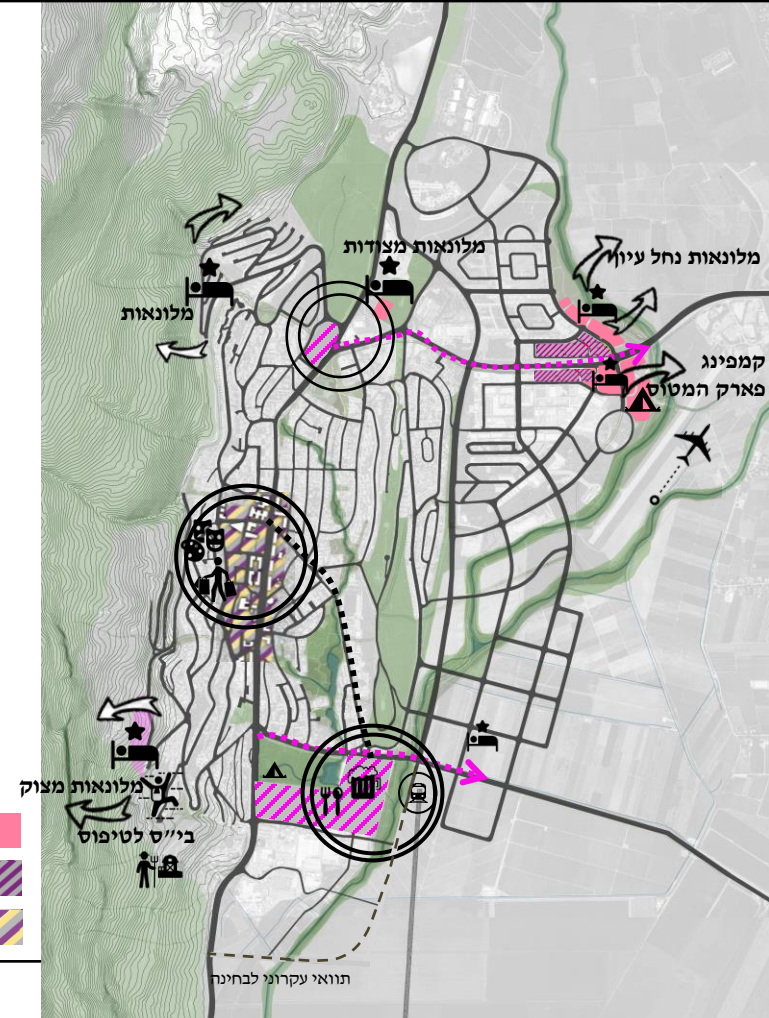
תיירות בזיקה למשאבי טבע ונוף:

- מלונאות ביובלים על גדות נחל עיון
- קמפינג – פארק המטוס
- מלונאות באזה"ת צפוני
- תיירות בימת תל חי - בזיקה להר ולגן לאומי תל חי
- מלונאות המצוק – בקרבה למצוק
- ביי"ס לטיפוס – בקרבה למצוק



תיירות עירונית:

- מרכז העיר – הוסטלים, מלונאות בוטיק במוקד עירוני רבות ומסחר
- אזור תעשייה דרומי – מלונאות והוסטלים במוקד בילוי וחיי לילה
- מלונאות עירונית בצומת מצודות/ מלונאות ספורט



חיי לילה ומסעדות		מוסדות תרבות		מסחר ופנאי		מלונאות		תיירות	
ציר תיירותי		קמפינג		חווה חקלאית		גלישת מצוקים		תעשייה ומסחר	
								מגורים, מסחר ותעסוקה	

מוצע עירוב שימושים לאורך הציר

- קשירת גן לאומי תל חי עם אזור נחל עיון על ידי עיבוי מוקדים לאורך הציר
- הוספת מוקדי פנאי, בילוי ומסחר
- בינוי מעורב שימושים הכולל תעסוקה, מסחר, תיירות, בילוי ופנאי
- בתחום מרחקי הפרדה ממפעלים קיימים באזור תעשייה צפוני – יש לבחון את מיקום שימושים הציבוריים ואפשרות לצמצום מרחקי הפרדה.



מצב מוצע

קניון נחמיה

בריכת שחייה

מרכז ספורט

מפעלים נטושים למוקד ציבורי

מלונאות נחל עיון

מפעלים נטושים

מלון נבחרות

אכסון לנבחרות ספורט

מרכז ספורט

גן לאומי תל חי

מחנה גיבור

מפעלים נטושים

מקדמי חדש

מרכז ספורט

קניון נחמיה

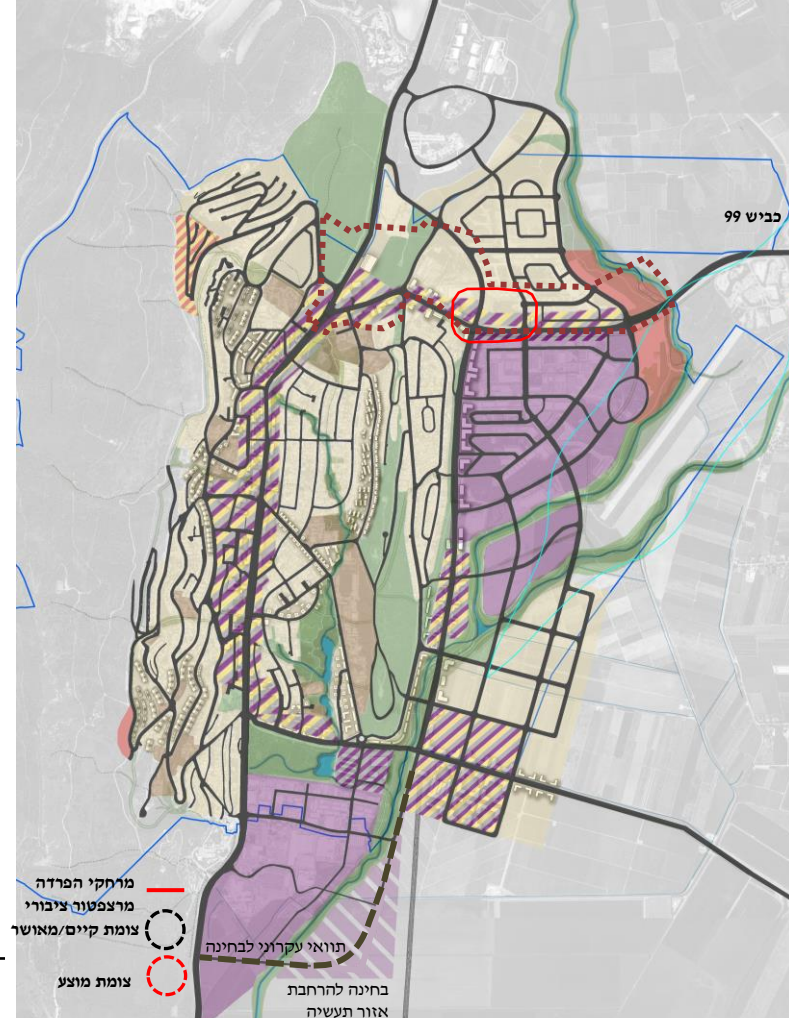
בריכת שחייה

אזור לתכנון בעתיד בתחום מרחקי הפרדה לבחינה במסווה אוטובוסים

מוקדי מסחר, בילוי ופנאי

קמפינג פארק המטוס

נחל עיון



מרחקי הפרדה

מרחק ציבורי מאושר

צומת קיים/מאושר

תוואי עקרוני לבחינה

צומת מוצע

בחינה להרחבת אזור תעשייה

יצירת ההרכיה ברורה מערכת תנועה המשכית בעיר הקושרת את השכונות החדשות מצפון וממזרח. קישור אל מערכת תחבורה ציבורית קיימת ועתידית - תחנת רכבת כמוקד לישוב כקישור אל הסביבה.



שמירה על שטחים פתוחים ויצירת מערכת ירוקה של טבע עירוני. יצירת מערכת שבילים ירוקים, שבילי הליכה ושבילי אופניים, תוך קישור אל מוקדי הטבע העירוניים ומוקדי מבני ציבור, יצירת קישוריות בין השכונות הצפוניות אל אזור לב העיר וכן קישוריות מזרח למערב. נחלים – שימור ושיפור תשתיות הנחלים העוברים בישוב, כמערכת נופית יחודית לעיר.



התחדשות וחיזוק לב העיר באופן שישפיע על שינוי תדמיתי לעיר כולה. יצירת לב עיר מעורב שימושים. פיתוח השלד העירוני- שדרות תל חי – כרחוב עירוני שוקק לתושבי העיר ולעוברים בדרך.



התחדשות עירונית – התחדשות הבינוי הקיים, המרחבים הציבוריים ומבני ציבור.



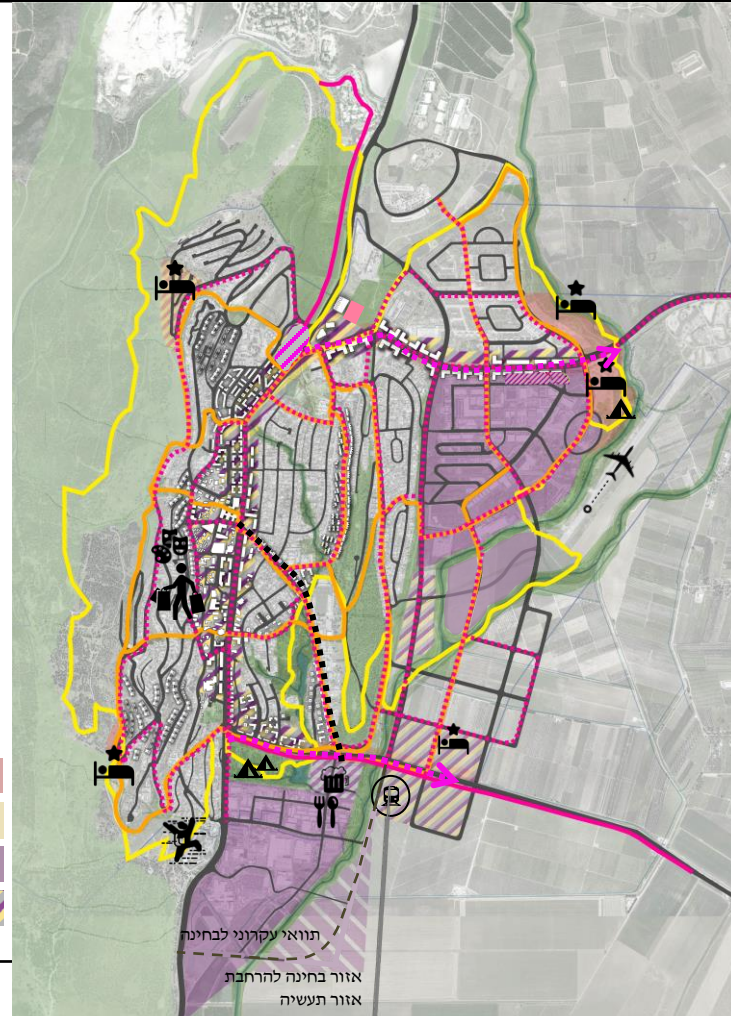
פיתוח אזורי התעשייה בעיר כמוקדים אזוריים מובילים בתחום הפודטק והאגרו טק. פיתוח אזור תעשייה צפוני ויצירת קשר אל מכללת תל חי. חידוש אזור תעשייה דרומי ויצירת עירוב שימושים כמוקד לפעילות בילוי ופנאי.



מערך תיירותי כמנוף לפיתוח וטיפוח עירוניות תוססת, איכות חיים לתושביה, שמירה על משאבי הסביבה, וכענף כלכלי המייצר מקורות הכנסה ותעסוקה.



חווה חקלאית מוסדות תרבות קמפינג שבילי אופניים קיימים שבילי אופניים מוצעים ציר תיירותי	מלונאות גלישת מצוקים מסחר ופנאי שביל היקפי שבילי הליכה/ רחובות הליכתיים	תעשייה ומסחר מבנים ומוסדות ציבור אזור בחינה להרחבת אזור תעשייה מרחבי דרומי	תיירות מגורים תעשייה מגורים, מסחר ותעסוקה
--	---	--	--



התחדשות עירונית:

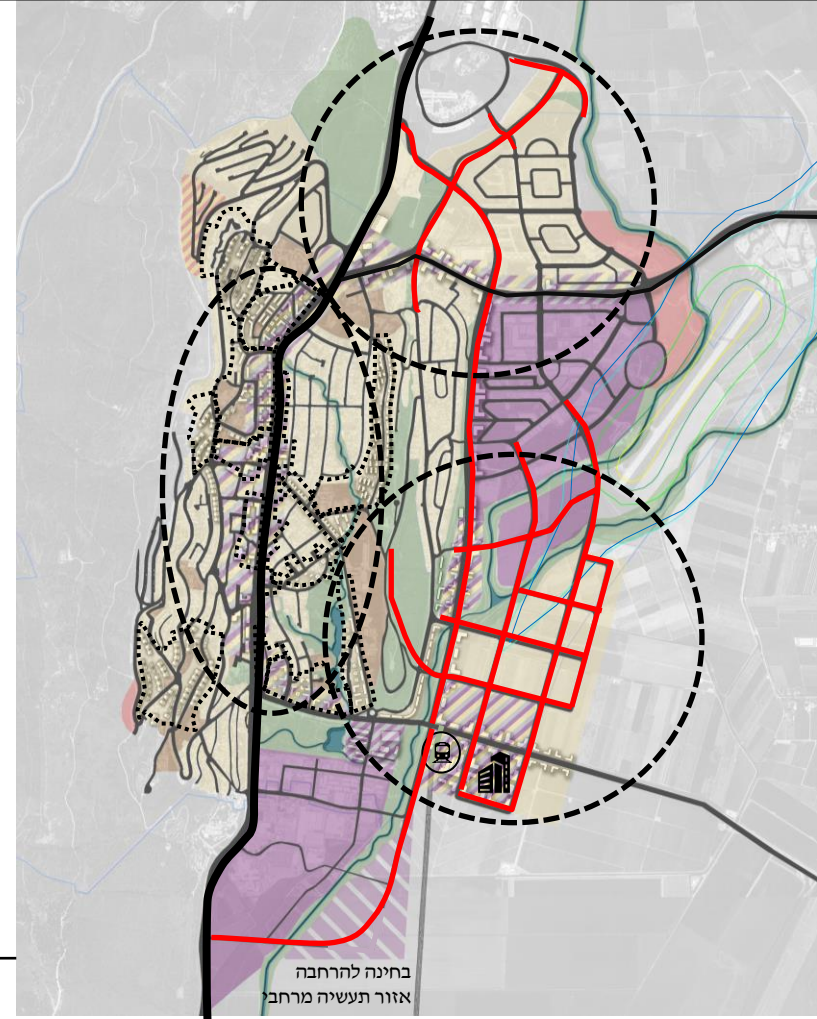
- יצירת מתחמים לקידום התחדשות עירונית. מתחמים לאורך שדרות תל חי לפיתוח כאזורים מעורבי שימושים.
- פיתוח מתחמים מגורים להתחדשות כחלק ממוקד דרומי ובו תחנת רכבת, וכן אזור תעשייה דרומי להתחדשות.

פיתוח אזור צפוני:

- פיתוח מגורים כהמשך ליובלים א' עד מכללת תל חי ונחל עיון.
- רה-תכנון לאזור ה"פילים הלבנים" ואזור מחנה גיבור.
- קישור אל מכללת תל חי

פיתוח אזור דרום מזרחי:

- הרחבת אזור תעשייה צפוני לכיוון דרום, אזור תעשייה ואזור מעורב שימושים.
- יצירת שכונה ממזרח.
- פיתוח מוקד תחבורתי מדרום לכביש 9779 בסמיכות לאזור תעשייה דרומי ומרכז אזרחי/בית חולים.



בחינה להרחבה
אזור תעשייה מרחבי



מתחמים לפיתוח –
התחדשות עירונית

קריטריונים לבדיקת מתחמים להתחדשות:

היבט אורבני- פוטנציאל לחיזוק עירוניות

מיקום המתחמים במרחב העירוני ותרומתם לחיזוק השלד העירוני .



היבט כלכלי- מיקום במרחב התורם לפוטנציאל הכלכלי

מתחמים הקרובים למוקדים עירוניים כמו תחנת רכבת העתידית, אזורי תעסוקה, מרכז אזרחי . היתכנות כלכלית גבוהה יותר ככל שהמכפיל השמאי נמוך וערכי הקרקע גבוהים.



היבט פיזי - המצב הפיסי של המבנים – מבנים ישנים במצב פיסי ירוד. עדיפות למתחמים בסיכון- לנושא רעידות אדמה וחוסר במיגון.



ניצול משאב קרקע– ככל שהצפיפות נמוכה, ונצילות נמוכה של הקרקע, כך רמת ההתאמה להתחדשות עירונית גבוהה יותר

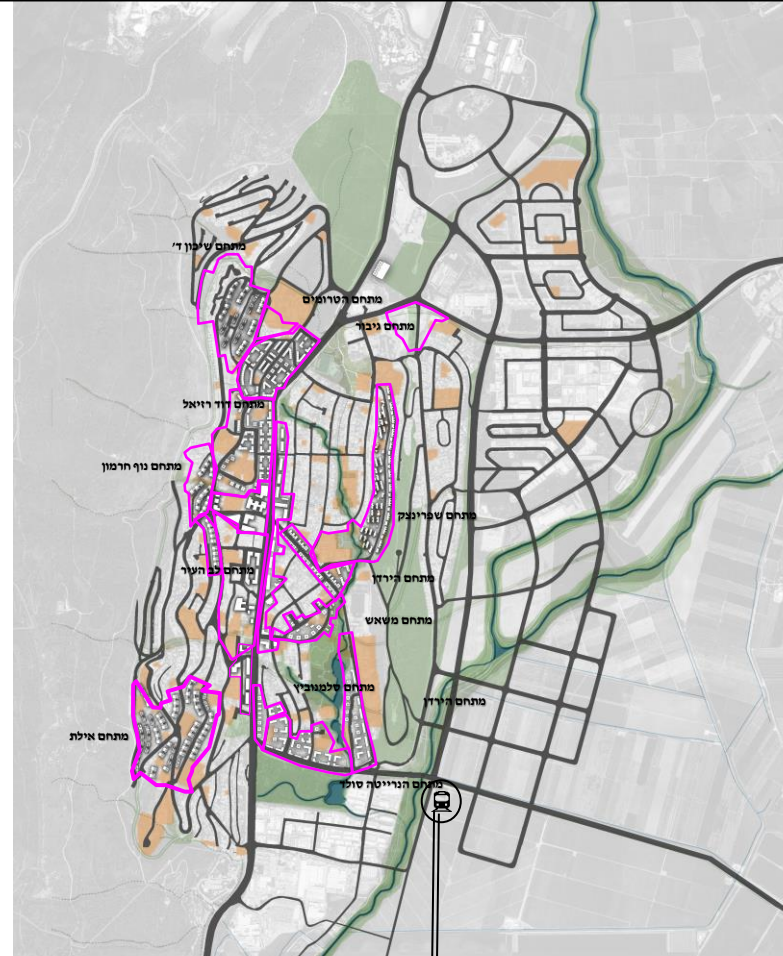
כושר נשיאה – פוטנציאל לפינוי בינוי רחב- מציאת מתחמים נרחבים לפינוי בינוי. בחינת תוספת יחידות הדיור ביחס לשטחי הציבור הפתוחים, מוסדות ציבור והכבישים.

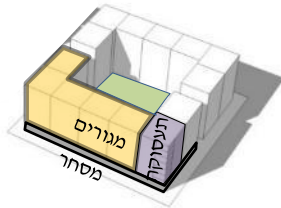


היבט תחבורתי - כושר נשיאה של כבישים קיימים לתוספת יחידות דיור וקישור לרשת דרכים קיימת



היבט חברתי – איתור מתחמים לחיזוק סוציו אקונומי.

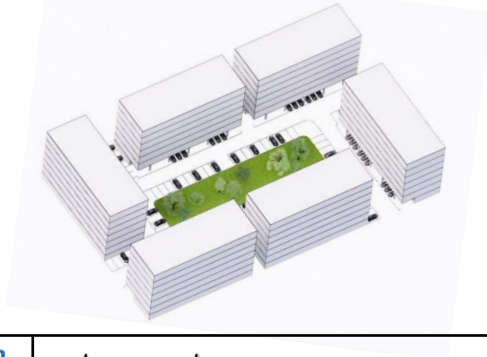




דוגמא לעירוב שימושים

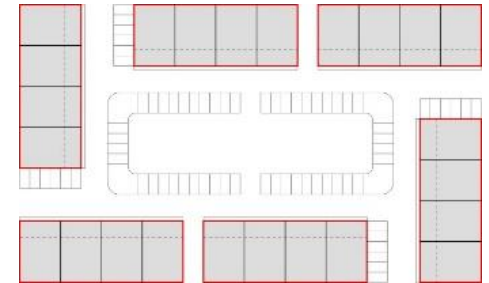
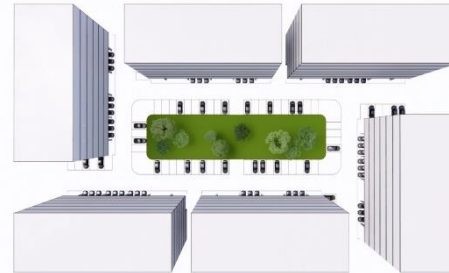


דוגמא לטיפוס בניה מדורגת במדרון



עקרונות הבינוי נגזרים מנקודת מוצא של חיזוק המערכת העירונית, דרך חיזוק השלד העירוני והרחובות הראשיים, וכן חיזוק המאפיין הקהילתי.

- עדיפות לבניה מרקמית והגבלת גובה (עד 8 קומות) באזור מישורי, בניה מדורגת במדרונות.
- בינוי מלווה רחוב – יצירת דופן מסחרית לרחוב, או מבני תעסוקה וציבור ברחובות הראשיים העירוניים.
- יצירת עירוב שימושים הכוללים: מגורים, מסחר ותעסוקה. זאת על פי מיקום המתחם במרחב העירוני.
- תמהיל גדלי יחידות דיור בכל מתחם. שילוב דירות קטנות במתחמי דיור חדשים.
- שילוב שימושים קהילתיים כמו מבני ציבור קטן במתחם המגורים.



התחדשות עירונית

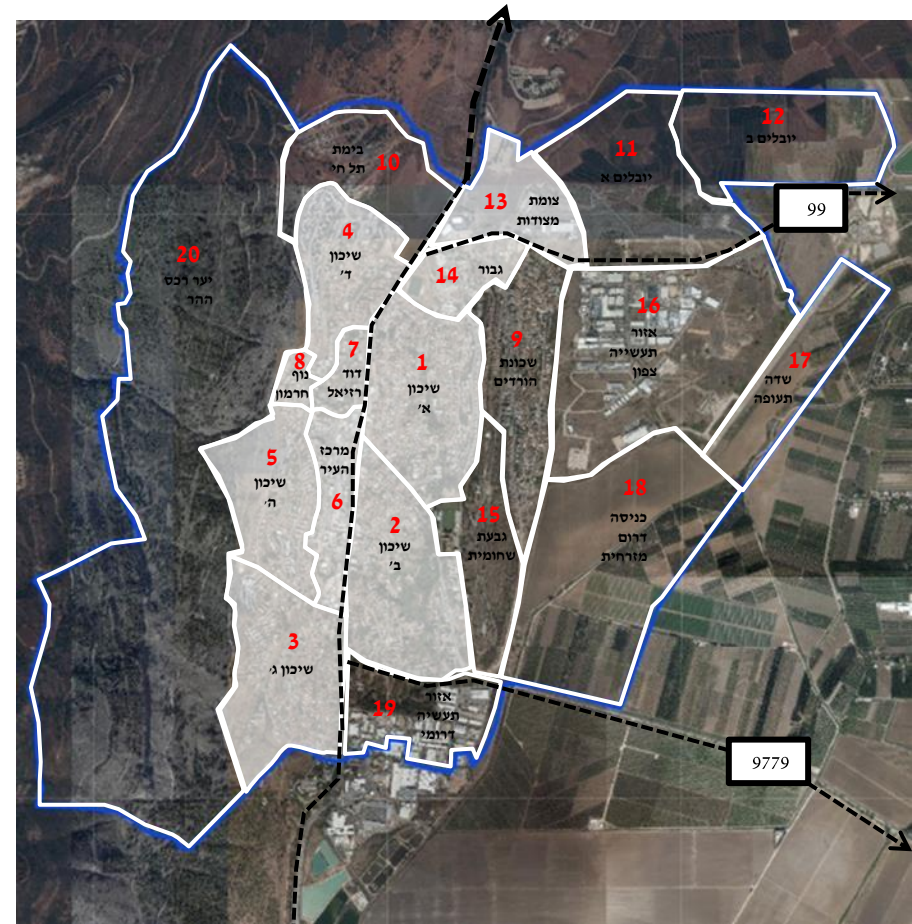
חלק משמעותי בתכנון העיר הינו השיכונים שנבנו בשנות החמישים והשישים .

יש צורך בהתחדשות עירונית, על מנת לחדש את המרקם הקיים , לחזק את השלד העירוני ולשפר את מערכת הדיור בעיר.

על מנת לאפיין את שכונות העיר, חלקנו את העיר למתחמים בהתבסס על החלוקה לשכונות, תכנית המתאר והאזורים הגיאוגרפיים. מתוך החלוקה למתחמים הוגדרו המתחמים הבנויים המתאימים להתחדשות עירונית.

נקודות מוצא להתחדשות עירונית במסמך:

- תוספת אוכלוסייה וחיזוק העיר כמוקד אזורי עירוני המספקת שירותים עירוניים לכל יישובי הסביבה ולתיירים מהארץ והעולם.
- עיבוי התחדשות וערוב שימושים במרכז העיר כמנוף להתחדשות העיר כולה.
- עדיפות לתוספת אוכלוסייה באמצעות עידוד התחדשות עירונית בעיר הקיימת תוך שמירה על האיכות החיים.



שיכון א'

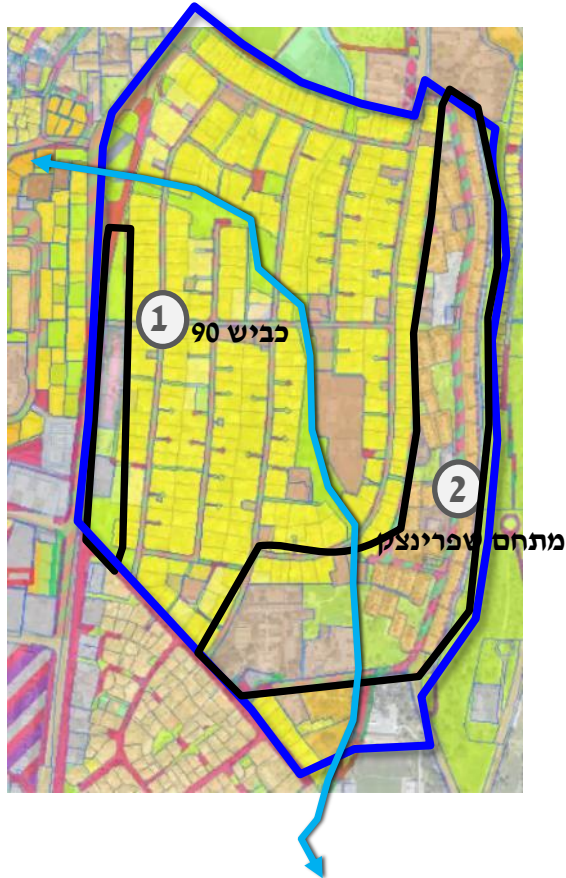
השכונה ממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של קריית שמונה, לאורך כביש 90. השכונה הינה השכונה הראשונה שהוקמה בקריית שמונה, עם בתי משק עזר על מגרשים בני דונם. כיום ברובה שכונת וילות, רחוב שפרינצק בבינוי של שיכונים.

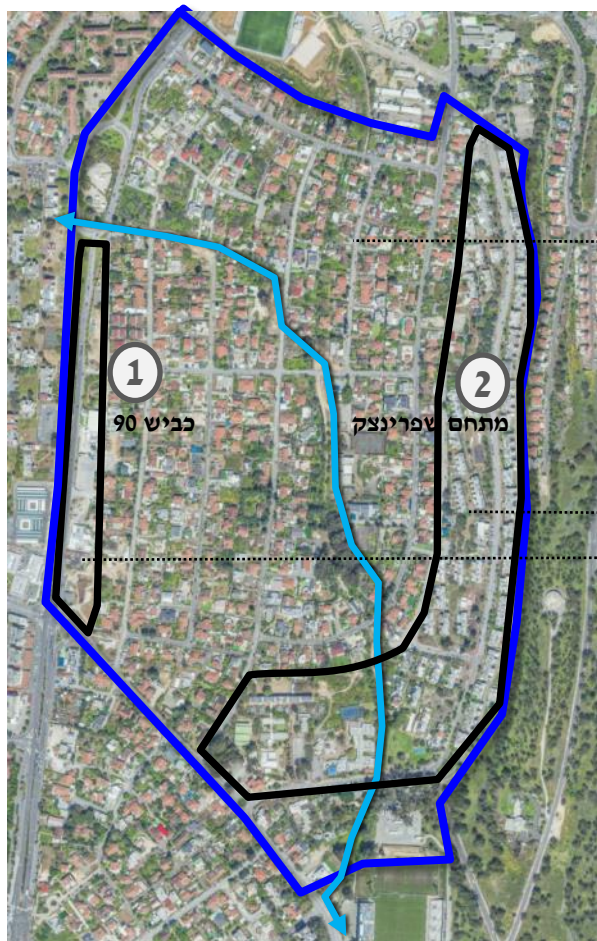
מתחמים מוצעים להתחדשות:

- מתחם 1 - האזור בסמיכות לכביש 90 ללא בינוי או פיתוח, מסומן ביעוד קרקע שצ"פ ומסחר.
- מתחם 2 - רחוב שפרינצק - מבני שיכון משנות החמישים, מתחם מבני ציבור סמוך.



מפת התמצאות





רחוב רמ"בים



רחוב שפרינצק



אזור כביש 90



אזור כביש 90

מתחם 1 – כביש 90

היבט אורבני

- סמיכות לעורק העירוני הראשי - כביש 190 שד' תל חי . קיימת חשיבות רבה בפיתוח המתחם כדי לחזק את כביש 90 כרחוב עירוני.

היבט כלכלי

- אפשרות לעירוב שימושים – פיתוח הרחוב על ידי תוספת בניה למסחר, תעסוקה ומגורים.

היבט פיזי

- אין בינוי קיים.

כושר נשיאה

- סמיכות לשצ"פ ומבני ציבור בשכונה . יצירת גישה דרך רחוב עורפי ממנו נכנסים לשורת המבנים המוצעת.

מתחם 2 – שפרינצק

היבט אורבני

- רח' שפרינצק מקשר בין 2 מוקדים עירוניים מדרום לצפון כמו בתי ספר, אצטדיון ומרכזים קהילתיים.

- נחל עין זהב עובר בתחום המתחם ומאפשר פיתוח נופי ייחודי.

היבט כלכלי

- השכונה גובלת ממזרח עם גבעת שחומית, אפשרות לנוף ירוק.

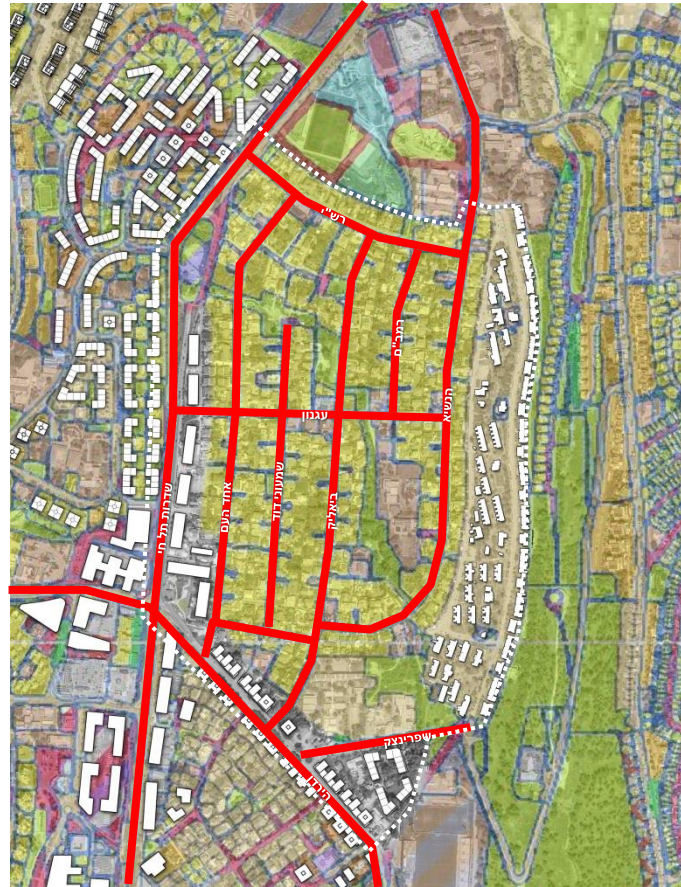
היבט פיזי

- מבני השיכונים הראשונים בעיר (1950). ישנם מבני מגורים רבים ישנים ולא מתוחזקים.

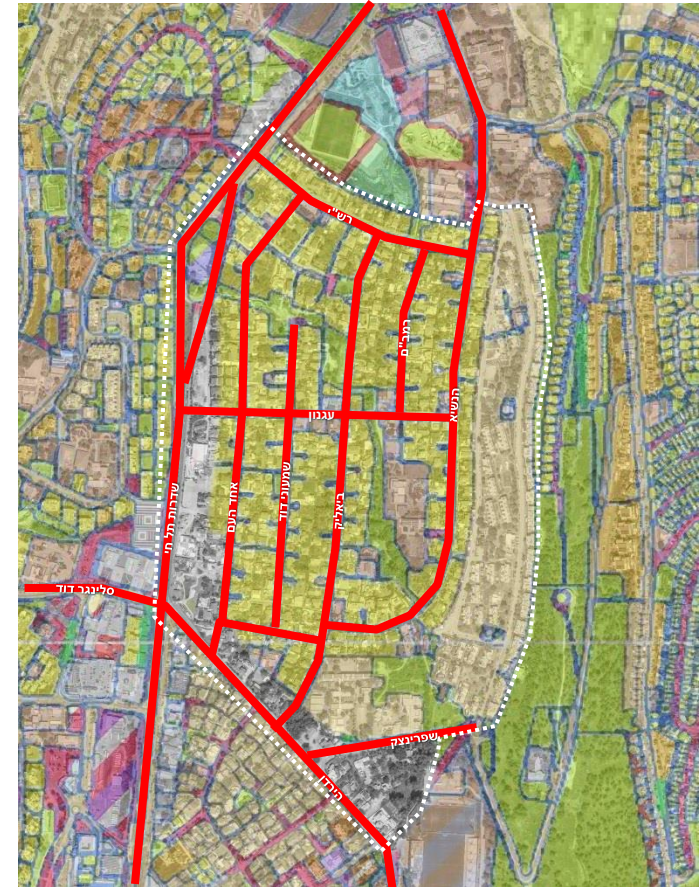
כושר נשיאה

- מתחם מבני ציבור מדרום וסמיכות לגבעת שחומית. כבישים במצב קיים ברוחב 14 מ' כשמאוסרת הרחבת הדרך ל- 17 מ'.

* בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בינוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות.



מצב מוצע



מצב קיים

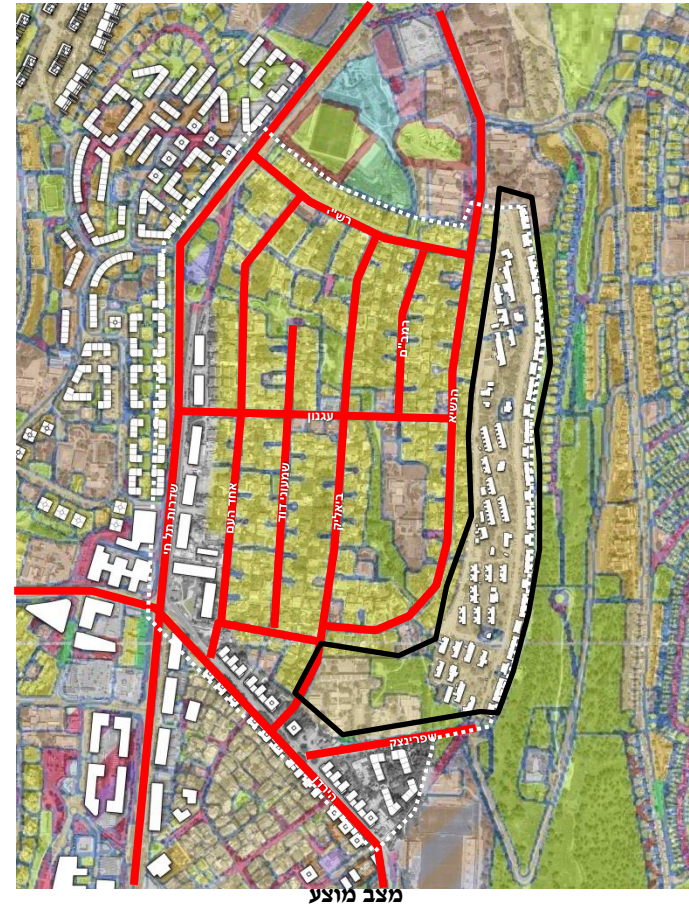
תוספת יח"ד באינפיל / בינוי חדש	תוספת יח"ד מוצעת בהתחדשות	יח"ד מיועדות להתחדשות מתוך הקיים	קיים / מאושר מפורט
200	248	83	1200

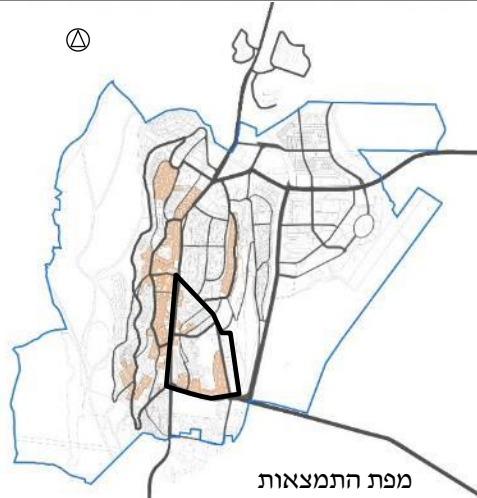
מתחם שפרינצק

המתחם נמצא על קו העתק סייסמי, התקן אינו מאפשר לחזק או לבנות מחדש, מצריך בחינה סייסמית לדיוק הקו בבדיקה האם ניתן לבצע התחדשות כפינוי בינוי / עיבוי / או חיזוק מבנים.
המתחם כולל כ-620 יח"ד במבני שיכונים.



קו העתק
תחום השפעה

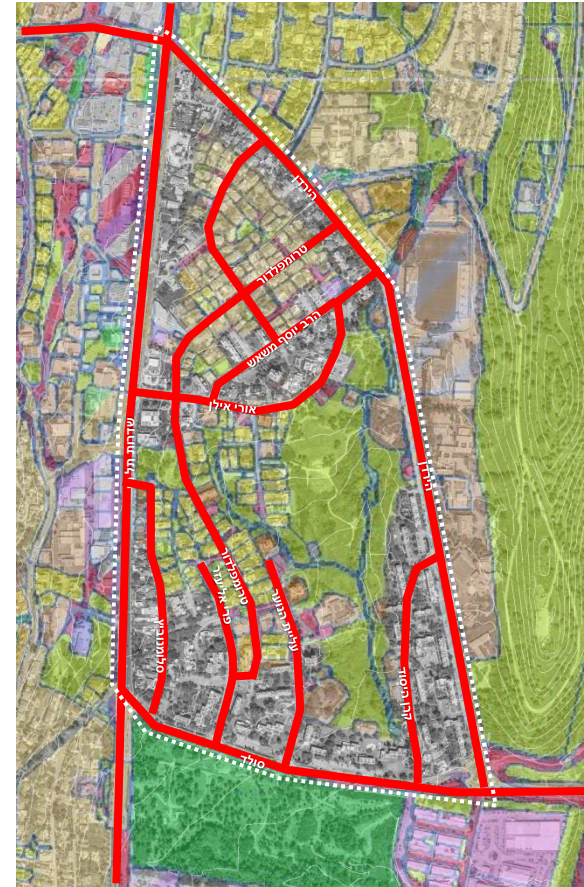
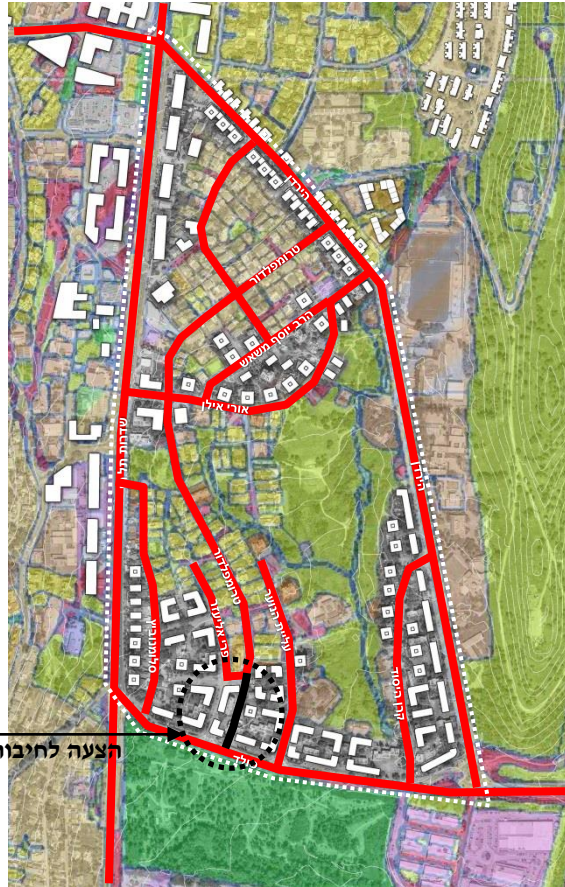




הצעה לשם בדיקת כושר הנשיאה וניסוח עקרונות תכנון. בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בינוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות.

תוספת יח"ד באינפיל / בינוי חדש	תוספת יח"ד מוצעת בהתחדשות	יח"ד מיועדות להתחדשות מתוך הקיים	קיים / מאושר מפורט
380	1755	780	1300

הצעה לחיבור כביש





היבט אורבני

- סמיכות לעורק תחבורתי עירוני ראשי- כביש 9779 בסמיכות למוקדים תחבורתיים מוצעים (מתחיים/ רכבת)
- סמיכות לחורשת קק"ל וחיזוק נחל עין זהב כמוקד טבע עירוני
- קרבה לאזור תעשייה קיים המוצע להתחדשות.

היבט כלכלי - חלק מהקרבה לאזור התעשייה והקישוריות - פיתוח האזור על ידי תוספת בניה למסחר, תעסוקה ומגורים.

גיל המבנים - מבני השיכונים הראשונים בעיר (1950).

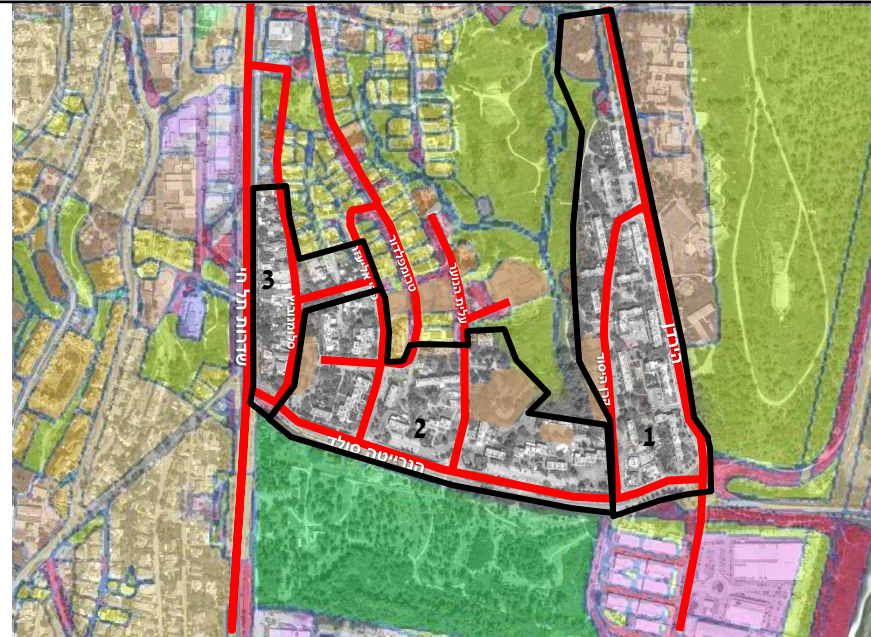
נושך נשיאה - סמיכות למתחם מבני ציבור, ופארק עין זהב ושטחי ציבור פתוחים. כניסה למתחם דרך כביש 9779.

שיכון ב'

השכונה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר, לאורך כביש 90 ומצפון לכביש 9779. **השכונה ממוקמת בסמיכות לפארק הזהב** המהווה פארק עירוני ומוקד תיירותי שבמרכז נחל.

מתחמים מוצעים להתחדשות:

- **מתחם 1 רחוב הירדן** - פיתוח מתחם רחוב הירדן, בעל פוטנציאל שיווקי כמתחם בין שני צידי פארקים פתוחים, בין פארק הזהב לגבעת שחומית. מתחם של מבני ציבור ממזרח לרחוב הירדן.
- **מתחם 2 הנרייטה סולד** - בעל חשיבות עירונית בפיתוח לאורכו של כביש 9779. סמיכות לפארק עין זהב וממול לחורשת קק"ל.
- **מתחם 3 סלומנוביץ** - בתים צמודי קרקע כיום, חשיבות עירונית לאורכו של שדרות תל חי



מתחם 3 סלומנוביץ

23	שטח מתחם דונם ברוטו
30	מס' יח"ד
2,3	גובה בינוי
1.3	צפיפות ברוטו יח"ד/ד' ממוצעת

מצב קיים

מתחם 2 הנרייטה סולד

88 ד'	שטח מתחם דונם ברוטו
321	מס' יח"ד
4	גובה בינוי
4	צפיפות ברוטו יח"ד/ד' ממוצעת

מצב קיים

מתחם 1 רחוב הירדן

72 ד'	שטח מתחם דונם ברוטו
300	מס' יח"ד
4	גובה בינוי
4	צפיפות ברוטו יח"ד/ד' ממוצעת

מצב קיים

התחדשות עירונית | שיכון ב' מצב מוצע- הצעה לצורך בחינת קיבולת וכושר נשיאה

* בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בניוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות.

יצירת מתחם מרקמי, עם עירוב שימושים.
שילוב נחל ושצ"פ בתחום ההתחדשות.

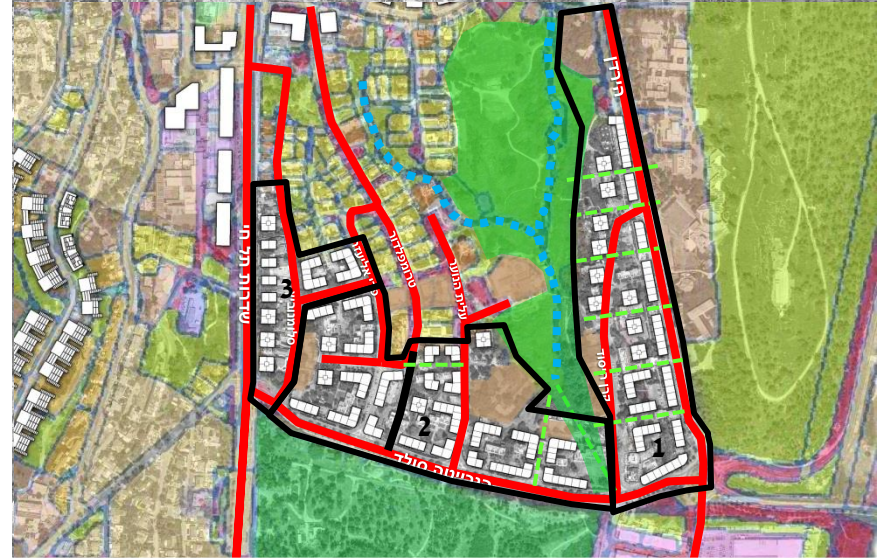
- תוספת מסחר בקומת הקרקע
- אפשרות לשילוב תעסוקה לאורך הרחוב



הדמיה רעיונית לבניוי מוצע



מסחר תעסוקה מגורים



מתחם 1 רחוב הירדן

שטח מתחם ברוטו	מס' יח"ד להתחדשות	גובה בניוי קיים	סה"כ יח"ד מוצעות	מס' קומות מוצע	מכפיל אדריכלי לסכמה מוצעת
72 ד'	300	4	800	8	2.7

מתחם 2 רחוב הנרייטה סולד

שטח מתחם ברוטו	מס' יח"ד להתחדשות	גובה בניוי קיים	סה"כ יח"ד מוצעות	מס' קומות מוצע	מכפיל אדריכלי לסכמה המוצעת
88 ד'	337	4	1088	8	3.2

מתחם 3 רחוב סולומונוביץ

שטח מתחם ברוטו	מס' יח"ד להתחדשות	גובה בניוי קיים	יח"ד מוצעות	מס' קומות מוצע	מכפיל אדריכלי לסכמה המוצעת
23 ד'	14	2-3	120	5	8.5



רחוב דן דין



רחוב הרב יוסף משאש



רחוב אורי אילן

שיכון ב'
 השכונה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר,
 לאורך כביש 90 ומצפון לכביש 9779. **השכונה**
ממוקמת בסמיכות לפארק הזהב המהווה פארק
 עירוני ומוקד תיירותי שבמרכזו נחל.



היבט אורבני

מתחם מגורים במרחק הליכה לרחוב הראשי המתחדש במרכז העיר ולפארק זהב

היבט כלכלי

קרבה והמשכיות להתחדשות של מרכז העיר שמתוכנן להיות מרכז עסקי מתקדם (פוד- טק), פנאי וביילוי

גיל המבנים

מבני השיכונים הראשונים בעיר (1950).

כושר נשיאה

סמיכות למבני ציבור ופארק עין זהב.

40 ד'	שטח מתחם דונם ברוטו
108	מס' יחיד
2-4	גובה בינוי
2.4	צפיפות ברוטו יחיד/ד' ממוצעת

מצב קיים



*** בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בינוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות.**

שיכון ב'

השכונה ממוקמת בחלק הדרום מזרחי של העיר, לאורך כביש 90 ומצפון לכביש 9779. **השכונה ממוקמת בסמיכות לפארק הזהב** המהווה פארק עירוני ומוקד תיירותי שבמרכזו נחל.



רחוב דן



רחוב הרב יוסף משאש



רחוב אורי אילן

היבט אורבני

מתחם מגורים במרחק הליכה לרחוב הראשי המתחדש במרכז העיר ולפארק זהב

היבט כלכלי

קרבה והמשכיות להתחדשות של מרכז העיר שמתוכנן להיות מרכז עסקי מתקדם (פורד- טק), פנאי וביילוי

גיל המבנים

מבני השיכונים הראשונים בעיר (1950).

כושר נשיאה

סמיכות למבני ציבור ופארק עין זהב.

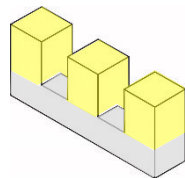
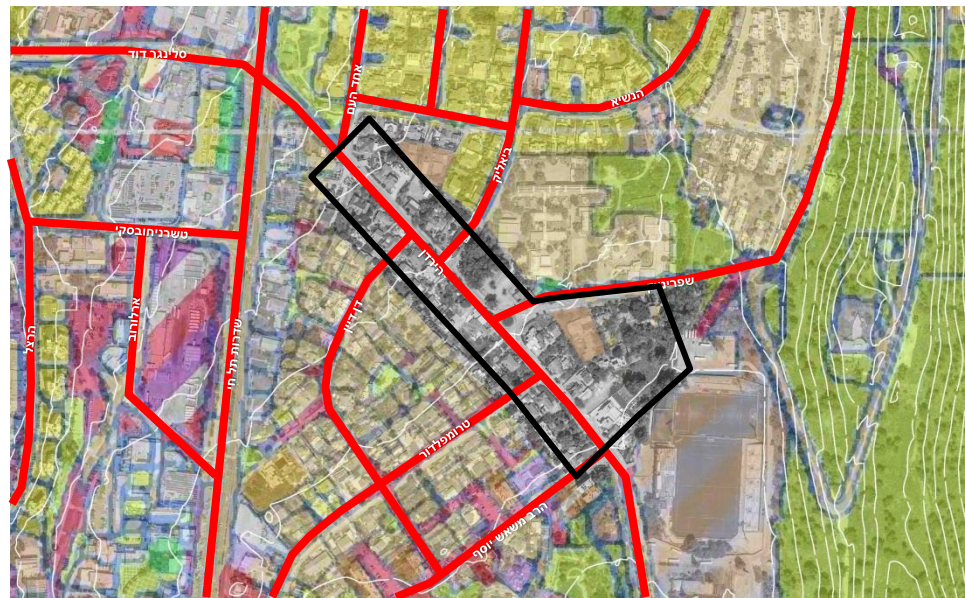
שטח מתחם ברוטו	מס' יח"ד להתחדשות הקיים	גובה בינוי קיים	מס' יח"ד מוצעות	מס' קומות מוצע	מכפיל אדריכלי לסכמה המוצעת
40 ד'	108	2-4	310	5	2.9

התחדשות עירונית | רחוב הירדן – שיכון א' + שיכון ב' – מצב קיים

היבט אורבני

- סמיכות לעורקים תחבורתיים עירוניים ראשים- מחבר בין שדרות תל חי לכביש 9779
- בסמיכות למוקדים תחבורתיים מוצעים (מתח"ס/ רכבת)
- סמיכות לגבעת שחומית ולמוקד ציבורי מרכזי (איצטדיון הכדורגל)

היבט כלכלי - כחלק מהקרבה לעורקי בתחבורה המרכזיים שעתידים להתפתח - פיתוח האזור על ידי תוספת בניה של מבני מגורים מעורבי שימושים במפלס הרחוב, אשר יחליפו את צמודי הקרקע הקיימים שם כיום.

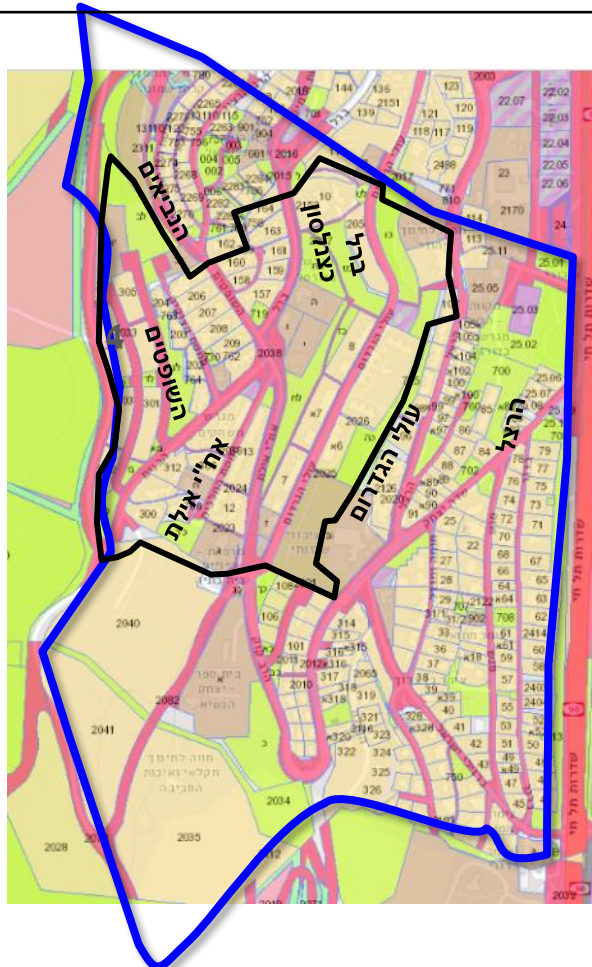


צמוד קרקע: צמודי קרקע, בצורות שונות. החל ממבנים בודדים צמודים למשק, בנה ביתך ועד וילות חזרתיות.

עירוב שימושים – קומת מסחר מלווה רחוב

50' ד'	שטח מתחם דונם ברוטו
107	מס' יח"ד
1-2	גובה בינוי
2.1	צפיפות ברוטו יח"ד/ד' ממוצעת

מצב קיים



מפת התמצאות

שיכון ג'

שכונה בדרום מערבה של קריית שמונה. השכונה ממוקמת על מדרון ובו אזורים בהם הפרשי טופוגרפיה משמעותיים, המקשים על פיתוח הבניה. בעיקר בצד המערבי של השכונה, בסמיכות ליער. בדרום השכונה ישנם בעיקר צמודי קרקע ובחלק הצפוני מקבצי שיכונים.

מתחמים מוצעים להתחדשות

מתחמים עולי גרדום, השופטים, הרצל, כנולסון, אחי אילת והנביאים להתחדשות עירונית. מתחמים בעלי אפיינים דומים, מבני שיכון בני 2-4 קומות.



רחוב הרצל



רחוב עולי הגרדום



רחוב אחי אילת

* בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בינוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות.

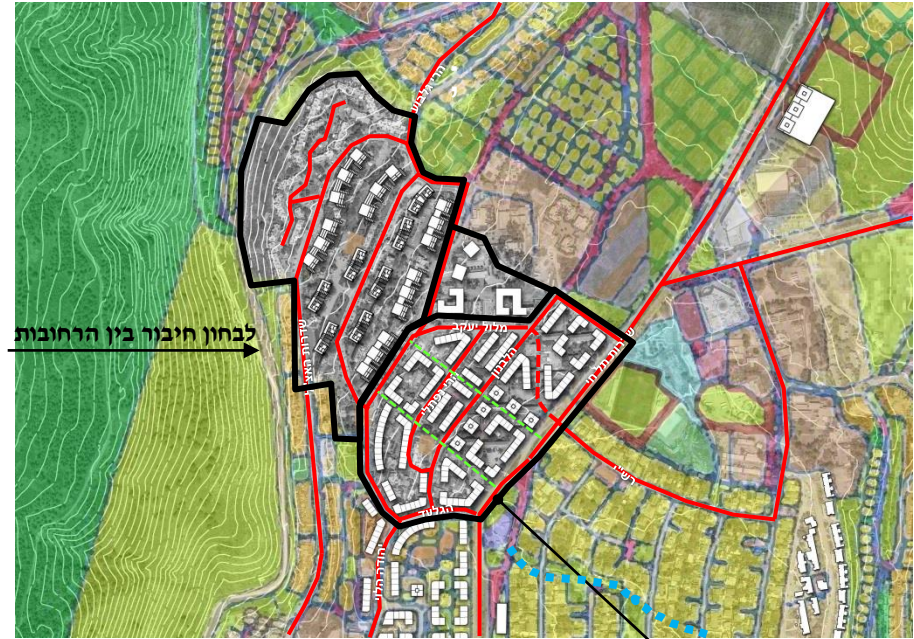
מתחמים מוצעים להתחדשות

- קבוצת השיכונים הטרומיים בסמיכות לכביש 90, הינה בעלת חשיבות גבוהה לפיתוח העיר מאחר ונמצאת כשער כניסה לקריית שמונה מצפון.
- מוצע להוסיף מסחר או תעסוקה לאורך הרחוב - הפיכת תל חי בעיר לרחוב עירוני מעורב שימושים עם מוקדי תרבות ומסחר לאורכו.
- בחלק ממתחמי השיכונים הוותיקים קיימים ערכים לשימור. בבדיקת היתכנות יש לערוך בחינה של נושא השימור.



הדמיה רעיונית לבינוי מוצע - מסחר בקומת קרקע ומעל מגורים

מתחם הטרומיים					
שטח מתחם ברוטו	מס' יחידות להתחדשות	גובה בנייה קיים	מס' יחידות מוצעות	מס' קומות מוצע	מכפיל אדריכלי לסכמה המוצעת
252 ד'	860	4	2430	8	2.8



לבחון חיבור בין הרחובות

כיכר המעיין –הסטת שדרות תל חי לצד המערבי, ויצירת ככר כמוקד טבע עירוני עם מים באזור הנביעה. תחילת הציר הפוטנציאלי של נחל עין זהב נמצא בפינת השכונה.

הוספת כביש חדש המקשר בין שדרות תל חי לצומת הלבנון ויעקב מלול



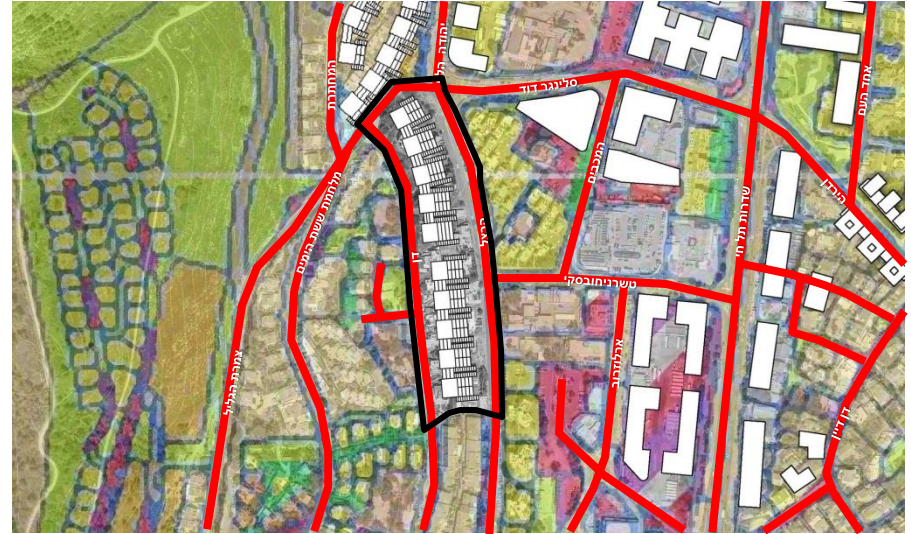
* בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בניוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות.

השכונה ממוקמת בין מרכז העיר למדרונות ההר. האזור המערבי של השכונה עם תכנית מאושרת, אך אינו בנוי בשל טופוגרפיה קשה.

מתחמים מוצעים להתחדשות

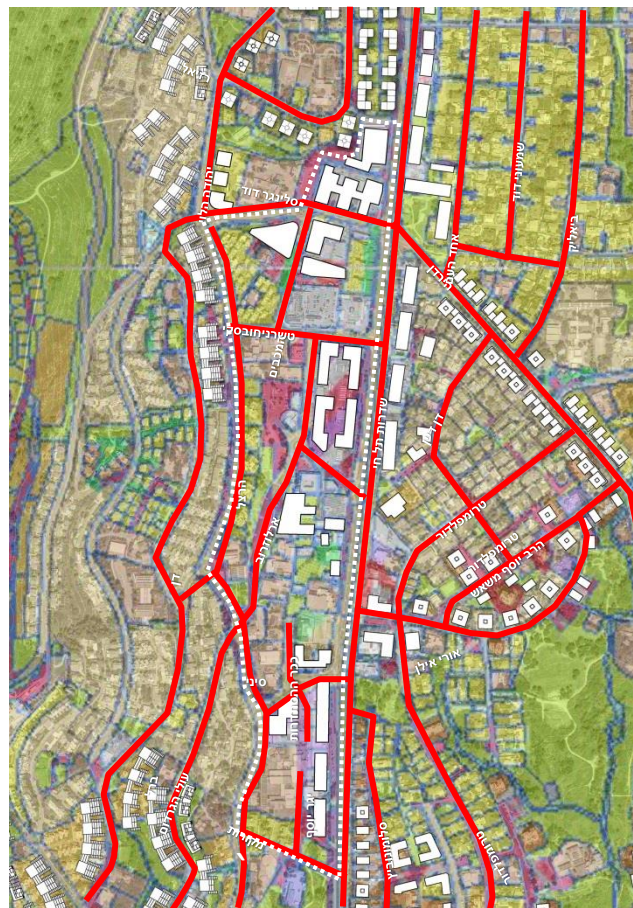
מתחמי שיכונים

מתחמים נמצאים בתוך השכונה, ניתן להרחיב את פיתוח מרכז העיר אל מתחמים אלו.

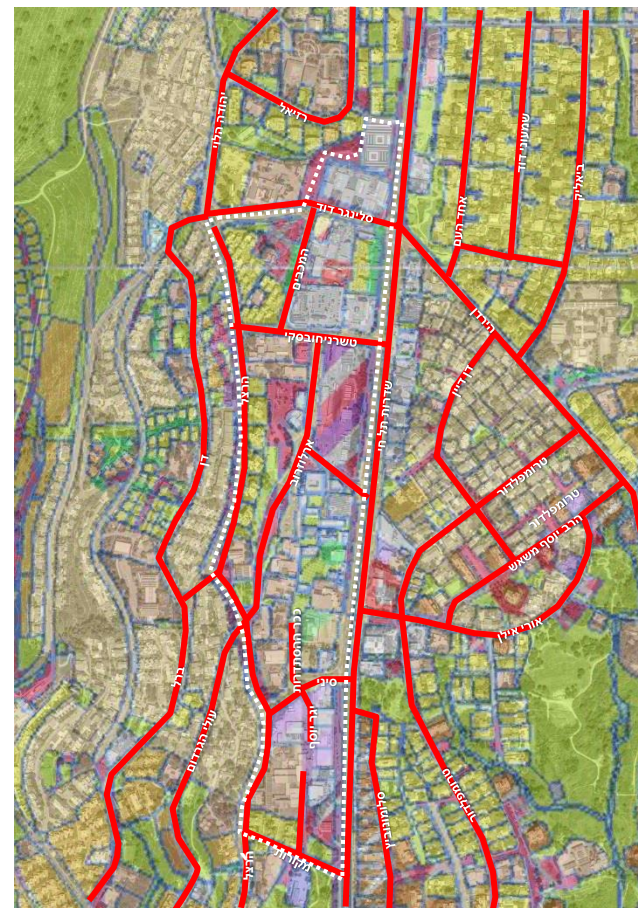


שיכון ה'

שטח מתחם ברוטו	מס' יח"ד להתחדשות	גובה בינוי קיים	מס' יח"ד מוצעות	מס' קומות מוצע	מכפיל אדריכלי לסכמה המוצעת
19 ד'	100	2	220	11	2.2



מצב מוצע



מצב קיים

* בדיקת כושר הנשיאה הינה סכמטית בלבד. הנחיות בינוי ומספר היחידות להתחדשות יעשה בתכניות מפורטות. אזור מרכז העיר יהיה לפי תכנית אב להתחדשות מרכז העיר.

תוספת ליח"ד למתחם	יח"ד להתחדשות	קיים / מאושר מפורט
1130	300	285

עיקרי התכנית



- שדרה מרכזית נוספת
- ציר עירוני לשדרוג
- קישור מן-מען
- קשר לנחלים
- מעבר חציה
- מרחב שוטטות
- חזית פעילה
- עונן למיטוף
- מעקד וינטן חוש
- מעקד תעסוקה / פודטיק
- מסוף תחבורה מרכזי
- תחיה ציבורית
- מעקד תמירת ופנאי
- מעקד ריבוי תמנץ
- דרך חודשה מוצעת
- גציפית
- מספר מתחם לטיפול
- מתחם מבני ציבור
- רחבה + Landmark
- מעקד רפואה

תוספת יח"ד למרכז העיר

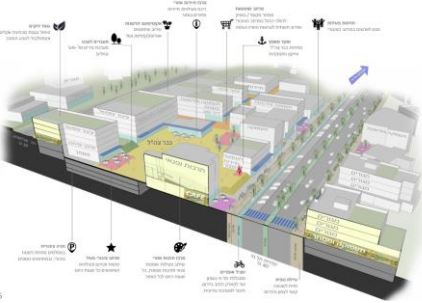


תוספת של כ- 1600 יח"ד
קטנת ובינונית

מתחמי מגורים חדשים
בשילוב תעסוקה, מסחר, תרבות ופנאי

חיזוק מתחמי מגורים קיימים
טיפול, שדרוג והתחדשות

הגדלת אינטגרציות ופעילות אנושית

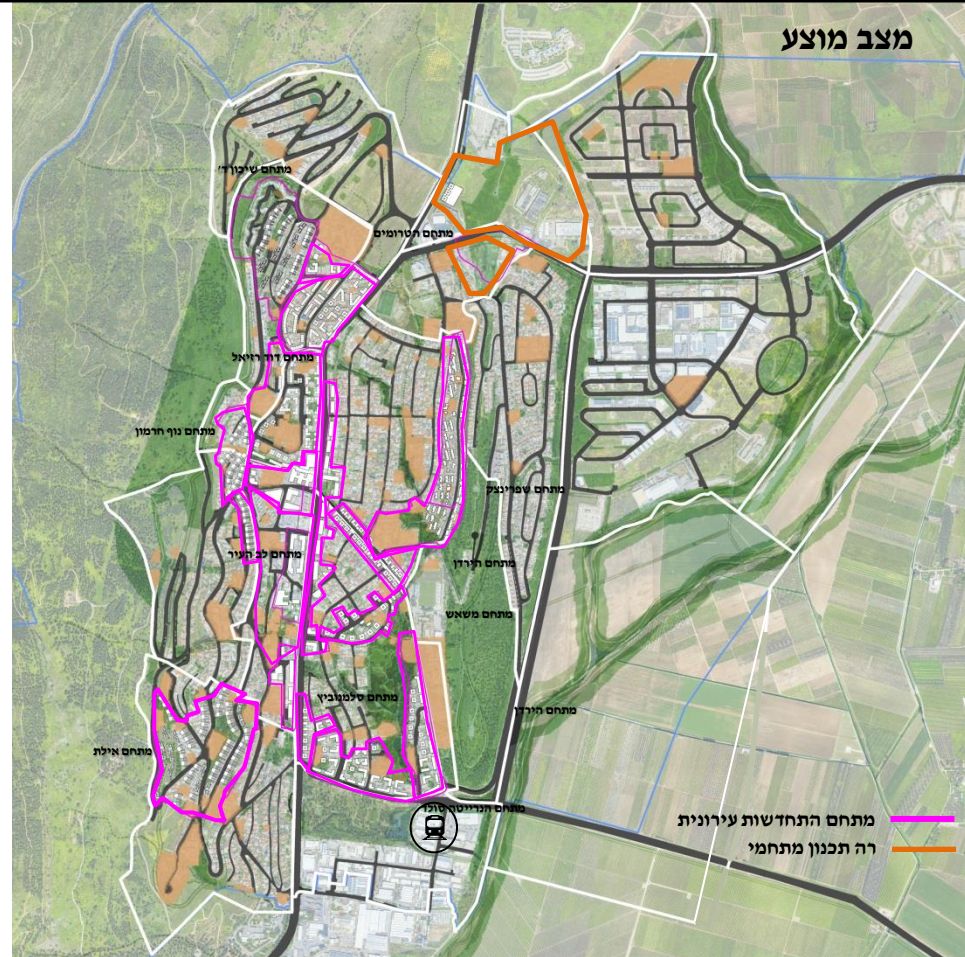


הדמיה רעיונית

מתוך תכנית אב להתחדשות מרכז עיר . יעד אדריכלים.

התחדשות עירונית | סיכום אומדן קיבולת התחדשות עירונית בתחום העיר

מצב מוצע



סה"כ יח"ד קי"ם + התחדשות + אינפיל לפל 50% ממוש להתחדשות	סה"כ יח"ד מוצעות נומינאלי	סה"כ תוספת יח"ד מוצעת התחדשות ואינפיל לפי 50% ממוש	רה תכנון מתחמי גבור ומצודות	תוספת יח"ד מוצעת באינפיל חדש/ בינוי (נומינאלי)	תוספת יח"ד מוצעת בהתחדשו ת (נומינאלי)	יח"ד מיועדות להתחדשו ת מתוך הקיים	מקיים / מאושר מפורט	קיבולת יח"ד	
								מתחם	שיכון א'
1424	1648	224		200	248	83	1200	1	שיכון א'
2370	3435	1070		380	1755	780	1300	2	שיכון ב'
1460	1997	540			1077	407	920	3	שיכון ג'
1985	2770	785			1570	860	1200	4	שיכון ד'
615	675	60			120	100	555	5	שיכון ה'
850	1415	565					285	6	מרכז העיר
975	1432	455					520	7	דוד רזיאל
345	488	145					200	8	נוף חרמון
1400	1400						1400	9	שכונת הורדים
750	750						750	10	בימת תל חי
910	910						910	11	יובלים א
600	600		600					12	צומת מצודות
300	300		300					13	גיבור
13984	17820	3844	900	580	7100	3266	9240		סה"כ

סה"כ יח"ד קיימת מאושרות ובהתחדשות – 14,000 יח"ד
מתוכים סה"כ יח"ד רה תכנון מתחמי – 900 יח"ד

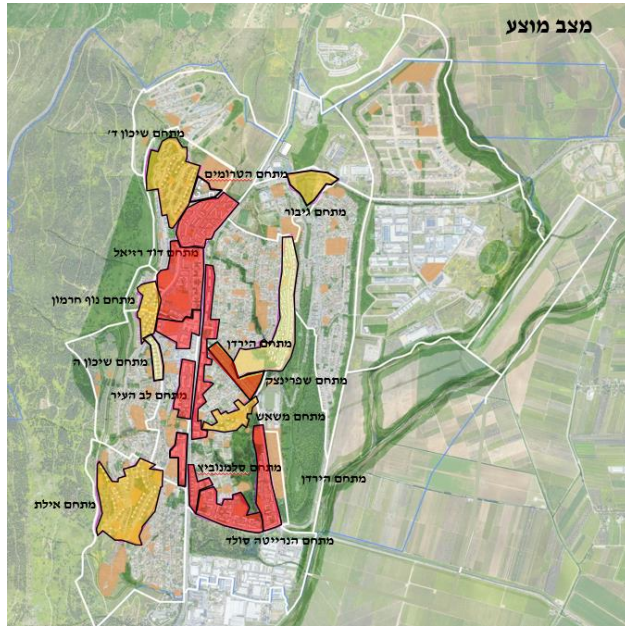


- חיזוק שדרות תל חי על ידי התחדשות ועיבוי לאורכה במתחמים שונים.
- ניצול הטופוגרפיה לבניה מדורגת ויצירת מבטים לנוף הפתוח. (באזור המערבי)
- יצירת מתחמים בסמוך לערכי טבע ונוף בעיר
- יצירת מתחמים בעירוב שימושים על צירים ראשיים וסמיכות לאזור תעשייה או תחנת רכבת עתידית. (מתחם הנרייטה סולד)



רמת התאמה להתחדשות עירונית:

■ רמת התאמה גבוהה
 ■ רמת התאמה בינונית
 ■ רמת התאמה נמוכה



סה"כ	פוטנציאל לפינוי בינוי שכונתי	היבט כלכלי-פוטנציאל לביקוש עתידי	היבט כלכלי-מכפיל שמאי	היבט פיזי-צפיפות קיימת	היבט פיזי - מצב פיסי של מבנים	היבטים אורבניים	
שיכון א שפרינצק	באזור העתק ססמי	באזור העתק ססמי	10 ומעלה	9/15			1
שיכון ב - הנרייטה שולד		בסמיכות לתחנת רכבת	10 ומעלה	11/13/10		בסמיכות לתחנת רכבת	2
שיכון ג מתחם אילת		איכויות נפיות	10 ומעלה	17/6/7			3
שיכון ד		איכויות נפיות				נוף איכותי	4
שיכון ד מתחם טרומיים		על שדי תל חי	10 ומעלה	9/10/13			5
שיכון ה			10 ומעלה	14/12			6
מרכז העיר		לב העיר	10 ומעלה	9/16			7
מתחם משאש		סמיכות לפארק					8
דוד רזיאל		שדי תל חי	10 ומעלה	8/11/13			9
נוף הרמון			10 ומעלה	10			10
מתחם הירדן							11
גבור	כפוף לבדיקה ססמית						12

בחינת המתחמים על פי הקריטריונים השונים ומידת ההיתכנות :

מתחמים בעלי היתכנות גבוהה:



- הנרייטה סולד והירדן – קרבה לתחנת הרכבת, פארק עין זהב וחרשת קק"ל. מתחם בעל כושר נשיאה טוב. **מתחם טריגר .**
- מתחם לב העיר – מתחם בעל חשיבות עירונית רבה, כושר נשיאה טוב . **מתחם טריגר .**
- מתחם דוד רזיאל – שכנה על כביש 90, במרכז העיר, ריבוי שטחים פתוחים להתחדשות. **מתחם טריגר.**
- מתחם הטרומיים – מתחם בעל חשיבות רבה בשל מיקומו על כביש 90 ובכניסה לעיר. **מתחם טריגר.**

מתחם הירדן – אזור בתים צמודי קרקע

מתחמים בעלי היתכנות בינונית:

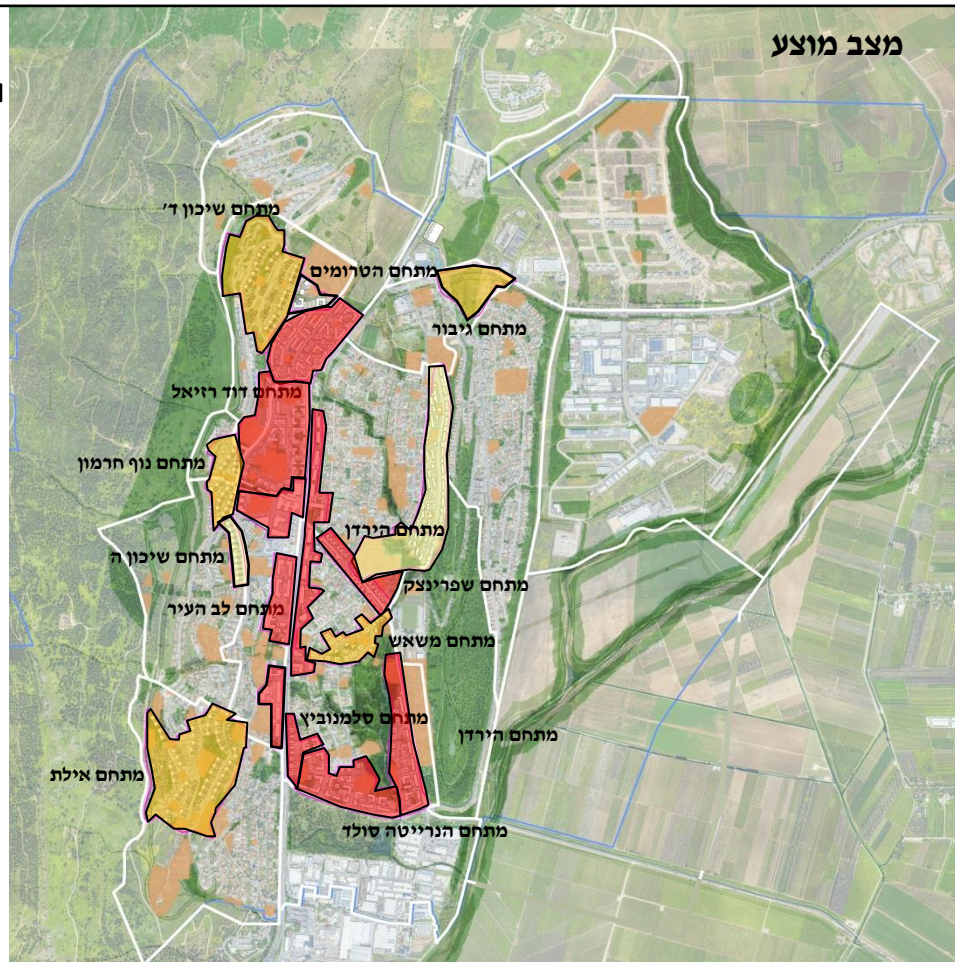


- מתחם גיבור – פינוי המחנה, נמצא על קו העתק כפוף לבדיקה סייסמית.
- מתחם אילת – כושר נשיאה, נוף איכותי.
- מתחם שיכון ד' - כושר נשיאה, נוף איכותי.
- מתחם משאש - סמיכות לפארק עין זהב.
- מתחם נוף חרמון- מתחם בעל נוף איכותי

מתחמים בעלי היתכנות נמוכה:



- מתחם שיכון ה' – כושר נשיאה נמוך
- מתחם שפרינצק – נמצא על העתק סייסמי, מצריך בדיקה סייסמית.





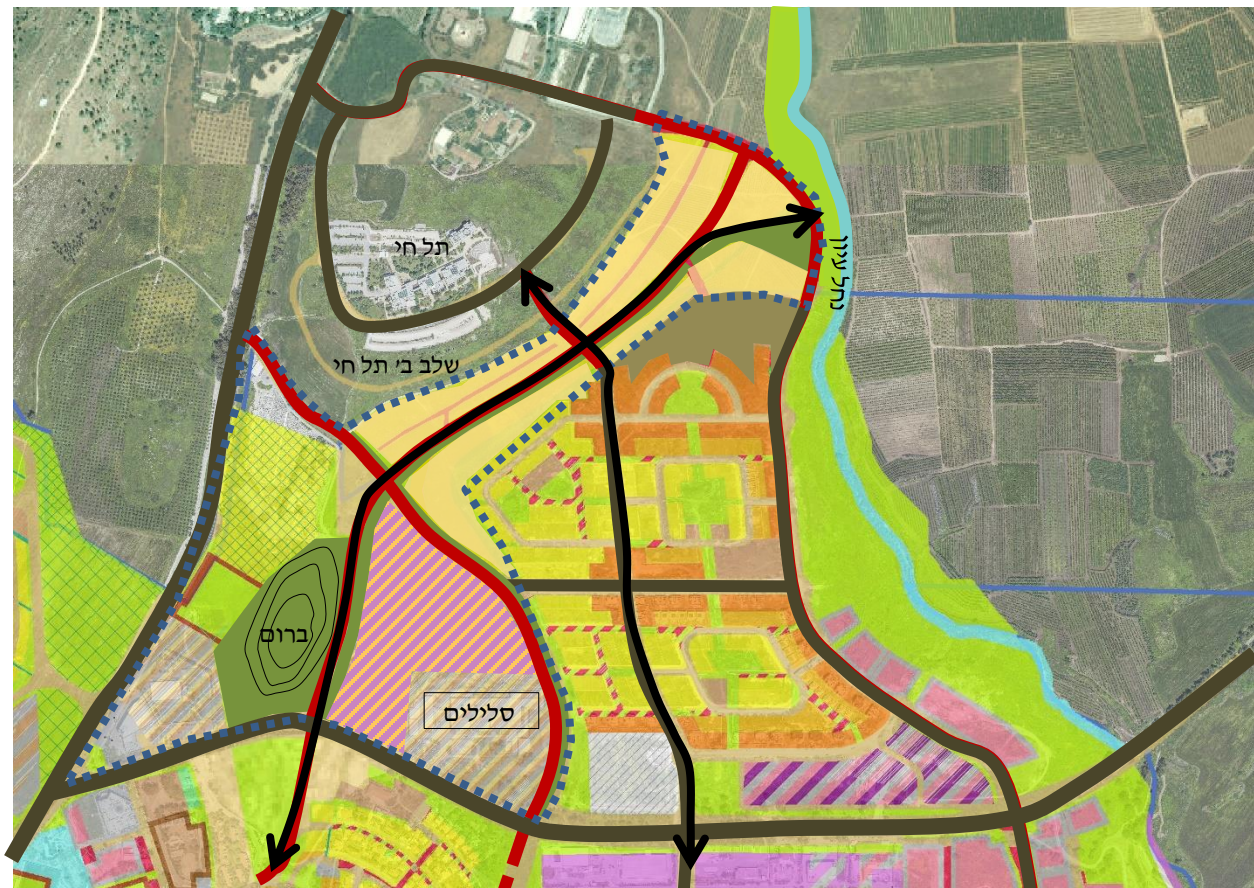
מתחם לפיתוח
אזור צפוני

עקרונות פיתוח אזור צפוני

- יצירת רצף עירוני עד מכללת תל חי. המשך שכונת מגורים במורדות של מכללת תל חי ובסמיכות לנחל עיון.
- יצירת מערכת דרכים המשכית וקישור בין המכללה לעיר. קישור אל כביש 99 ואל כביש 90.
- שמירה על צירים ירוקים מגבעת ברום לנחל עיון. יצירת שדרות ירוקות.

שימושים:

- שכונת מגורים בין תל חי ליובלים ובסמיכות לנחל עיון.
 - אזור מעורב שימושים לאורך כביש 99 – מגורים/מסחר/תעסוקה
 - שכונת מגורים באזור מתחם סלילים
- קיבולת יח"ד מוצעת: כ-1200 יח"ד
לפי צפיפות ממוצעת 8-10 יח"ד לדונם



פיתוח אזור צפוני | טיפולוגית בינוי מוצעות לאזור צפוני

טיפולוגית מגורים מוצעות לאזור :
תמהיל טיפולוגיות מגורים בצפיפות מגורים ממוצעת 8 יח"ד לדונם



מפעלים נטושים

טיפולוגית מגורים מוצעת לשימוש המפעלים הישנים :
תמהיל טיפולוגיות מגורים ממוצעת 10 יח"ד לדונם

Iceland Wharf, London
Office: PH+ Architects



Image courtesy of PH+ Architects

מתוך ניר עמדה של טלי חתוקה לאזור



הצעה לפיתוח מגורים על מבנה מפעל ישן
עירוב שימושים תעסוקה ומגורים
דוגמא להצעה של מפעל ומגורים בלונדון



פיתוח אזור צפוני | טיפולוגית בינוי בין תל חי ויובלים לבדיקת קיבולת

טיפולוגית מגורים מוצעת לאזור בין שכונת יובלים למכללת תל חי לפי צפיפות ממוצעת 8 יח"ד לדונם:



אזור בין תל חי
לשכונת יובלים



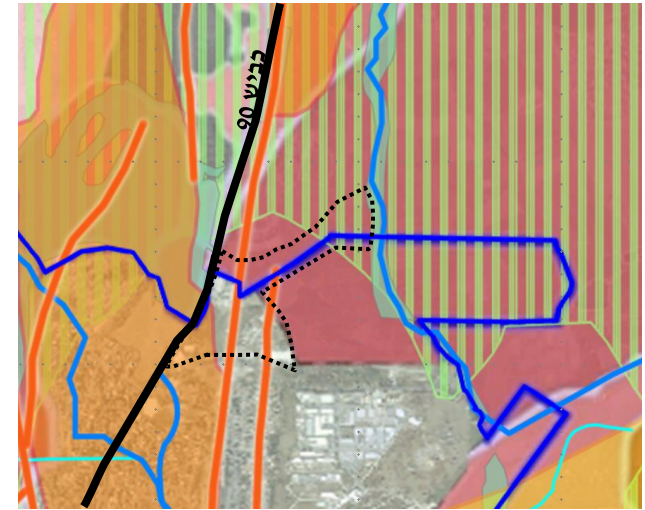
יובלים א

תכנון מוצע

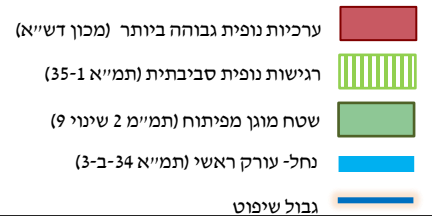
מכללת תל חי

חתיך א-א בינוי בין תל חי ליובלים לפי צפיפות ממוצעת 8 יח"ד לדי

רגישות נופית סביבתית וגבול תחום שיפוט



- האזור הצפוני מוגדר כבעל ערכיות נופית גבוהה ביותר (עפ"י מכון דשא).
- רגישות נופית סביבתית (עפ"י תמ"א 35/1)
- גובל עם עורק נחל ראשי – נחל עיון
- חוצה את גבול תחום השיפוט.

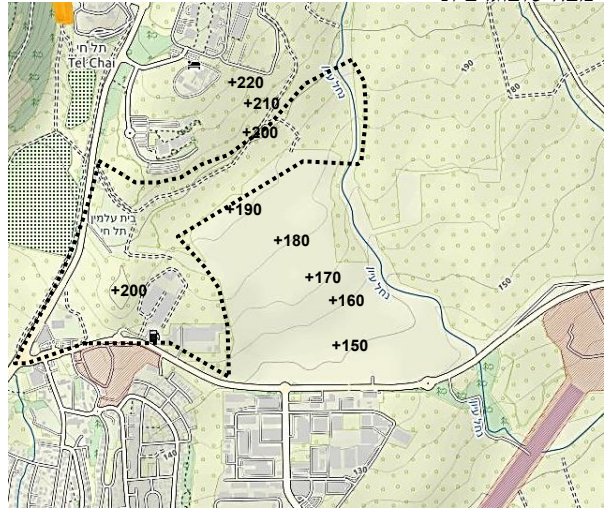


מפה סיסמית



- שני העתקים עוברים באזור צומת מצודות מצפון לדרום. מצריך חקירה גיאולוגית.
- בתחום בין יובלים למכללת תל חי – אין סיכון ססמי.
- בעלויות:
- מתחם מצודות אזור המפעלים הנטושים – בעלות פרטית.

מפה טופוגרפית



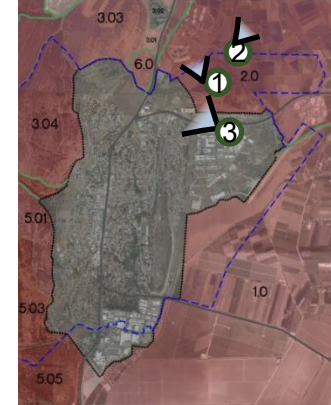
- קימת טופוגרפיה באזור הפיתוח בין מכללת תל חי לשכונת יובלים.
- גבעת ברום בגובה +200 מ' מעל פני הים.



מתחם המפעלים הנטושים



נחל עיון



בין יובלים א למכללת תל חי



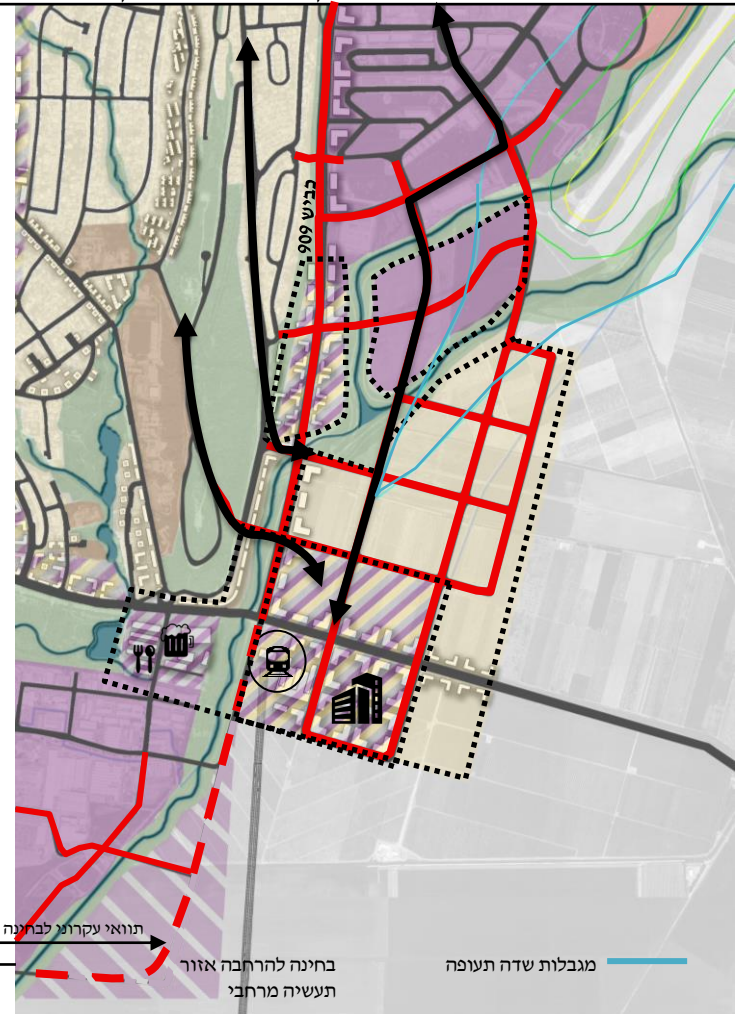
מתחם לפיתוח –
אזור דרומי

עקרונות פיתוח אזור דרומי

- פיתוח שכונת מגורים יצירת קישוריות והמשכיות משכונת הוורדים, דרך גבעת שחומית לחלק המערבי של העיר.
- הרחבת אזור התעשייה הצפוני לכיוון דרום, ופיתוח אזור מעורב שימושים לאורך כביש 909.
- פיתוח מוקד תחבורתי מדרום לכביש 9779, בסמיכות לאזור תעשייה דרומי
- שמירה על נחל עיון ויובליו כריאה ירוקה בין התעשייה מצפון לשכונת המגורים מדרום. (בתיאום עם תכנית "עיר נחלים")
- מיקום מרכז אזרחי/ בית חולים כחלק מפיתוח המוקד הדרומי.
- באזור מעורב שימושים בסמיכות לתחנת רכבת תתאפשר בניה גבוהה יותר.
- בשטח מגבלות שדה התעופה, מדרום למסלול, ישולב פארק בסמוך לנחל.

שימושים:

- אזור תעשייה – מדרום לאזור התעשייה הצפוני.
- אזור מעורב שימושים לאורך כביש 909 – מגורים/מסחר/תעסוקה
- שכונות מגורים
- מוקד תחבורתי עם שימושי מגורים/מסחר/תעסוקה מדרום לכביש 9779.
- מוקד אזרחי/ בית חולים



תוואי עקרונות לבחינה

בחינה להרחבה אזור תעשייה מרחבי

מגבלות שדה תעופה

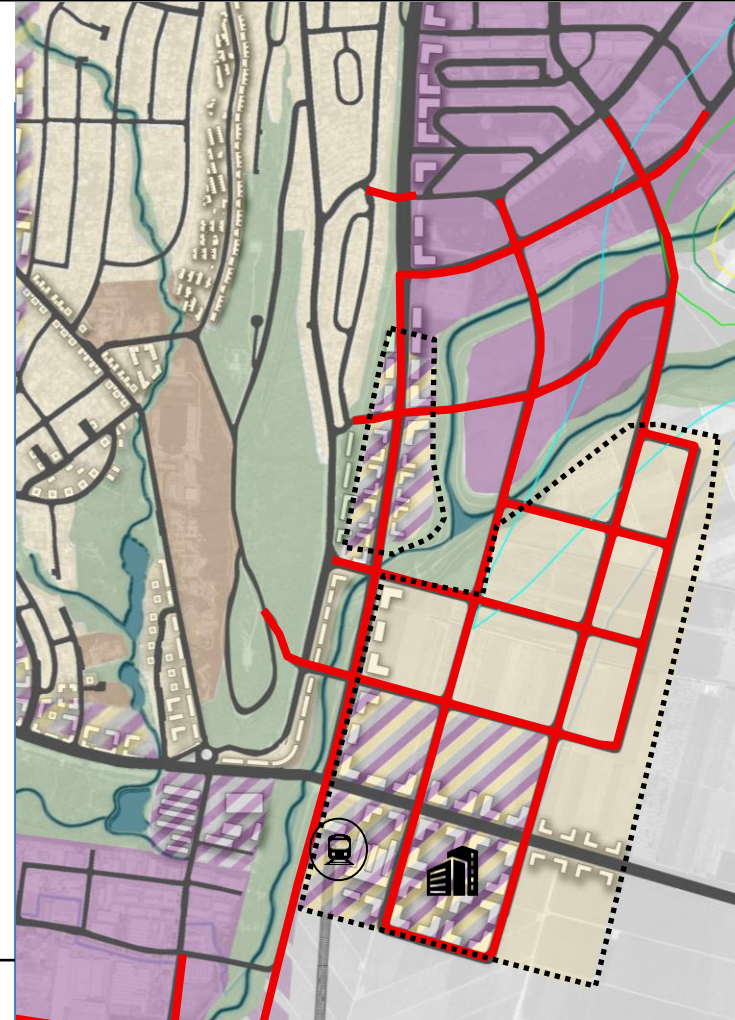
הצעה לטיפולוגית בניה:



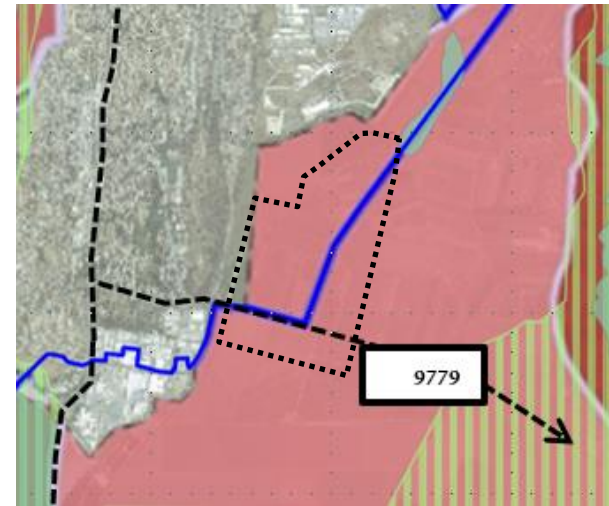
- מגוון טיפולוגיות בניה בהתאם לתכנית מפורטת. ממוצע 12 יח"ד לדונם נטו.
- בניה עד 8 קומות במרכז – אזור ציבורי עם מבני ציבור או מבנה תעסוקה ופארק שכונתי.
- * באזור מעורב שימושים בסמיכות לתחנת רכבת תתאפשר בניה גבוהה יותר.

קיבולת יח"ד מוצעת: כ- 4650 יח"ד
לפי צפיפות ממוצעת 12 יח"ד לדונם

בית חולים / מרכז אזרחי  מוקד תחבורי ותחנת רכבת 

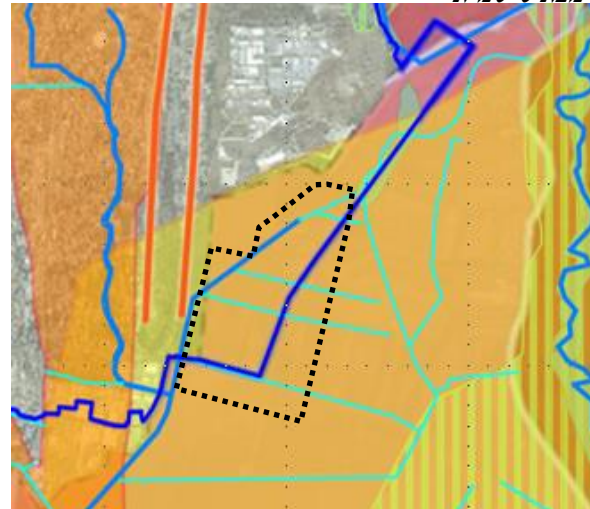


רגישות נופית סביבתית



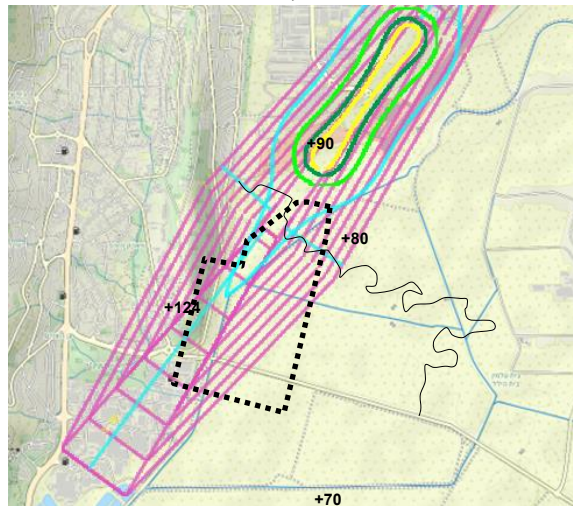
- האזור נמצא בתחום רגישות נופית גבוהה (עפ"י מכון דשא).
- מעבר לגבול השיפוט מדרום לכביש 9779.

מפת סיסמית



- אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה בבסיס.
- נמצא בסמיכות לקוי העתק, אולם בתחום השטח לא מסומנים קווי העתק חשודים.






מפת טופוגרפית ומגבלות רעש וגובה






- טופוגרפיה מישורית באזור הפיתוח.
- סמוך לגבעת שחומית שבגובה +124 .
- מגבלות רעש וגובה על פי תמ"א 15 בהליכי תכנון.

בעלויות:

רשות מקרקעי ישראל

- אתר עם חשד להגברה חריגה באגנים גיאולוגיים עמוקים וצרים 
- אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס 
- נחל- עורק ראשי (תמ"א 34-ב-3) 
- נחל- עורק משני (תמ"א 34-ב-3) 
- קוי העתק 

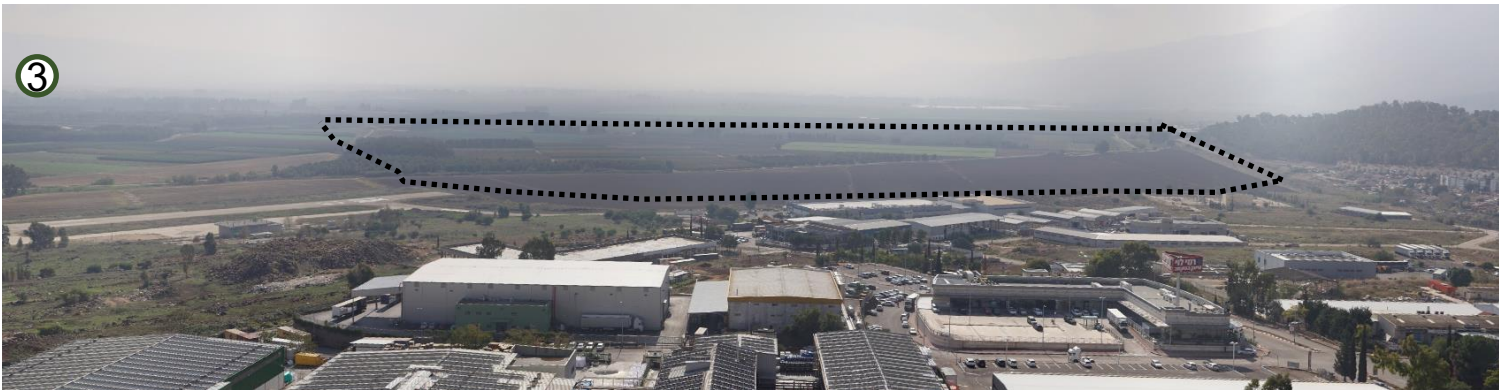
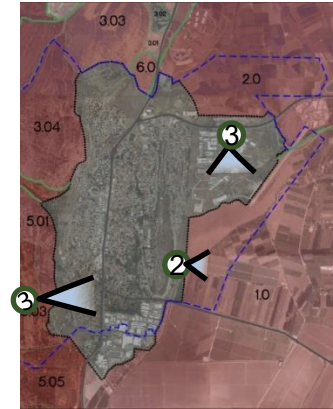
- ערכיות נופית גבוהה (מכון דש"א) 
- רגישות נופית סביבתית (תמ"א 1-35) 
- גבול שיפוט 



מבט מטהר לכיוון מזרח



מבט ממורדות גבעת שחומית למזרח



מבט מכיוון אזור תעשייה צפוני

היבטי סביבה | מיקום מרחקי הפרדה באזורי תעשייה צפוני ודרומי על מצב מוצע

על פי מרחקי הפרדה באזור תעשייה צפוני, רוב שטח ההפרדה בתחום אזור התעשייה הצפוני, למעט מצפון לכביש 99 שם מיועד ברובו כשטח לתכנון בעתיד – אפשרות למסוף תחבורה על פי תכנית המתאר וכשצ"פ. על מנת למקם מסוף תחבורה יש לפעול לצמצום מרחקי ההפרדה.



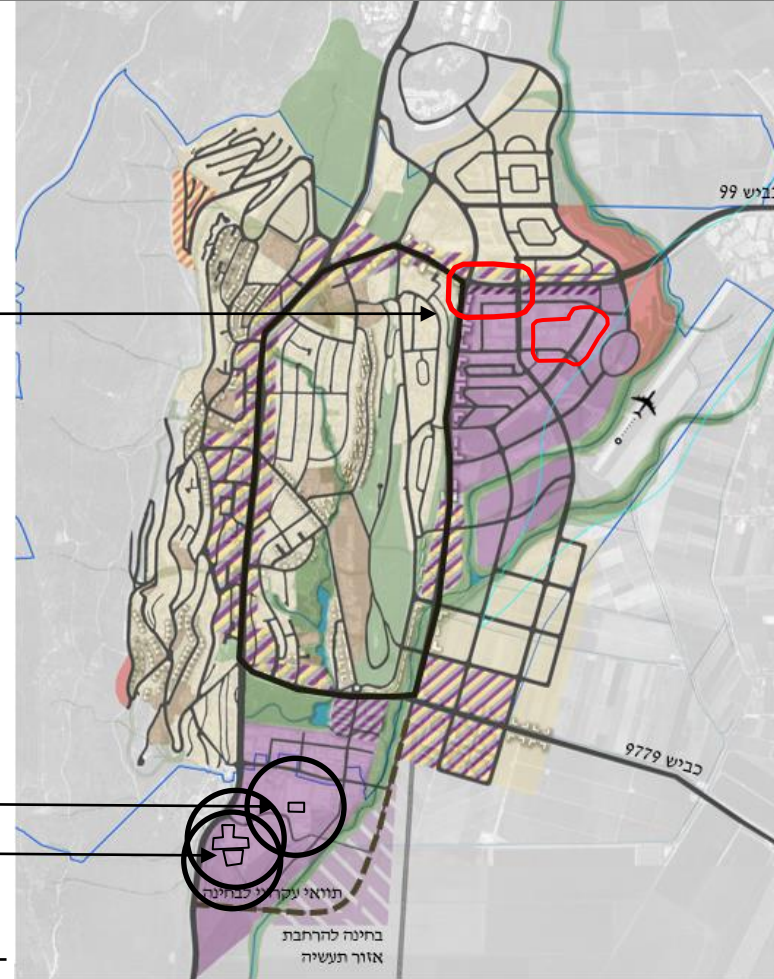
התקבל מהמשרד להגנת הסביבה



- גליל קירור
- תנובה גליל
- עוף גליל

מתוך מסמך: הערכת סיכונים, מרחקי הפרדה למתקני קירור באמוניה אזור תעסוקה מרחבי קריית שמונה/ גליל עליון

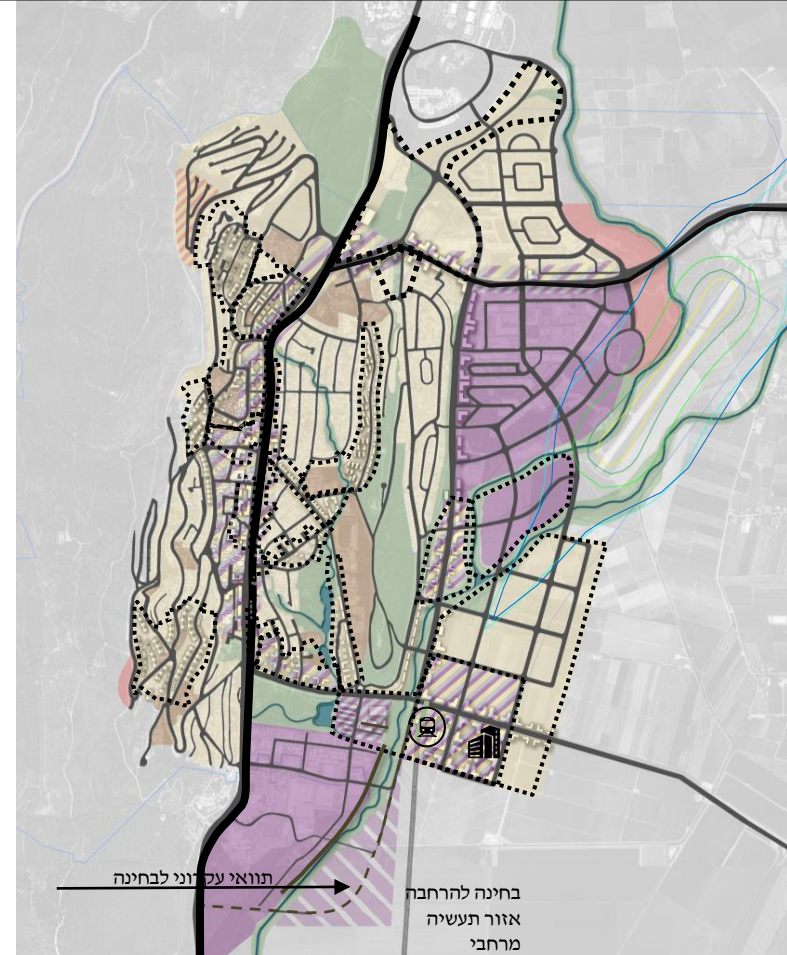
0572784-217 נערך על ידי ובר הנדסת בטיחות / 23596 מס' 2017



עקרונות לשלבויות פיתוח:

- התפתחות העיר תהיה סביב מוקדי העיר הקיימת, באמצעות התחדשות עירונית בעדיפות ראשונה. פיתוח בשטחים הפתוחים לכיוון מזרח, ויתוכנן כתמיכה לתהליכי ההתחדשות העירונית.
- העדיפות הראשונה לפיתוח בשטחים הפתוחים ממזרח לעיר תהיה סביב תחנת הרכבת, והרחבת אזורי תעשייה והתעסוקה הצפוניים והדרומיים.
- תכניות מפורטות שתערכנה על פי מסמך זה, תחויבנה להציע שלבויות ביצוע בהתאם למדיניות זו. קביעת מנות הפיתוח בתכניות מפורטות תבטיח את התחדשות מרכז העיר, לצד פיתוח השכונות החדשות.

9,240	יח"ד קיים ומאושר
3800	תוספת יח"ד מוצעת בהתחדשות (לפי 50% מימוש)
900	רה תכנון מצודות וגיבור
5300	תוספת יח"ד באזורי פיתוח
19,200	סה"כ יח"ד
60,000	סה"כ נפשות





המלצות וכלים ליישום

המלצות וכלים ליישום- סיכונים ואתגרים סיסמיים

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
<p>למסמך המדיניות מצורף סקר המהווה נספח סיסמי . הסקר נועד להציג את גורמי הסיכון הסיסמי הרלוונטיים הנגזרים ממיקום התכנית במרחב ומתנאי התשתית הספציפיים באתר התכנית, את המשמעויות ואת הבדיקות הנדרשות למזעור הסיכונים. בהכנת תכנית מפורטת אנא ראו נספח סיסמי למסמך.</p>			
אזור מרכז העיר ואזור פיתוח דרום מזרחי		בשטחים אלו יש צפי להגברת שתית חריגה	<ul style="list-style-type: none"> גיבוש ספקטרום-תגובה לתכנון על בסיס נתונים גיאולוגיים/גיאוטכניים לפי הנחיות 413 ובהסתמך על תוצאות סקר תגובת אתר קיים שמכסה את מרבית שטח התכנית. פיתוח תכן סייסמי (הנחיות הנדסיות לצורך התכנון הסייסמי של המבנים) . התכן הסייסמי עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן 413 וכן עבור מבנים רגישים (כגון : גשרים ורבי קומות) כשטחים בעלי צפי להגברת התאוצות, יתבסס על סקר תגובת אתר ספציפי שיבוצע בפועל ולחילופין , לשיקול דעת רשות התכנון, יתבסס על תוצאות הסקר הקיים.
שוליים מערביים		בשוליים המערביים של העיר סיכון גבוה לכשל מדרון ו/או דרדור סלעים .	תכנון ובניה בשטחי הסיכון המיועדים לגלישות מדרון ו/או דרדור סלעים חייבים להתאים את יעודי ושימושי השטח לתנאי השטח ולהציג הכשרת שטחים והגנות להכלת הסיכון ומזעורו בהתאם.
כל העיר		ברחבי העיר מערכת צפופה של העתקים חשודים כפעילים המעתיקים חתכי קרקע קשיחים יחסית, שמשמעם איסור בניה עליהם ובקרבתם.	יש להתאים את יעודי ושימושי השטח להגבלות הבניה שבת"י 413 המתייחסות להעתקה פעילה ולהנחיות בדבר חקירה גיאולוגית הנדרשת כתנאי לקידוח התכנון.
כל העיר		לא ניתן לשלול פוטנציאל נמוך להתנזלות בחלק משטח התכנית.	ככל שמתגלים מי תהום בעומק של עד 20 מטר , יש לבחון את האפשרות להתנזלות בשיטות מקובלות (SPT) .
נביעה – מעיין עין זהב		בלב העיר נובע מעיין גדול יחסית, שיש לשמור על איכות מימיו בתחום רגישות ממופה סביבו.	בתכנון יש להתייחס להמלצה בדבר הימנעות מפיתוח בעל פוטנציאל מזהם בשטח הרגישות סביב עין זהב . (ראה דוח סייסמי) .

המלצות וכלים ליישום- סיכום גרמי סיכון סייסמיים:

סיכום גורמי סיכון סייסמיים:

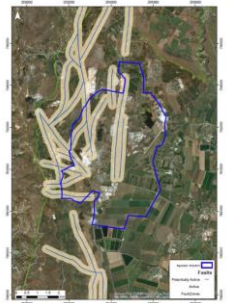
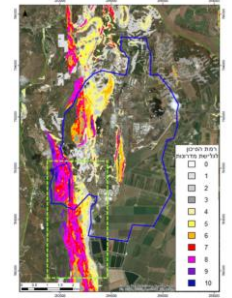
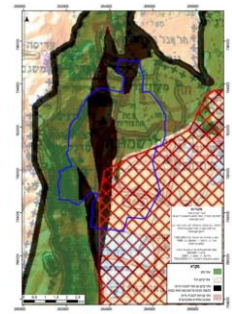
השלכות לשלב הרישוי	השלכות לתכנון המפורט	ממצאים בתוכנית	גורם הסיכון
הצגת תוכניות ביסוס ובנייה המטמיעות את ממצאי הסקר הסייסמי ועומדות בהתאמה עם ספקטרום-התגובה והתכן הסייסמי שפותח בשלב התכנון המפורט.	פיתוח ספקטרום-תגובה על בסיס נתונים גיאולוגיים/גיאוטכניים ובהסתמך על תוצאות סקר תגובת-אתר קיים שמכסה את מרבית שטח התוכנית. פיתוח תכן סייסמי (הנחיות הנדסיות לצורך התכנון הסייסמי של המבנים). התכן הסייסמי עבור מבנים בעלי מקדם חשיבות א' בתקן 413 וכן עבור מבנים רגישים (כגון גשרים ורבי קומות), יתבסס על סקר תגובת-אתר ספציפי שיבוצע במועל ולחילופין, לשיקול דעת רשות התכנון, יתבסס על תוצאות הסקר הקיים.	תאוצת שיא של 0.25 g עבור בניה סטנדרטית בתוכנית (הסתברות של 10% ב- 50 שנה). בחלק משטח התוכנית צפי להגברה בגין חתכי קרקע רכים (C) וכן חשד להגברת שתית חריגה ניכרת בגין תהודה.	תאוצות הקרקע
הצגת תוכניות המטמיעות את ממצאי הסקר, מתאימות בייעודן את תנאי השטח ומכילות את הסיכון בהתאם לתכנון המפורט	תכנון ובניה בשטחי הסיכון המועדים חייבים להתאים את ייעודי ושימושי השטח לתנאי השטח ולהציג הכשרת שטחים והנגות להכלת הסיכון ומועורו בהתאם.	בשולים המערביים של התוכנית סיכון גבוה לכשל מדרון ואו דרדר סלעים.	גלישת מדרון
הצגת תוכנית בינוי התואמת את מגבלות התקן בהתאם לתכנון המפורט שמטמיע את ממצאי 'החקירה הגיאולוגית'	יש להתאים את ייעודי ושימושי השטח להגבלות הבניה שבת"י 413 המתייחסות להעתקה פעילה ולהנחיות בדבר 'חקירה גיאולוגית' הנדרשת כתנאי לקידוח התכנון.	בשטח המרכזי והמערבי של התוכנית יש מערכת צפופה של העתקים חשודים כפעילים המעתיקים חתכי קרקע קשיחים יחסית, שמשמעותם איסור בניה עליהם ובקרבתם.	קריעת פני שטח
הצגת תוכנית בהתאם לתנאי השטח והממצאים בתכנון המפורט.	ככל שמתגלים מי תהום בעומק של עד 20 מטר יש לבחון את האפשרות להתנולות בשטות מקובלות (SPT).	לא ניתן לשלול סיכון בשטחי שבהם חתך אלוביאלי ואגמי	התנולות
הצגת תוכנית בהתאם.	יש להתייחס להמלצה בדבר הימנעות מפיתוח בעל פוטנציאל מזהם בשטח הרגישות המוצג.	לעין זהב, מעיין גדול יחסית הנובע באיכות מי שתייה בלב העיר. יש שטחי רגישות.	פגיעה במי תהום



תאוצות קרקע
אזור מרכז העיר
אזור פיתוח דרום מזרחי

גלישות מדרון
אזור צפון מערבי
אזור דרום מערבי



העתקים חשודים
העתקים באזור שכונת שפרינצק, ורדים, מתחם גיבור ובאזור צומת מצודות גבעת ברום.
בקצה המערבי של שכונת ג', ד' ה'.



המלצות וכלים ליישום- התחדשות עירונית

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
כללי	אתגרים סיסמיים		כל תכנית הכוללת בינוי תכלול הנחיות על פי הנספח הסיסמי למסמך המדיניות.
מתחמי התחדשות עירונית	התחדשות בכל חלקי העיר	חידוש שכונות ותיקות על פי מתחמים שסומנו, תוספת יח"ד, עידוד עירוב שימושים, שיפור תשתיות.	<ul style="list-style-type: none"> קידום תכנון מפורט במתחמים המיועדים להתחדשות הקמת מנהלת התחדשות עירונית בשיתוף משרדי ממשלה, אשר תיזום ותרכז תכנון מפורט ומסמכי מדיניות למתחמים מוצעים. הקמת ועדי שכונות ורתימתם לתהליך ההתחדשות. כגון: מתחם הטרומיים, לב העיר, שכונת הנרייטה סולד, שכונת רזיאל, שיכון ד' ועוד. הכוונת יזמים למתחמי התחדשות עירוניים המהווים "מתחמי טריגר" שיכולים להניע תהליכי התחדשות נוספים. בחלק ממתחמי השיכון הוותיקים ומרכז העיר קיימים ערכים לשימור כגון: מבנים אדריכליים מיוחדים, מתחמי שיכונים ומבני ציבור מתקופת הקמת העיר. בבדיקת היתכנות לפינוי בינוי יש לערוך בחינה לנושא השימור.
השלמת משאבים שיאפשרו התחדשות עירוני	קידום התחדשות עירונית	מנגנון כלכלי	<ul style="list-style-type: none"> קידום תמיכה ממשלתית תקציבית להפעלת כלים לתמיכה וסבסוד תהליכי התחדשות עירונית. יצירת מנגנון כלכלי ואיגום משאבים ממשלתיים (פיקוד העורף, חיזוק נגד רעידות אדמה, מענקים לבניה בשכונות חדשות). ניתוב המשאבים למתחמי התחדשות בעיר.
בכל העיר	תמהיל דירות	יח"ד בתמהיל מגוון ובגדלים משתנים	<ul style="list-style-type: none"> יצירת תמהיל דירות מגוון המתאים לחתכי אוכלוסייה שונים
לב העיר	פיתוח התחדשות לב העיר.	פיתוח לב העיר – תכנית אב להתחדשות עירונית.	<ul style="list-style-type: none"> קידום תכנון מפורט לתכנית התחדשות מרכז העיר. פיתוח מתוקף תכנית אב להתחדשות לב העיר, כאזור מעורב שימושים, וכמוקד עירוני תיירותי לתושבי העיר האזור ולמבקרים. הוספת יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה.
רחוב תל חי	תכנון רחוב תל חי כרחוב עירוני ראשי של העיר	תוספת יח"ד, חידוש מבנים מעורבי שימושים לאורך הרחוב. חידוש השכונות לאורך הרחוב על ידי תכנון מתחמי התחדשות.	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת להתחדשות רחוב תל חי כעמוד שדרה עירוני, מעורב שימושים הכולל מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. בחינת חתך הרחוב- דגש על הולכי הרגל ויצירת רצף הליכתי ויצירת נת"צ לאורך הרחוב.

המלצות וכלים ליישום - התחדשות עירונית ופיתוח

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
מתחם טרומיים	חידוש השכונה ופיתוח שער צפוני לעיר בשדרות תל חי.	חידוש שכונות ותיקות על פי מתחמים שסומנו, תוספת יח"ד, עידוד עירוב שימושים, שיפור תשתיות.	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת להתחדשות מתחם הטרומיים כאזור מעורב שימושים. מוצע להוסיף מסחר או תעסוקה לאורך הרחוב – הפיכת שדרות תל חי בעיר לרחוב עירוני מעורב שימושים עם מוקדי תרבות ומסחר לאורכו. יש לבחון הוספת כביש שיהיה המשכי לרחוב רש"י ממזרח לשדרות תל חי ואל רחוב יעקוב מלול, כחלק מהצורך בקישור חלקי העיר מזרח ומערב.
מתחם רזיאל	חידוש השכונה ופיתוח לב העיר.	חידוש שכונות ותיקות על פי מתחמים שסומנו, תוספת יח"ד, עידוד עירוב שימושים, שיפור תשתיות.	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת להתחדשות מתחם רזיאל כאזור מעורב שימושים לאורך שדרות תל חי. יש לבחון הוספת כביש כהמשך של רחוב עגנון אל רחוב רזיאל. יש לבחון עיבוי מוסדות הציבור בשכונה, כמענה ליח"ד הנוספות.
מתחם הנרייטה סולד, רחוב הירדן וסלמנוביץ. אזור תעשייה דרומי.	התחדשות השכונה הדרומית וצפון אזור התעשייה הדרומי כאקוסיסטם של מגורים ותעסוקה.		<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת לאזור הדרומי של העיר. האזור כולל התחדשות עירונית ברחובות סלמנוביץ, הנרייטה סולד, והירדן, וכן תכנית להתחדשות אזור תעשייה דרומי. מוצע להוסיף מסחר ותעסוקה לאורך רחוב הנרייטה סולד, כחלק מטבעת השדרות העירונית וכקישור אל תחנת הרכבת הסמוכה. התחדשות צפון אזור התעשייה הדרומי כאזור בילוי, תוספת מסחר וכן תיירות דוגמת הוסטל או מלונות.
אזור פיתוח צפוני ומצודות	התחדשות אזור מפעל סלילים, צומת מצודות ומתחם גיבור ואזור פיתוח חדש.		<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית שלד/תכנית מפורטת, אשר ממנה יגזר תכנון שכונת מגורים בין יובלים למכללת תל חי. תכנון שכונת מגורים באזור מפעל סלילים ובחינת שילוב מבני המפעל הנושעים כחלק אינטגרלי מהשכונה- כגנרטור תעסוקתי או ציבורי. פיתוח שלד תחבורתי הקושר את המשך רחוב הורדים דרך השכונה עד נחל עיון. המשך כביש מהמפגש בין 909 לכביש 99 עד לכביש 90 בסמוך לבית העלמין. פיתוח שלד ירוק הממשיך את הרצף בין שחומית לגבעת ברום. וכן קישור שדרה ירוקה אל נחל עיון במזרח. הכנת סקר/חקירה ססמי לדיוק מיקום קוי ההעתק וצמצום מגבלות הבניה ל 15 מ' מכל צד. הכנת תכנית מפורטת לשכונת מגורים כהמשך לרצף העירוני. בינוי לאורך כביש 99 כהמשך לרצף הציור התיירותי. ושמירה על הרצף הירוק בין גבעת שחומית לגבעת ברום.
מתחם גיבור			

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
נחלים	שיקום נחל עיון ונחל עין זהב	 <p>נקי מפגש יובלים</p>	<ul style="list-style-type: none"> אימוץ "תכנית הנחלים", שיקום מרחבי נחל עיון ותכנון סביבתו כך שישתלב עם אזור התעשייה הצפוני, שכונת מגורים מוצעת בדרום ולאורך כביש 909 עד אזור תעשייה צפוני. הכנת תכנית מפורטת למפגש יובלי נחל עיון באזור הדרום מזרחי של העיר, תכנון פארק מרחבי בנקודה ייחודית של המפגש. תכנון נופי לאורך הנחל הכולל טיילת נופית, פיתוח סביבתי וכד'.
כל העיר	טיפול שלד עירוני ירוק	הכנת תכנית אב לשלד עירוני ירוק ולשטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> הטמעת מערכת הרצפים הירוקים המוצעים בתכנית אב לשלד עירוני ירוק: נחל עיון, ציר שחומית – גבעת ברום, נחל עין זהב, מצוק רמים/ הרי נפתלי. הכנת תכנית המייצרת חיבור מיטבי את הרצפים יצירת מערכת שבילי הולכי רגל תוך דגש על חיבור מזרח- מערב על פי המוצע בתכנית, תוך קישור בין מצוק רמים אל הצד המזרחי – נחל עין זהב. קישור השבילים אל השביל ההיקפי של קריית שמונה ואל שבילי האזור.
כל העיר	התווית מערכת שבילי אופניים	הכנת תכנית אב לשבילי אופניים בעיר	<ul style="list-style-type: none"> יצירת מערכת שבילי אופניים המקשרים בין חלקי העיר. קידום תכנון להוספת שבילים בחתכי הרחוב הקיימים/מאושרים. קישור מערכת שבילי האופניים אל השביל ההיקפי ואל משאבי טבע עירוניים בסביבה כגון גן לאומי תל חי וכד'.
כל העיר	פיתוח ושיפור שצ"פים קיימים	תכנית לשיפור וטיפול שטחי ציבור פתוחים קיימים	<ul style="list-style-type: none"> עריכת סקר נופי שכולל את האזורים להתחדשות עירונית, שעל בסיסם תוכן תכנית האב, ויידויקו הצרכים הנדרשים בכל שצ"פ. הכנת פרוגרמה ייחודית לשטחי ציבוריים פתוחים בעיר – חיבור שצ"פים באמצעות שבילי אופניים, יצירת גינות קהילתיות וחיבור למוסדות חינוך.
שדרות תל-חי	שדרוג רחוב תל חי כשדרה עירונית	הכנת תכנית פיתוח לשדרות תל חי	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית לפיתוח נופי בשדרות תל חי כחלק מרצף הליכתי צפון- דרום העיר, וכשדרות מרכזיות בעיר. הרחוב יכלול שבילי אופניים לאורכו.
מצוק רמים	העצמת הקשר אל מצוק רמים	הכנת תכנית פיתוח למפגש עיר-יער- הר	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית פיתוח למפגש בין שולי העיר אל ההר והיער, על ידי פיתוח טיילת נופית, שביל הולכי רגל היקפי לעיר.

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
כל העיר	פריסת מבני ציבור	הכנת תכנית אב למבני ציבור	<ul style="list-style-type: none"> תכנית אב עירונית שתבחן את מצאי שטחי הציבור בעיר, על מנת לנצל וליעל את השימוש בקרקע של השטחים הקיימים והמאושרים. בחינת הקצאת מבני ציבור ביחס למתחמי התחדשות עירונית המוצעים. ציפוף, ייעול שטחים, הוספת קומות לבתי ספר, שימוש רב תכליתי במבנים שונים ואיגום מספר שימושים ציבוריים במבנה אחד.
כל העיר	ייעול הניצול בקרקע	התאמת תכניות מאושרות	<ul style="list-style-type: none"> עדכון תב"עות מאושרות לתוספת כיתות בהתאם לתדריך החדש ובכך לאפשר ניצול איכותי יותר של השטח המוצע למבני ציבור.
כל העיר	ייעול וניצול הקרקע	השמשות שטחי ציבור	<ul style="list-style-type: none"> השמשות מבני ציבור/ בתי ספר ומתחמים (לדוגמא מתחם ברחוב אדם יקותיאל) תוך ניצול מירבי של השטחים.
כל העיר	חיזוק מעמד העיר כמוקד אזורי	פיתוח מבנים ומוסדות ציבור אזוריים	<ul style="list-style-type: none"> חיזוק ופיתוח מוקדים ציבוריים אזוריים כגון: איצטדיון, תיאטרון, מרכז ספורט. פיתוח פרוגרמות ייחודיות לאזור דוגמת מוזיאון העיר, מרכז כנסים לפודטק ואגרוטק וכדומה.

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
כל העיר	הסדרת מערך התחבורה בעיר	הכנת תכניות עדכניות פיתוח התנועתי העתידי של העיר תוך תכנון מוטה תחבורה ציבורית/שיתופית	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית אב לתחבורה . שימת דגש על קישורים מוצעים בין חלקי העיר – קישור אל החלק המזרחי. שדרות תל חי – הוספת צמתים לאורך הרחוב, ויצירת קישוריות בין שני צידי השדרה.
כל העיר	הסדרת מערכת תחבורה ציבורית	תכנית אב לתחבורה ציבורית	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית אב לתחבורה ציבורית ביחס אל האזור ובדגש על קישור אזור תחנת הרכבת בדרום אל שאר חלקי העיר. השלמת מערך התחבורה כל שיתן מענה בשילוב עם הרכבת אל חלקי הארץ. בחינת מיקום המתח"מ, מסוף האוטובוסים ותחנות הקצה של האוטובוסים במרחב העירוני ביחס למערכת התחבורה הציבורית.
מסופי תחבורה		מסוף תחבורה צפוני ותחנות קצה	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת לכל אתר. בחינת מיקום מסוף תחבורה צפוני ביחס למרחקי הפרדה ממפעל קיים. מיקום מסוף תחבורה על פי תכנית המתאר מצפון לכביש 99, מצריך צמצום מרחקי הפרדה.
מוקד תחבורה דרומי	מענה למוקד תחבורתי דרומי	הכנת תכנית מפורטת למתח"מ הדרומי	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת לשדרות תל חי כרחוב עירוני, עם נתיבי תחבורה ציבורית. יש לבחון חתך הרחוב, והשימושים לאורכו וביטול כבישי השירות מצידיו. מעורב שימושים המקושר אל אזור התעשייה הדרומי. תיאום מול מערכת התחבורה הציבורית כקושרת אל חלקי העיר .
שדרות תל חי	הפיכת כביש 90 – לרחוב עירוני	הכנת תכנית לכביש 90 כרחוב עירוני	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת לשדרות תל חי כרחוב עירוני, עם נתיבי תחבורה ציבורית. יש לבחון חתך הרחוב, והשימושים לאורכו וביטול כבישי השירות מצידיו.
כביש 909		הפיכת כביש 909 לדרך עירונית עורקית	<ul style="list-style-type: none"> תכנון כביש 909 – הגדרת כביש 909 כדרך עירונית ברוחב ובמגבלות בניה מצומצמים ביחס למוגדר בתמ"א, וגריעה מרשת הדרכים הארצית כשינוי לתמ"א 42. כל זאת בכפוף למסקנות בחינה אזורית הנערכת בימים אלו בידי משרד התחבורה .

המלצות וכלים ליישום – תעסוקה ותעשייה

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
פיתוח אזור תעשייה צפוני כמוקד תעסוקתי במרחב	העצמת אזור התעסוקה	פיתוח אזור תעסוקה צפוני	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת באזור תעסוקה צפוני כך שיפגע בצורה מינימלית בערכים הסביבתיים הקיימים במרחב ובנחל עיון שבקרבתו. תכנון אזור התעשייה תוך ניצול הקרבה אל נחל עיון ויצירת אזור ייחודי, כמוקד פודטק ואגרו טק אזוריים. שמירת "באפר" ירוק המפריד בין אזור התעשייה לאזורי המגורים על ידי תכנון פארק נחל עיון כאזור הפרדה ירוק. בתכנון מפורט של פיתוח אזור התעשייה הצפוני יש להתייחס לנושא האיזור המושכל (בהתאם למסמך הנחיות לתכנון אזורי תעשייה, שנערך ע"י משרד הכלכלה), וזאת על מנת לאפשר קיום תעשייה בעלת השפעה סביבתית.
אזור תעשייה דרומי	העצמת אזור התעסוקה	פיתוח אזור תעשייה דרומי כאזור מרחבי.	<ul style="list-style-type: none"> פרוגרמה לפיתוח אזור תעשייה תגובש אחרי בחינה מרחבית אזורית לאזור צפון, במסגרת התכנית האסטרטגית לתעסוקה במחוז צפון הנערכת על-ידי מנהל התכנון ולשכת התכנון. הכנת תכנית מפורטת להתחדשות החלק הצפוני של אזור התעשייה הדרומי כאזור לבילוי ומוקד תיירותי. תוספת שימושי מסחר, והפניית אזור הבילוי אל הנחלים משני צידיו. הכנת תכנית מפורטת לתוספת שימושי תעשייה, תעסוקה ומסחר באזור התעשייה הדרומי. בתכנון מפורט של אזור תעשייה דרומי יש להתייחס לנושא האיזור בהתאם למסמך תכנון עקרונות אזורי תעשייה, וזאת על מנת לאפשר קיום תעשייה בעלת השפעה סביבתית.
שלביות פיתוח	תכנון שלביות	יצירת שלביות פיתוח באזור תעשייה צפוני ואזור תעשייה דרומי	<ul style="list-style-type: none"> קביעת תכנון בשלבי/מנות פיתוח שטחי תעשייה. יצירת מנגנון מעקב לשלבי הפיתוח של המגרשים ששוקו.

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
פיתוח אזור תיירות בצפון העיר	חיזוק קריית שמונה כמוקד תיירותי בזיקה לטבע ונוף	אזור תיירות בסמיכות לנחל עיון ושכונת יובלים א'. בסמוך לאזור התעשייה הצפוני. פארק המטוס. מרכז הספורט בצומת מצודות.	<ul style="list-style-type: none"> על בסיס תכנית מאושרת ג/ 19257. התכנית המאושרת מציעה כ 71 אלף מ"ר היקף בניה במגרשי התיירות ומגרשים ביעוד מעורב (מסחר, תעסוקה ותיירות), מוצע לכוון לתמהיל סינרגטי של אכסון, בילוי ומסחר תיירותי כחלק משדרה עירונית מסחרית לאורך פארק נחל עיון, כמו גם העצמת שירותי תיירות ותוספת מלוניות/ אכסניות על ציר 99 ביעוד מעורב. ביעוד קרקע תיירות על בסיס תכנית מאושרת ג/ 16960. מומלץ לשלב מרכז כנסים ואירועים. פארק המטוס - על בסיס תכנית מאושרת ג/ 16960. מוצע לכלול חניון קארוונים, רצוי סמוך למופע מים פעיל. מרכז הספורט הצפוני בצומת מצודות - מלון עממי/ אכסניה כ"בית נבחרות" לתיירות ספורט בזיקה להרחבת מרכז הספורט, כמו גם כמלון מטיילים וביקשו שיכול להנות מהקרבה למכללת תל חי.
פיתוח אזור תיירותי צפון מערב העיר	חיזוק קריית שמונה כמוקד תיירותי בזיקה לטבע ונוף	תיירות בבימת תל חי .	<ul style="list-style-type: none"> הכנת תכנית מפורטת לשינוי יעוד ממגורים לתיירות בתחום תכנית בימת תל חי. מלון בריאות צופה נוף, זיקה ישירה לדרך הנוף ולגן לאומי תל חי.
מרכז העיר קריית שמונה	חיזוק מרכז העיר קריית שמונה	מרכז העיר כמוקד בילוי פנאי ותיירות	חיזוק מרכז העיר בשימושים מעורבים הכוללים תיירות, מסחר, תרבות, בילוי (הסעדה, חיי לילה), חזות ונראות (כולל תכנית מאושרת למלונית הטירה ג/16960). יצירת זיקה לפארק הזהב לכל אורכו.
דרום מערב העיר בסמיכות למצוק	פיתוח תיירות מצוק - מיתוג העיר כעיר מצוקים ונחלים	אכסניית מטפסים/ מלון בוטיק קטן ואקסקלוסיבי	דרך הנוף היערנית במערב העיר מרהיבה ומהווה , יחד עם הנוף הנשקף ממנה והמצוק שמעליה, יתרון תחרותי לתיירות בעיר. יחד עם זאת, המצוק כתבנית נוף ייחודית ראוי לשימור ככל האפשר כאייקון עירוני המייחד את העיר. מוצע לבחון התכנות לפיתוח אכסון ייחודי, מינורי בהיקפו, התואם את קו הגובה העליון של הבינוי. מוצעות שתי אפשרויות למיצוב האכסון : אכסניית מטפסים התומכת במיצוב קרית שמונה כבירת הטיפוס הארצית בהיקף המוצע הוא כ 40-50 חדרי ארוח (10-8 דונם, כ 2,500 מ"ר) ; אפשרות נוספת, הנשענת על איכויות הנוף, ובצורך בבידול תיירותי הוא הקמת מלון בוטיק אקסקלוסיבי וייחודי בהיקף של כ 60-80 חדרי ארוח (כ 10 דונם, 7,000 מ"ר). בכפוף לבדיקה סייסמית.

מתחם	מטרה	פירוט	כלים ליישום ופעולות לביצוע
דרום מערב העיר בסמיכות למצוק	פיתוח תיירות מצוק	אכסניית מטפסים ואתגר ביי"ס יצחק הנשיא/ חווה חקלאית	פיתוח ביי"ס לטיפוס וגלישה כולל אכסניה, חדרי כיתות וקיר טיפוס להתנסות. בזיקה ישירה לפארק הגאולוגי ואתרי הטיפוס.
מתחם מערבי	תיירות עממית	אכסנייה עממית סמוך לשיבת ההסדר (רחוב סמטת הנביאים)	<ul style="list-style-type: none"> מוצע אכסניית תלמידים/ משפחות עממית המשתלבת עם פעילות ישיבת ההסדר
אזור פיתוח דרום מזרחי		שכונת הרחבה מוצעת בדרום מזרח העיר בחלופה נבחרת	התרת שימושי מלונאות בשכונה החדשה המוצעת בזיקה לטיילות בשטח הפתוחים, ולערוץ נחל עיון המחודש (תכנית עיר הנחלים). העצמת שירותי תיירות ותוספת מלונות/ אכסניות על ציר 9779 בייעוד מעורב, בזיקה לתחנת הרכבת ואזור התעשייה הדרומי.
אזור תעשייה דרומי ופארק קק"ל	פיתוח אזור התעשייה הדרומי כמתחם בילוי ופנאי	פיתוח מתחם הבנות כמוקד בילוי ופנאי בזיקה אל פארק קקל נחל עיון זהב, ונחל עיון מצד מזרח	<ul style="list-style-type: none"> מלונות (במיתוג נושאי – למשל מלוניית אופניים) ו/ או הוסטל של כ 50 חד"א המושכים צעירים/ תרמילאים ומהווים מרכז לחיי לילה וסדנאות מוזיקה ואומנות במבנה תעשייה משופצים, בזיקה למתחמי הבילוי והסדנאות המתכננים באזה"ת הדרומי, בזיקה לחורשת קק"ל בחיבור ישיר לשביל אופניים מזרחה. העצמה וחיידוש פניו של פארק קק"ל, כפארק טבע הכולל קמפינג בשילוב פעילות חינוכית סביבתית בחורשת קק"ל.

החלטה:

הועדה המחוזית מברכת על הכנת מסמך המדיניות ומחליטה על אימוצו. מסמך זה יתווה ויכוון מעתה את המשך העבודה התכנונית ואת כיווני הפיתוח של העיר קריית שמונה.

אימוץ המסמך יהיה בכפוף לעדכון ולהטמעת ההערות הבאות בו, כדלקמן:

א. הועדה מחליטה כי ההתפתחות של העיר בהתאם למסמך מדיניות זה תהיה אורגנית (טבעית) - סביב רעיון העיר, באמצעות התחדשות עירונית בעדיפות ראשונה, לצד פיתוח בשטחים הפתוחים, במשורה, מזרחה, וכתמיכה לתהליכי ההתחדשות העירונית. בתוך כך, העדיפות הראשונה לפיתוח בשטחים הפתוחים ממזרח לעיר תהיה סביב תחנת הרכבת, כפי שנקבע בתסקיר ההשפעה על הסביבה פרקים א' ו-ב' בתכנית מסילת כרמיאל-קריית שמונה, והרחבת אזורי התעשייה והתעסוקה הצפוניים והדרומיים. ובאותה נשימה, מחליטה הועדה לצמצם את שטחי הפיתוח מצפון, ולבטל את מה ששיעדה תכנית המתאר לשכונת יובלים ב', וכן את התכניות לשכונת יובלים ג' ו ד'. **תכניות מפורטות שתערכנה על-פי מסמך זה, תחויבנה להציע שלביות ביצוע בהתאם למדיניות זו. קביעת מנות הפיתוח בתכניות מפורטות תבטיח את התחדשות מרכז העיר, לצד פיתוח השכונות החדשות. עקרונות אלה יוטמעו במסמך המדיניות.**

ב. בנוגע לדרך ארצית מספר 909 – הועדה סבורה כי מוטב שכביש זה יוגדר ככביש עירוני ברוחב ובמגבלות בניה מצומצמים ביחס למוגדר בתמ"א, ויוגרע מרשת הדרכים הארצית כשינוי לתמ"א 42. כל זאת בכפוף למסקנות בחינה אזורית הנערכת בימים אלה בידי משרד התחבורה. אשר על כן, הועדה פונה למשרד התחבורה, למנהל התכנון ולמועצה ארצית לערוך שינוי בתמ"א 42, בהתאם לכך. עמדה זו של הועדה תוטמע אף היא במסמך.

ג. שינוי תמ"מ - הועדה מנחה את לשכת התכנון להכין תכנית שינוי תמ"מ, בהתאם למסמך המדיניות.

ד. התאמת הגבולות המוניציפליים - הועדה תומכת בקידום מידי של שינוי הגבולות המוניציפליים עפ"י גבולות הפיתוח המוצעים במסמך המדיניות החדש, וכך תמליץ בפני הועדה הגיאוגרפית ושרת הפנים.

ה. שדה התעופה - הועדה ערה לקיומו של שדה התעופה בתוך המרקם העירוני של קריית שמונה ורואה לגדד עיניה אחת משתי החלופות האסטרטגיות לטווח רחוק לבנין האחת, ויתור על השדה וביטולו בתמ"א 15 והפיכתו לחלק מהמתחם העירוני לפיתוח. השנייה, להכיל את הימצאותו של השדה בעיר ולמצות את הפוטנציאל שיתכן וטמון בו לפעילות כלכלית ותיירותית מוטת תעופה. בהרואת המסמך יצוין כי בשטח מגבלות שדה התעופה מדרום למסלול, ישולב שטח פארק בסמוך לחלל.

סיכום שהוא התחלה:

המסמך אמנם אינו סטטוטורי, אך הוא קובע עקרונות תכנוניים אשר מוסדות התכנון, משרדי ממשלה, יזמים וגופים אחרים העוסקים בתכנון יתכוו ויקדמו על פיהם תכנית שתוגשה לוועדה המקומית ולוועדה המחוזית. בכל מקרה, במידה ותוגש תכנית ששותרת את מסמך זה, עליה להיות מנומקת היטב.

הועדה קוראת למשרדי הממשלה, רשויות, יזמים וגופים אחרים, לקדם וליישם את המלצות המסמך, ובכלל זה בתחום השתיות. יש לפעול למימוש תכנית מפורטת לפינוי ובינוי במתחם יעקב מלול, שהוועדה המחוזית אישרה את הפקדתה היום. במקביל יש לקדם תכניות מפורטות הנגזרות ממסמך המדיניות להתחדשות לב העיר קריית שמונה, שהועדה המחוזית אימצה ביום זה.

בנוסף, יש לפעול ליצירת מנגנונים לעידוד מימון, וביצוע התחדשות עירונית כצו השעה לחיזוק המרכז העירוני ושכונות המגורים הישנות, במיוחד בשל הרקע הגיאולוגי והביטחוני המחייב חיזוק המבנים ופתרונות מיגון לצד שיפור העירוניות ויצירת עיר איכותית ואטרקטיבית.

תיקונים טכניים של לשכת התכנון יועברו בנפרד.

הצבעה: בעד - 7, נמנע - 1, נגד - 1. ההחלטה אושרה ברוב קולות

התנגדות נציגת שר הבינוי והשיכון - המשרד סבור כי התכנית משאירה את העיר קריית שמונה ללא שיוקים לעשור הקרוב, ומבטלת שטחים מאושרים לבניה במצב של משבר דיור.