

מרחב תכנון מקומי - "חוף הכרמל"
תכנית מפורטת מס' חכ/167/א'
אתר לאומי - הגרעין הישן של המושבה בת-שלמה

דברי הסבר:

הישוב בת-שלמה מורכב משני חלקים: הישן, שנבנה כחוקפת הברון (1889) כיחידה אחת, על רכס הגבעה מדרום לכביש הארצי ואדי מילק; והחדש, שבניתו החלה בשנות החמישים מצפון לכביש. שני חלקי הישוב מחוברים בגשר הולכי רגל. בצד הצפוני של הישוב קיימות רזרבות קרקע מתאימות להרחבה נוספת ופיתוח של הישוב.

החלק הישן של בת-שלמה נשאר במתכונתו המקורית ושמר על צביונו המיוחד במשך 91 שנים, הודות לכך שהמתכננים של שנות החמישים נמנעו מתוספת בניה על הגבעה הדרומית. את החלק הזה, המותחם בתשריט בקו כחול מייצגת התכנית לאתר לאומי.

המושבה הישנה ממוקמת בתוך אזור נוף מיוחד ומשתלבת בו באופן אורגני. מדרום למושבה מתנשא הר חורשן המוכרז כשמורת טבע ושמורת נוף. למטיילים ברגל באזור ולנוסעים ברכב בכביש ואדי מילק נראית גבעת בת-שלמה כאחד מיוחד בצורתו, שאין כמוהו בארץ ויש לו ערך אסתטי-סביבתי בנוסף על ערכו ההיסטורי. מראה זה, הוא תוצאה של היחס בין השטח הבנוי הקומפקטי-מצומצם על רכס הגבעה, לבין המרחב החקלאי במורדותיה. התכנית, שמטרתה לשמור על ערכים אלה, כוללת בגבולותיה את השטח המבונה ואת שטח מורדות הגבעה שמסביבו, שומרת על היעוד החקלאי הנוכחי של שטח מורדות הגבעה ואוסרת בו כל בניה.

בשטח המבונה מאפשרת התכנית הכללת פונקציות המשתלבות באתר לאומי (ספרייה, מוזיאון, שירותי הארחה ותיירות) ותוכלנה לשרת את המבקרים באתר ובשמורת הסמוכות. כן מאפשרת התכנית שיקום שיחזור ותוספת בניה לרווחת התושבים בשטח זה. על מנת לשמור על אחדות העיצוב הארכיטקטוני והבינוי המקורי נקבעו בסעיפי התכנית הוראות בניה והוראות מיוחדות המלוות בנספח בינוי.

1. שם התכנית: חכנית זו תקרא חכנית מפורטת מס' חכ/167 א' אחר לאומי - הגרעין הישן של המושבה בת-שלמה.

2. מסמכי התכנית: 5 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן טעיפי התכנית), תרשים סביבה בק.מ. 1:10000, תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט) ונספח בינוי מנחה להכנת תכניות בניה (להלן הנספח) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מקום התכנית ושטחה: מחוז : חיפה
נפה : חדרה
ישוב : בת-שלמה
גושים: 11345 בשלמות, למעט חלק מוולקה 21.
11346 חלקות 1,2, וחלק מחלקה 18. 11344 חלקה 1.
שטח : 150 דונם בקרוב.
פרטיים, מינהל מקרקעי ישראל.
מינהל התכנון, משרד הפנים, הקריה - ירושלים.
כמותתם בקו כחול בתשריט המצורף.
הוראות תכנית זו תחולנה על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט.
התכנית מתבססת על תכנית המתאר הארצית לאתרי התיישבות מס' ת/מ/א/9 התכנית מהווה תכנית מפורטת בהתאם לתכנית ג/400.
א. יעוד השטח כאתר לאומי לענין חוק גנים לאומיים ושמורות טבע חשכ"ג 1963, חיקון מס' 3 תשל"ה.
ב. שימור ועידוד לשיקום המושבה ומבניה הספוטטיים כאתר שלם המאפיין את צורת הבניה והמגורים של תקופת הברון. קביעת הנחיות להרחבת מבני המגורים והחמתם לצורת החיים של תקופתנו תוך שמירה על הצביון המקורי של האתר.
ג. שמירה על המראה המיוחד והמרשים של המושבה הנשקף ממרחק, מכל כוון, ע"י שמירה על היעוד החקלאי הנוכחי של שטח מורדות הגבעה.
ד. קביעת אזורים לשימושים השונים בתחום התכנית.
ה. קביעת הוראות מיוחדות לבניה, שיקום ושיפוץ.
שטח התכנית יחולק לאזורים על פי המסומן בתשריט. על האזורים תחולנה הוראות הבניה, רשימת התכליות וההוראות המיוחדות.

1. שם התכנית:
2. מסמכי התכנית:
3. מקום התכנית ושטחה:
4. בעלות הקרקע:
5. היוזם ועורך התכנית:
6. גבול התכנית:
7. חלות התכנית:
8. יחס לתכניות אחרות:
9. מטרות התכנית:
10. חלוקה לאזורים:
11. הוראות בניה - לוח האזורים:

צורת בניה מחייב	מחצית מחצית	גובה מכש"מ	% בניה	צבע בתשריט	אזור	
					אזורים	מבני עזר
170 מ"ד	170 מ"ד	7.0 מ' משני 3.5 מ' צפון	15% בקרקע 5% בייעוד	צהוב	חלקה 9	מלונאות ונודש
170 מ"ד		4.0 מ' משני	20% בקמיה אחת			
300 מ"ד		קרקע טבעית	35% בקמיה אחת			
			שימור מבנה קיים	צהוב מיוחד		
			שימור מבנה קיים	חום	חלקה 16	בני צביר
		4.0 מ' משני קרקע טבעית	25% בקמיה אחת	מיוחד	חלקה 22	

אזור הקלאי: השטחים הצבועים בחשרים במסיה ירוקים כאלכסון מיועדים לשימוש
 הקלאי. היחרי בניה בשטח זה יאשרו ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית
 בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה ובהתאם לפעיק 19 - משרות התכנית.
 ב. שטח צבורי פתוח: השטחים הצבועים בחשרים בצבע ירוק מיועדים לבינון, שבילים
 ומקלש תח-קרקעי. מכנה בעל ערך היסטורי העומד על חלקה 23, ישומץ בהתאם
 להוראות המיוחדות במטרה ליעדו לצרכי צבור או לשירותי חירות, הכל באישור
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה. עמדות בשון מתקופת ההתגוננות של הישוב
 ישופצו וישולבו בגינות. הצמחיה הקיימת תסומם ותשולב בגינות. לא תותר הקמת
 מבנים נוספים בשטח צבורי טהוח.

ג. שטח לבניני צבור: השטחים הצבועים בחשרים בצבע חום מוחתם כהה מיועדים
 לבניני ציבור.
 חלקה 16 - בנין בית הכנסת ישוקם וישומץ בהתאם להוראות הבניה וההוראות
 המיוחדות, באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה וישמש לצרכי צבור. לא
 תורשה בניה נוספת על חלקה זו.
 חלקה 22 - המבנה העומד על חלקה זו ישומץ בהתאם להוראות המיוחדות ותורשה בו
 חוספת בניה בהתאם להוראות הבניה במטרה ליעדו למקציה הקשורה בחיי הישוב -
 ספריה, מוזיאון להיעוד היסטורי או שירותי חירות. הכל באישור הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה.

ד. שטח למלונאות ונופש: השטח הצבוע בחשרים בצבע צהוב מוחתם כהה מיועד
 להארחת ונופש.
 הבנין העומד על חלקה 18 שימש בעבר בית הספר של המושבה והוא בעל ערך
 היסטורי-ארכיטקטוני. כיום משמש הבנין להארחת. על מנת לשמור על צורתו
 המקורית, לא תותר כל הריסה או תוספת למעטפת המבנה המקורי. ישומץ ושיקום
 הבנין יעשו בהתאם להוראות המיוחדות ובאישור הועדה המקומית לתכנון
 ולבניה. לא תורשה בניה נוספת על חלקה זו.

ה.

אזור מגורים א': השטח הצבוע בחשרים בצבע כהה מיועד למגורים.
 ה. מבני המגורים: החזיתות הפונות לרחוב תשמרנה בצורתן המקורית. תותר
 חוספת גגון ללא קירות (רעפי הימר שרופים על מבנה עץ) "בתנאי שגבתו לא
 יעלה על 3.5 מ"מ מגבה פני הכביש ולא יחרוג מקו הבנין המסומן בחשרים ובנוספת.
 בחוף מבני המגורים (גובה שיא הגג שלהם עד 7.0 מ"מ מגבה פני הכביש) תותר
 הקמת יציע. במידה וגובה מבנה המגורים יאפשר חלוקתו לשניים - יצירה שתי
 קומות - לא ימנע הדבר ע"י הועדה המקומית אם הבעלים ירצו בכך ובתנאי
 שחשטר המעטפת של המבנה המקורי. תותר חוספת בניה לכוון החצר הפנימית
 בתנאי שלא תפריע להכנת המבנה המקורי וגובה שיא הגג של החוספת לא
 יעלה על 3.5 מ"מ ממני הכביש. שטח הבניה הכולל למבנה המגורים לא יעלה
 על 170 מ"ר. כל השינויים והתוספת יעשו בהתאם להוראות הבניה, ההוראות
 המיוחדות והנוספת.

ו.

מבני עזר: יהא זה מטמכותה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאשר שיקום
 ושימוץ ותוספת למבני עזר חד-קומתיים והחומה המשלימה אותם וליעדם
 לשימוש כיהידת מגורים או הארחת. שטח הבניה הכולל למבני העזר לא יעלה
 על 170 מ"ר. על מנת לשמור על הבינוי המקורי של המושבה יהיו מבנים
 אלה מטיב לחצר פנימית. רוחב מבני העזר יהיה 8.0 מ"מ מקו הבנין האחורי
 ו-5.0 מ"מ מקוי הבנין הצדדיים כך שהחצר הפנימית לא תבוטל ע"י חוספת הבניה.
 קוי הבנין הצדדיים וקו הבנין האחורי למבני עזר יהיו 0.0 מ"מ למעט
 חלקות 2,3,4,5, שבהן יהיה קו הבנין האחורי 6.0 מ"מ כמסומן

יש להצמיד את הקירות הצדדיים של מבני העזר אל קו הבנין הצדדי (0.0מ') ובקירות אלה לא תורשה פתיחה פתחים. שפוע הגג המוצמד לקו בנין צדדי ירד לכוון החצר הפנימית. קיר החזית האחורית יהיה בנוי אבן ויגיע עד לקו הקרקע. לא תורשה בניה על עמודים. שטח הפתחים בקיר זה לא יעלה על 10% משטח הקיר.

גבה שיא הגג של מבני העזר לא יעלה על 4.0מ' וימדד מפני הקרקע הטבעית.

3. גבה שיא הגג של חוספות בניה למבנה המגורים ומבני עזר יהיה כמפורט לעיל ובנספח ויהיה הפרש של לא פחות מ-3.5מ' בינו ובין שיא הגג של מבנה המגורים המקורי.

4. חלקה מס' 9 - עליה אין מבנה מגורים מקורי אלא מבני עזר בלבד.

באישור הועדה המחוזית ינתן היתר לחלק את החלקה לשני מגרשי מגורים שגדלם ואחוזי הבניה המותרים יהיו כמפורט בהוראות הבניה. הבינוי בחלקה זו יהיה בהתאם לנספח ויחולו עליה כל ההוראות של מבני עזר.

הקירה הדרומי הגובל בשטח צבורי פתוח יסופל כמו חזית אחורית של מבני עזר.

13. חניות:

חניה פרטית תהיה בשטח מגרש המגורים. שטחי החניה בכניסה למושב מיועדים למבקרים ולרכב כבד.

14. הוראות מיוחדות:

א. כללי: מטרת ההוראות המיוחדות לשמור על צביונו המקורי של הישוב. כל שיפוץ, שינוי, תוספת או התאמת מבנים מקוריים לפונקציות חדשות תעשה תוך שמירה על עקרון זה.

ב. היתרים: כל הריסה, בניה, תוספת ושיפוץ באזור המבונה חייבים בהכנת תכניות התואמות את עקרונות השימור לפי הוראות הבניה, ההוראות המיוחדות והנספח, והגשתן לוועדה המקומית.

ג. הריסה: לא תותר הריסת מבנים מקוריים כולל מבני עזר בנויים אבן, גדרות אבן ועמדות בטון ששימשו להגנת הישוב.

ד. תוספות בניה: תותר תוספת בניה למבנים הקיימים בתוך תחום המבנים והחצרות המקוריים, בתנאי שלא תפריע להבנת צורתם הארכיטקטונית של המבנים הקיימים ותתאים לבינוי המקורי של המושבה. הכל בהתאם להוראות הבניה, ההוראות המיוחדות והנספח.

ה. חמרי בניה: קירות חיצוניים ישופצו ויבנו באבן דומה לקיימת במבני האתר, שתבנה בנדבכים אפקיים.

אין לטייח מבני אבן מקוריים אלא לשפר מצבם ע"י טפול בתפרים ("כוחלה") והתזת חמרי מגן שקופים.

גגות יבנו וישופצו ברעפי חימר שרופים דומים לקיימים במבני האתר. תותר התקנת קולטי שמש בשטח גג הרעפים הפונה לדרום כאשר הדוד נמצא בתוך חלל הגג.

ו. גדרות ומדרכות: גדרות בין חלקות יבנו באבן דו-צדדית וגבהן לא יעלה על 2.5מ' מפני הקרקע הטבעית. גדרות הפונות לרחוב יבנו באבן לצד הרחוב. האבן תהיה דומה לקיימת במבני האתר ותבנה בנדבכים

אפקיים. ריצוף המדרגה יבנה באבן דו-צדדית דומה לקיימת במבני האתר.

ז. קירות תומכים: קירות תומכים צבנו אבן ובהם לא יעלה על 1.5 מ'.

מפני הקרקע הטבעית.

ח. השתייה: החקנת קוי מים וביוב תעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

החקנת קוי חשמל תעשה בהתאם להנחיות חברת החשמל. הכל באישור

הועדה המקומית לבנין ערים.

צמחיה וטופוגרפיה: יש לשמור על המבנה הטופוגרפי הקיים ולטפח

את הצמחיה הקיימת. אין לעקור עצים ללא היתר הועדה המקומית לבנין

ערים.

משרד הפנים	תכנון
אזור לאומי	
מס' תכנון	מס' תכנון
מס' תכנון	מס' תכנון
יוםם התכנית	מס' תכנון
מגיש התכנית	מס' תכנון
תאריך	מס' תכנון
חתימה	

יוםם דעורך התכנית:

16. חתימות:

תאריך:

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מרחב תכנון מקומי
מס' תכנון
הועדה המחוזית בישיבתה ה-40,59
מיום
התכנית בנכרת לעיל
סגן מנהל

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף חכרמל
מס' תכנון
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון שרים
עם הסלצה לא להפקיד
בישיבה מס' 281 מיום 22-2-81
יושב ראש הועדה
חוקר הועדה

מס' תכנון 167/61

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מזהה: 1027
 מרחב תכנון מקומי: ח' הכרמל
 תכנית מס' 167/א
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 97
 מיום: 15.11.83
 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל לתכנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מזהה ז"פ: 1027
 מרחב תכנון מקומי: ח' הכרמל
 תכנית מס' 167/א
 הועדה המחוזית בשיבתה ה' 40, 59
 מיום: 16.6.81, 6.2.82
 החליטה להפקד את
 התכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל לתכנון

תכנית מס' 167/א פורטמה למונן חוקי בילקוט
 הפרסומים מס' 2056 מיום 1.5.84
 עמוד 2058

כ"ו דא"ה גמ"ג

תכנית מס' 167/א פורטמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2812 מיום 13.5.82
 עמוד 1701

כ"ו דא"ה גמ"ג