



3-4209

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מפורטת מס' חכ/25(ו')

## "מזנון השער"

קיבוץ שדות ים

	תאריך:
מהדורה 1	28.4.99
מהדורה 2	15.6.99
מהדורה 3	27.7.99
מהדורה 4	24.8.99
מהדורה 5	7.11.99
מהדורה 6	29.11.99
מהדורה 7	15.5.00
מהדורה 8	14.6.00

אדרי דניאל בר-קמה  
חברת א.ב. תכנון בע"מ,  
דרך פי"ת 116, ת"א  
ת.ד. 25256 מיקוד 61251  
טל: 03-6233751  
פקס: 03-6233700

1. פרק א' - כללי1.1 שם וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. חכ/25(ו') לקיבוץ שדות ים.

1.2 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית 6 דפים.  
 ב. תשריט בקניימ 1:250 ו- 1:10,000.  
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הנוגעים  
 להוראות התכנית ולתשריט גם יחד.

1.3 גבול התכנית:

כמותהם בקו כחול רציף בתשריט.

1.4 המקום:

מהוזה: היפה. נפה: חדרה.  
 מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל.

1.5 גוש וחלקה:

10636	גוש
5,1	חלק מחלקה

1.6 שטח התכנית:

1.44 דונם.

1.7 יוזם ומגיש התכנית:

קיבוץ שדות ים, ד.ג. חפר מיקוד 38805  
 טלפון: 06-6364111 פקס: 06-6361659

1.8 עורך התכנית:

אדרי דניאל בר-קמה, א.ב. תכנון בע"מ  
 רח' האומנים 2 ת"א 67897 טל: 03-6233751 פקס: 03-6233700.

1.9 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל (בחכירת שדית ים).

1.10 מטרת התכנית:

1. יעוד שטח למגרש מסחרי למזנון וגלריה. קביעת הוראות בניה, והסדרת הבניה  
 הקיימת בשטח.

## ii. 1. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות הבניה כפי שמופיעות בתכנית מ.ש.ח. 39 על תיקוניהן, במידה ולא שונו בתכנית זו.

## 2. פרק ב' - הגדרות

בתכנית הזאת פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקוניהן כל פירוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בהוק הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

### 2.1. החוק:

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תיקוניהן.  
לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

### 2.2. הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה חוף הכרמל.

### 2.3. אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בפסים או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין אחד ובין בצירופיהם. כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות והבנינים שבאותו אזור ואת ההכליות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

### 2.4. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך וכל הכלול במונח דרך.

### 2.5. קו בנין:

קו לאורך החזית או בגבול עם אזור אחר אשר מעבר להם לא יכלוט בנין או חלק ממנו. אלא אם כן, צוין במפורש אחרת.

2.6. שטח התכנית: האזור המותר לבניה במסגרת המגרש, סומן בתשריט בקו כהול נלא.

## 3. פרק ג' - ייעודי הקרקע והתכליות (מצב מוצע)

### 3.1. קרקע למסחר

בשטח המוגדר כשטח מסחרי יהיה מותר לבצע שרותי מזון וגלריה עבור קהל התיירים הבאים לבקר בסביבה הן בגן הלאומי הסמוך והן בחצר הקיבוץ.

### 3.2. טבלת שטחים - בדונם

מוצע	קיים	אזור
0.14	1.39	פרטי פתוח
	0.05	כביש קיים
1.30		אזור מסחרי
1.44	1.44	סה"כ

### 3.3. אזור פרטי פתוח

אזור המשמש לנטיעות, גינון, דרכים חניות ושבילים, מתקני משחק וספורט ומתקנים למערכות תשתית.

#### 4. פרק ד' - היתרים והגבלות - כללי

##### 4.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה

האזור	שטח כמ"ר	שטח בניה מרבי לתכנית כמ"ר	שטח בניה כולל כמ"ר	עיקרי כמ"ר	שרות כמ"ר	מספר קומות נועל קרקע	גובה מרבי
מסחרי	1300	400	400	300	100	1	6 מ'

• על הגגות יוכלו לעמוד מתקנים טכניים בתנאי שיהיו מוסתרים כמצוין בנספח העיצוב האדריכלי ויעמדו במגבלת הגובה של 6 מ' מפני הקרקע הטבעית.

• קווי בניין של המבנים בתחום התכנית יהיו לפי המסומן בתשריט.

• המרחק בין המבנים יקבע עפ"י תכנית בניוי שתוגשנה בהמשך.

##### 4.2 היראות עיצוב אדריכלי

###### חומרי גימור:

• קירות המבנה יהיו עשויים מחומרים בעלי עמידות גבוהה: אבן מקומית, אבן כורכר, אבן חול, טיח מגורד, טיח פיגמנטי.

• קונטור הגג יראה כלפי חוץ כגג שטיח.

• קירות תומכים יהיו עשויים אבן ובכל מקרה לא יעברו גובה של 0.6 מ'.

• משטחי ריצוף חיצוניים יהיו עשויים מרצפות אבן או "כורכרית".

• גינון השטח יהיה בצמחיה מקומית המתאימה למישור החוף. (לענה, אטד, רותם, שיטה, אלת מסטיק, נר הלילה, חומאת האוירון).

#### 5. פרק ה' - הנחיות כלליות לתשתית

##### 5.1 מערכות ותשתיות

א. המבנים יהיו מחוברים למערכת הביוב האזורית ולא יותרו פתרונות האחרים. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת תהיה בהתאם לחוק הביוב ובהתאם לחוקי ותקנות המועצה האזורית חוף הכרמל ובאישור משרד הבריאות והחברה לפיתוח קיסריה.

ב. ניקוז מי-הגשם ייעשה ע"י חלחול ישירות לקרקע, או בתעלות ניקוז, תוך הבטחת הפרדה מלאה ממערכת השפכים ומתן פתרונות לכניעת זיהום הקרקע.

ג. אספקת מים: על ידי קבוצ שדות ים.

ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת החשמל הקיימת של הקיבוץ, ותהא תת קרקעית.

ה פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים המיתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתיקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוקו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. הפתרון המוצע לסילוק אשפה, יהיה חלק מהיתר הבניה.

5.2 קוי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' באישור חברת החשמל
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו	5 מ' 9 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מהברת החשמל.

6. פרק ו' - שונות

6.1. היטל השבחה ייגבה כחוק וישולם ע"י היוזם.

6.2. חלוקה ורישום מחדש של המגרשים יעשו על פי החוק סעיפים 120, 121 על ידי היוזם ועל חשבונו לאחר אישור תכנית זו.

6.3 עתיקות:שטח עתיקות מוכרז

התכנית בכללותה נכללת בתהום "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח-1978, ועליה יחולו הנהלים הנפורט להן:

1. היתר הבניה יותנה בחו"ד רשות העתיקות.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בכפוף לתנאי רשות העתיקות.
3. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו לביצוע עבודות בתת"ק, ואו מכסות אותה, גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

הודעה על הפקדת הכנייה מס. 125/25  
 פורסמה בילקוט הפרסונים מס. 4915  
 מיום 5.9.01

חתימות:

ועדה מקומית לתכנון ובניה  
 חוף הכרמל

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חיפה מס' 91 ס"ל  
 הכנייה מס' 125/25  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה להפקדה.  
 כישיבה מס' 99007 תאריך 15.10.99  
 מנחה ח'פה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
 חיפה מס' 91 ס"ל  
 הכנייה מס' 125/25  
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 עם המלצה להפקדה.  
 כישיבה מס' 20000/2 תאריך 22.12.00  
 מנחה ח'פה

אין לזו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם  
 רשימת התנ"ן המוגשת.  
 חתימתו הינה לפרט תכנון בלבד, איי בה כדי להקנות כל זכות ליוזם  
 התכנית או לזכות פני עיון אחר. הן חתימת כל עיון לא הוגדרה חשפה  
 ונחשבת כעין חשפה. תנאים 10 ואו חתימתו 10 יא"ו במקום  
 הכנייה 10 זכות בלעדית. ע"מ 10 או כל רשות שיסוגרת. לפי כ  
 חוקה 10  
 לפי 10 יצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם  
 בנייה 10 חתימת אי 10 מתנו על התנ"ת 10 או חוזה  
 כפי 10 זכותנו לבטלנו בנכח הפרתו 10  
 אחות 10 אמור ועפ"י כל דין שכן התימתי  
 יתנו 10 מבט תכנונית.

בעל הקרקע:  
 מנהל מקרקעי ישראל (בכחירת שדות ים.)

עורך התכנית:  
 אדרי' דניאל בר-קמה

א.ב. תכנון  
 הגנה קנינית לאזרחים

יוזם ומגיש התכנית:  
 קיבוץ שדות ים  
 ד.נ. חפר 38805

שדות ים

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה  
 ש"ר 18.1.2001  
 מתפקד מח' תכנון  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה

משרד הכנייה מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
125/25  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.2.01 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 125/25  
 פורסמה בילקוט הפרסונים מס. 5006  
 מיום 24.7.01