

3 - 4909

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מפורטת מס' חכ/25(ו')

"mezonen ha-shur" קיבוץ שדות ים

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

אזור דניאל בר-קמה
חברת א.ב. תכנון בע"מ,
דרך פ"ת 116, ת"א
ת.ד. 25256 מיקוד 61251
טל': 03-6233751
fax: 03-6233700

1. פרק א' - כללי

ו. 1. שם וכתובת:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. חכ/5(ו) לקיבוץ שדות ים.

ו. 2. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית 6 דפים.

ב. תשריט בקנה מטרים 1:250 ו- 1:10,000.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הנוגעים להוראות התכנית ולתשריט גם יחד.

ו. 3. גבול התכנית:

כמפורט בסקו כחול רציף בתשריט.

ו. 4. המיקום:

מחוז: חיפה. נפה: חדרה.
מרחוב תכנון מקומי: חוף הכרמל.

ו. 5. גוש וחלוקת:

גוש	10636
חלוקת	5, 1

ו. 6. שטח התוכנית:

ו. 44 דונם.

ו. 7. יווזם ומגישי התכנית:

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

ו. 8. עורך התכנית:

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

ו. 9. בעל הקרקע:

מנהל נקרקע ישראל (בחכירת שדיות ים).

ו. 10. מטרת התכנית:

ו. 1. יועד שטח למגרש מסחרי למזון וניליה. קביעת הוראות בניה, והסדרת הבניה
הקיימת בשטה.

ג. 1. יחס לתוכנית אחורות:

על תוכנית זו תחולנה הוראות והגבלות הבניה כפי שמפורטות בתוכנית מ.ש.ח. 39 על תיקונית, במידה ולא שונו בתוכניות זו.

ג. פרק ב' - הגדרות:

בתוכנית זו את פירוש כל מונח מהמונחים הוא בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו כל פירוש של בוניה שהגדתו אינה מופיעה בהוק הנזכר לעיל תהיה לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצדו כמפורט בתוכנית זו.

2.1. החוק:

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תיקוניו
לרכבות התקנות בדבר הכנת תשריטים.

2.2. הוועדה:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.

2.3. אזור:

שטח קרקע מסומן בתשריט בצלע, בפסים או במסגרת תיכוןים מיוחדים
במיינס בין אחד ובין ביצורייהם. כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקע
והבנייהים שכאותו אזור ואת התקליות שנקבעו לכך לפי תוכנית זו.

2.4. קו דרך:

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך וכל הכלול במונח דרך.

2.5. קו בניין:

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

2.6. שטח התוכנית: האזור המותר לבניה במסגרת המגרש, סומן בתשריט בקו כחול
נלו.

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

3.1. קרקע למסחר:

בשטח המוגדר כשטח מסחרי יהיה מותר לבצע שירותים מזון וగלאריה עבור קהל
התיירים הבאים לבקר בסביבה הן בגין הלאומי הסמוך והן בחצר הקיבוץ.

3.2. טבלת שטחים - בדונף

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

3.3. אזור פרטי פתוח

אזור המשמש לניטיות, ניון, דרכי חניות ושבילים, מתקני משחק וספורט
ומתקנים למערכות תשתיות.

4. פרק ד' - היתרויות והגבלות - כללן

1.4 טבלת זכויות ומגבלות בניה

האזור	שטח נמייר	שטח נמייר מרבי לתכסית במ"ר	שטח בניה כולה במ"ר	שטח בניה בניהו כולל קרקע במ"ר	מספר נספחים במ"ר	שירותים קומומת נעל קרקע במ"ר	נכבה מרבי
מסחרי	1300	400	400	100	300	1	6 מ"ר

- על הנגות יוכלו לעמוד מתקנים טכניים בתנאי שהיו מוסתרים כמצוין בספה העיצוב האדריכלי ויעמדו בוגבלת הגובה של 6 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- קויי בניין של המבנים בתחום התכנית יהיו לפי המסומן בתשריט.
- המרחק בין המבנים יקבע עפיי תכניות בניין שתונשנה בהמשך.

2. היראות עיצוב אדריכלי

חומר גיבור

- קירות המננה יהיו עשויים מחומרם בעלי עמידות גבוהה: אבן מקומית, אבן כורכר, אבן חול, טיח מגודד, טיח פיגמנטי.
- קונטור הנג יראה כלפי חוץ כג שטוח.
- קירות תומכים יהיו עשויים אבן ובכל מקרה לא יעברו גובה של 0.6 מ'.
- משתחי ריזוף חיצוניים יהיו עשויים מרצפות אבן או "קורכית".
- גינון השטח יהיה במחיה מקומית המתאימה למשור החוף. (לענها, אטד, רותם, שיטה, אלת מסטיק, נר הלילה, חומאת האוירון).

5. פרק ה' - הנחיות כלליות לתשתיות

5.1 מערכות ותשתיות

א. המבנים יהיו מחוברים למערכת הביבוב האזורי ולא יותר פתרונות אחרים. איזוקת השפכים המותרים לחיבור למערכת תהיה בהתאם לחוק הביבוב 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 מערכות השפכים ומטען פתרונות לבניית זיהום הקרקע

ג. ספקת מים: על ידי קבוץ שדות ים.

ד. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשות החשמל הקיימת של הקיבוץ, ותהא תחת קרקעית

ה פסולות:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומכנניים חזותיים או סיכון בטיחותיים המתקנים לאציגת הפסולת יימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתיקבע הרשות המוסמכת ובלבז' שיזבצח סילוקו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. הפתרון המוצע לסילוק אשפה, יהיה חלק מהיתר הבניה.

2.5. קוי חשמל

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

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

ב. אין לבנות בנייניכ מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחב הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבליים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה ממחברת החשמל.

6. פרק ו' - שונות

- 6.1. היטל השבחה ייננה כחוק וישולם ע"י היוז.
- 6.2. חלוקה ורישום חדש של המגרשים יעשו על פי החוק סעיפים 120, 121 על ידי היוז ועל חשבונו לאחר אישור תכנית זו.

3. העתיקות: שטח עתיקות מוכרכו

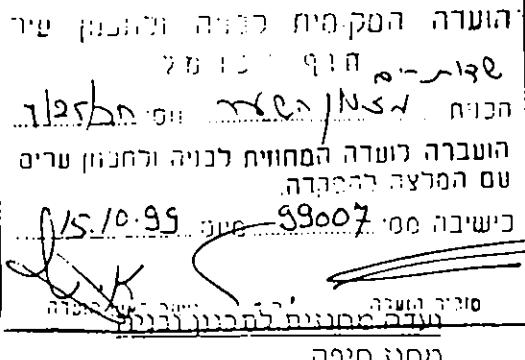
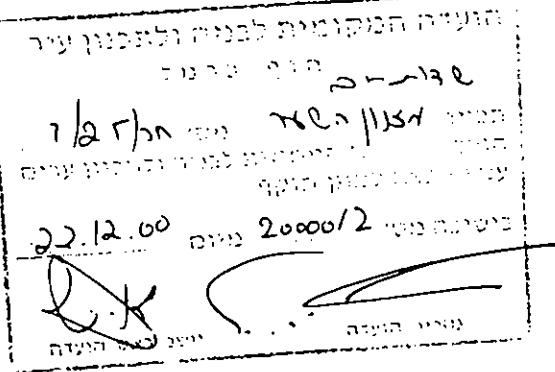
התכנית בכללתה נכללת בתחום "שטח עתיקות המוכרכו כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תש"ח-1978, ועליה יהולו הנהלים המפורט להן:

1. היתר הבניה יוננה בחוז"ד רשות העתיקות.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כתיקות, תותאס ותבצע בכפוף לתנאי רשות העתיקות.
3. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או הלקו לביצוע עבודות נתת"ק ו/או מכסות אותה, גם לאחר הבדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידי יהודים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לנכיהן אלא הסכמת עקרונית בלבד.

הודעה על הפקחת היכנויות מס. 25/2 פורסמה בילקוט הפרסונים מס. 506 מיום 24.7.2.
--

חתימות:

ועדה מקומית לתוכון ובניה
חוף הכרמל



מחוז חיפה

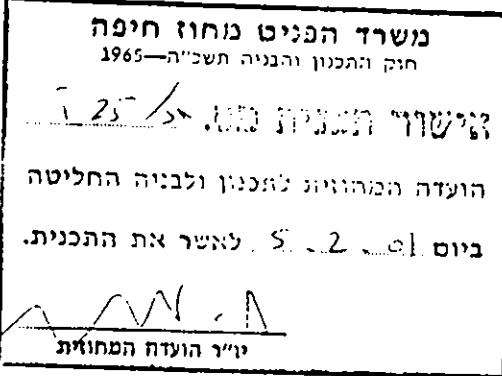
אין לו התငודות אקלקטיות לתקנת, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם
רשיית התכנון וכן המומנטלית.
תתקנותיו ניתן לאשרו תכוננו בלבד. אין בה כיווי להקנות כל זכות ליטום
התכנון או של מי עיר אחר בזמנו. תקנותינו כב עיר דא תומצער וסתה
גיהנום. ניש הרשות שטא מס' 13. אין לנו חתימתם או אישר תכנונם. אין לנו נזק מתקנות
ההסטיק דאסן גראן. בזאת בזאת שלאן ו/או כל רשות בזמן ישנונו. דמיין
תחיה לאקלקטית. אין לנו זכות לאשר בזאת כי אם עשו או יושו דע קדמינו
בזיו הרשות שטא מס' 13. אין לנו מוסנתנו על התקנותינו זכורה או הוויאה
בביזיון. אין לנו זכות לאשר בזאת כי אם עשו או יושו דע קדמינו בטלנו. בנהל הפקידו זו
שי יושר תכנון לאקלקטית. אין לנו זכות לאשר בזאת כי אם עשו או יושו דע קדמינו
אלהם יושר תכנון עיר מרכז הנאות. אמרו ועפיהם כל דון. שכן חתימתנו
נישקיין או ייגע מיקודם אבטח תכנונית.

בעל הקרקע:

מנהל מקראקי ישראל (בחכירת שדות וס.)

מנהל מקראקי ישראל
מחוז חיפה

ש. רגב
מטעון מה' חכון
מינהל מקראקי ישראל
מחוז חיפה

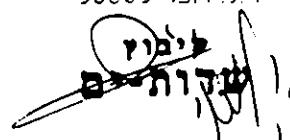


עורך התוכנית:
אדורי דניאל בר-קמה

א.ב. תוכנו

הגה קנית לאגוונלה. ס. ק. ק. ק.

יום ומגיש התוכנית:
קיבוץ שדות ים
ד.נ. חפר 38805



הודעה על אישור תוכנית מס. 25/ פורסמה בילקוט הפרסונים מס. 506 מיום 24.7.2000
