

מחוז חיפה

מרחב תכנון הוועדה המקומית לתכנון הבניה חוף הכרמל

אתר לאומי

מוזיאון פתוח - מחנה המעפילים ואתר המעברות

עתלית

תכנית מס' מכ/304

המהווה שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555

ולתכנית מפורטת מס' ג/993 מכ/38 - אתר לאומי "מחנה מעפילים עתלית"



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 304/מ
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.11.05 אשר את התכנית.
סמנכ"ל לזכרון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 304/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5438
מיום 13.9.05

הודעה על אישור תכנית מס' 304/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5511
מיום 27.3.06

מחוז חיפה

מרחב תכנון הוועדה המקומית לתכנון הבניה חוף הכרמל

אתר לאומי

מוזיאון פתוח - מחנה המעפילים ואתר המעברות

עתלית

תכנית מס' מכ/304

המהווה שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555

ולתכנית מפורטת מס' ג/993 מכ/38 - אתר לאומי "מחנה מעפילים עתלית"

מחוז חיפה

מרחב תכנון הוועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל

אתר לאומי

מוזיאון פתוח – מחנה המעפילים ואתר המעברות

עתלית

תכנית מס' מכ/304

המהווה שינוי לתכנית מתאר עתלית ג/555

ולתכנית מפורטת מס' ג/993 מכ/38 - אתר לאומי "מחנה מעפילים עתלית"

1. שם תכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מכ/304 אתר לאומי – מוזיאון פתוח מחנה המעפילים ואתר המעברות עתלית, המהווה שינוי לתכנית מתאר עתלית, ג/555 י. פ. 2415 ולתכנית מפורטת מס' ג/993 מכ/38 אתר לאומי "מחנה מעפילים עתלית". התכנית מוגשת כתכנית לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה (תיקון 31).
2. מסמכי התכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גיליון אחד של תשריט, הכולל תכנית מצב קיים בק. מ. 1:2500; תכנית מצב מוצע בק. מ. 1:1250 וטבלאות שטחים (להלן: התשריט).
ג. גיליון אחד של תכנית בינוי בק. מ. 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
ד. גיליון אחד של נספח תנועה (להלן: נספח מס' 2).
ה. גיליון אחד של נספח תשתיות מים וביוב (להלן: נספח מס' 3).
ו. גיליון אחד של נספח נוף (להלן: נספח מס' 4).
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה וכולם ביחד משלימים זה את זה ומהווים מיקשה אחת.
נספחים מס' 1; 3; 4 הנם נספחים מנחים.
נספח מס' 2 הנו נספח מחייב.
3. גבול התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 107.35 דונם, מדוד מהתשריט במדידה ממוחשבת.

5. מקום התכנית: מחוז: חיפה.
ישוב: עתלית.
גוש: 10694.
חלקות: 50; 55; 58; 68; 70; 72.
חלקי חלקות: 47; 51; 52; 53; 56; 57; 59; 62; 69; 71; 76; 80.
-
- גוש: 10696.
חלקי חלקות: 7; 17.
- גוש: 10529.
חלקי חלקות: 5.
6. תכניות גובלות: התכנית גובלת בתכנית משח/24 י. פ. 3248 (קיבוץ בית אורן).
7. היזום ומגיש התכנית: החברה להגנת הטבע, המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות - מקווה ישראל 58910.
טלפון: 03-5059197 פקס: 03-5034828.
8. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, שד' הפלי"ם 15 חיפה.
טלפון: 04-8630855 פקס: 04-8645537.
9. עורך התכנית: גדעון אדרת, אדריכל מתכנן ערים, רח' מאפו 12 חיפה.
טלפון: 04-88253611 פקס: 04-8257718.
10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש ת/מ/א/13 חוף הים התיכון; תמ"א 31; תמ"א 3.
11. מטרות התכנית:
11.1. הרחבת האתר הלאומי והמוזיאון הפתוח אשר יציג ויתעד:
א. את המאבק והעליה לארץ ישראל בתקופה שקדמה להקמת מדינת ישראל.
ב. את תקופת העליה הגדולה לאחר מלחמת העצמאות וקליטתה במעברות ובמחנות עולים בשנים הראשונות לתקומת מדינת ישראל.
11.2. שינוי יעוד השטח משטח חקלאי לשטח למבני ציבור, שטח פרטי פתוח ואתר לשימור.
11.3. הכשרת האתר לביקורי קהל, למבקרים בודדים, לקבוצות מאורגנות, לטיולי בתי ספר ותנועת נוער.
11.4. הכשרת תשתית לקיום פעילויות, אירועים ומופעים רבי משתתפים הקשורים בנושאי ההעפלה; העליה; הקליטה; קיבוץ גלויות; פולקלור עדות. האירועים יישאו אופי של הרצאות; מופעים; ; כנסים; ימי זיכרון; עצרות יומי עיון ומיועדים לקהל משתתפים 500 עד 1000 איש. שעות הפעילות יוגבלו עד שעה 23:00. מספר האירועים במתכונת של מופעים אור-קוליים מיוחדים לקהל משתתפים של 1000 עד 1500 איש לא יעלה על עשרה אירועים בשנה.

- 11.5 שימור ושיקום מחנה המעפילים ההיסטורי כולל: מבנים; מוצגים; מתקנים; גדרות; מגדלי שמירה; שבילים ונטיעות.
- 11.6 שמירה על ערכי הטבע והנוף היחודיים והצמחייה האופיינית לרכס הכורכר.
- 11.7 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- 11.8 קביעת הנחיות לבינוי; פיתוח השטח; סידורי תנועה וחניה.
- 11.9 קביעת הוראות בניה כולל שטחי בניה; עיצוב אדריכלי; חומרי בניה ותגמירים.
12. ייעוד השטחים
- 12.1 אתר לאומי מוכרז: השטח המסומן בתשריט ע"י תיחום בקו כתום הנו אתר לאומי מוכרז כפי שמוגדר בתכנית מפורטת ג/993 מכ/38. האתר ישמש כמוזיאון פתוח ומרכז לימודי. בתחום האתר הלאומי יותרו פעולות הבינוי הבאות בלבד:
א. שיקום מבנים בחומרים הדומים לחומרי הבניה של המבנים הקיימים באתר: קירות עץ; חלונות עץ; גגות פח.
ב. הקמת מבני שרות לשימוש קהל המבקרים.
ג. סלילת שבילים להלכי רגל; נטיעות; סככות לצל; שטחי גינון.
- 12.2 שטח למבני צבור: השטח הצבוע בתשריט בגוון חום תחום בקו כהה הנו שטח למבני צבור ומיועד לשמש כאתר המוזיאון הפתוח (OPEN-AIR MUSEUM). בשטח זה תותר הקמת מבנים חד-קומתיים בלבד, שייבנו בסגנון ובחומרי הבניה האופייניים למבנים ההיסטוריים אותם הם באים לשחזר: צריפי עץ; אוהלים; בדונים; פחונים וכן מבני שרות ומבנים אחרים שהיו מצויים במעברות ובמחנות העולים. בנוסף למבנים אלו, תותר הקמה של אתר לכינוסים ולאירועים רבי משתתפים. אתר זה יכלול: במה פתוחה עם כיפה אקוסטית ומושבים לא מקורים לקהל הצופים. אופי האירועים, תדירותם, שעות הפעילות ומספר המשתתפים יהיו כמפורט בסעיף 11.4 לעיל. כמו כן תוצב בשטח זה ספינת מעפילים ו/או מוצגים אחרים הקשורים לנושאי ההעפלה והמעברות.
- 12.3 שטח פרטי פתוח: השטח המסומן בתשריט בגוון ירוק תחום בירוק כהה הנו שטח פרטי פתוח. בתחום שטח זה לא תותר הקמת מבנים, למעט הקמת סככות לצל; מתקני שתיה; סלילת שבילים להולכי רגל; נטיעות; עמודי תאורה; רהוט גן.
- 12.4 אתר לשימור: השטח המסומן בתשריט בגוון ירוק עם שיבוץ אלכסוני בצבע ירוק כהה הינו אתר לשימור הכולל אלמנטים נופיים בעלי צביון מיוחד: רכס כורכר ייחודי וצמחיה אופיינית וכן שרידי מבנים כגון: מגדלי שמירה של מחנה המעפילים; משטחים בנויים ששמשו כרצפות לצריפי מחנה הצבא הבריטי.

12.5. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בגוון חום בהיר הנו דרך ציבורית.

13. הוראות והגבלות: 1. תכנית הבינוי – נספח מס' 1 – מהווה אילוסטרציה עקרונית המתארת את פרישת המבנים, דרכי השרות, החניונים והנטיעות בתחום התכנית. ייתכנו שינויים, על פי תכניות בינוי מפורטות שיוכנו בעתיד. בכל מקרה – לא יותרו חריגות מההוראות והמגבלות שנקבעו בסעיפים 12.1; 12.2; 12.3; 12.4 כנ"ל וכפי שמתוארים עקרונית בנספח מס' 1.

2. הקמת מבנים, בכל שטח התכנית, תעשה על פי תכניות שיוגשו לוועדה המקומית לקבלת היתרי בניה. התכניות יכללו התייחסות לצורת המבנה; חמרי הבניה והגימור; צבע המבנה; עיצוב וגמר הגגות ופיתוח שטחי החוץ הצמודים אליו. לא יוצא היתר בניה למבנה כל שהוא אלא בהתאם לכל ההוראות והמגבלות שנקבעו בסעיפים: 12.1; 12.2; 12.3; 12.4 כנ"ל וכפי שמתוארים עקרונית בנספח מס' 1.

3. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים יהיה הסדרת אזורי חניה חדשים.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים ה"תשנ"ב" 1992.

| גובה בניה מירבי | אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי | | | | | שטח (בקירוב) דונם | יעוד |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|
| | כיסוי קרקע | שטחי שרות (מ"ר) | שימושים עיקריים (מ"ר) | מתחת למפלס הכניסה (מ"ר) | מעל מפלס הכניסה (מ"ר) | | |
| 2 קומות 9.0 מ' ממפלס הקרקע | 13.0% | 700 | 3,000 | 200 | 3,500 | 29.0 | אתר לאומי מוכרז |
| קומה אחת | 15.0% | 800 | 6,800 | 600 | 7,000 | 52.0 | שטח למבני ציבור |
| | | | | | | 5.0 | שטח פרטי פתוח |
| | | | | | | 13.0 | אתר לשימור |
| | | | | | | 5.5 | דרכים |
| | | | | | כנ"ל דרכים | 3.0 | שביל להלכי רגל |
| | | | | | | 107.5 | סה"כ |

15. שרותים הנדסיים:

15.1. אצירת אשפה: אצירת האשפה תהיה במכולות שיונחו בין קירות מסתור בתחום האתר ו/או בתחום החניה הציבורית. גודל וסוג המכולות וכן מיקומן והאחריות על תחזוקתן וסדרי פינוי האשפה וניקיון הסביבה ייקבעו בתאום עם מהנדס/ת הוועדה המקומית.

15.2. חשמל:

15.2.1. הספקת חשמל: הספקת החשמל היא משנאי על עמוד ח"ח – בפינה הדרומית מזרחית של האתר וממנו יוזן המוזיאון. לא תותר הקמת תחנת שנאים בשטחים שאינם מיועדים לבניה (שטח לשימור; שטח פרטי פתוח). רשת החשמל בתחום אזורי התצוגה של המוזיאון הפתוח והאתר הלאומי תהיה עילית – כפי שהיה בתקופת ההעפלה והמעברות.

15.2.2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרום ביותר של המבנה.

| | |
|-----------------------------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ' |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים | 1.5 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.0 מ' |

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח – על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

15.2.3. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן.

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

15.2.4. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

- 15.3. מתקני ביוב: סידורי התברואה באתר, אספקת מים וסילוק שפכים יתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות.
- 15.4. הספקת מים: הספקת המים תהיה מרשת הספקת המים העירונית של עתלית.
- 15.5. ניקוז משמר מים: ניקוז השטח בנגר עילי הנספג בקרקע האתר. עודפי מים שאינם נספגים בקרקע יוזרמו דרך מעביר מים אשר יחצה את דרך 721 מצפון לדרום ויעביר את המים לכוון אזור התעשייה המתוכנן ולכוון צינור הניקוז המאסף הראשי, הכל בתאום עם מהנדס/ת המועצה האזורית חוף הכרמל.
- 15.6. דרך שרות: בתחום האתר יבוצעו דרך שרות ומגרשי חניה פנימיים.
16. עתיקות:
- 16.1. בגושים 10694; 10696 קיימות חלקות הנמצאות בתחום אתר עתיקות המוכרז כחוק; עתלית (צפון). ההכרזה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4786 ע' 809. להלן הפרוט: גוש 10694 חלקות 47; 50; 51; 53; 72. גוש 10696 חלקות 5; 7; 17. על שטחים אלו חלות הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 16.2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 16.3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 16.4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 16.5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 16.6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

17. חלוקה ורישום: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללת כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. יוזם התכנית ירשום את החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

18. הפקעה: השטחים המיועדים לדרכים בתוכנית זו יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה.

19. היטל השבחה: היטלי השבחה ישולמו על פי כל חוק.

18. חתימות

חתימת בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל
שד' הפל"ם 15 חיפה
טלפון: 04-8630855
פקס: 04-8645537

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, חתימתו חייבה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל-ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתו זר באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין, למען הסך ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך והק מנקודת מבט תכנונית.

25.1.06
טיהול מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

חתימת היוזם ומגיש התכנית

החברה להגנת הטבע
המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות
מקוה ישראל 58910
טלפון: 03-5059197
פקס: 03-5034828



חתימת המתכנן

גדעון אדרת, אדריכל בע"מ
רח' מאפו 12 חיפה
טלפון: 04-8253611
פקס: 04-8257718

