

31.7.05.

3005431

מחוז חיפה

מרחב תכנון מחוז חיפה / מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/2080 - ג/1217

"שקמונה: גן לאומי ושמורת טבע"

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 24-8-2005
 נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' חפ/2080/ג/1217
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 12.10.07 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/2080/ג/1217
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5289
 מיום 27.4.07

הודעה על אישור תכנית מס' חפ/2080/ג/1217
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1155
 מיום 27.3.06

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מסי חפ/2080 - ג/1217 "שקמונה: ג'
לאומי ושמורת טבע" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע
כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן "התשריט"). התשריט הוא
בקנה מידה 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורף נספח פיתוח מנחה בקני"מ 1:1000 אשר מחייב בנושאים הבאים:

א. הגבול המערבי של הדרך.

ב. בתחום איתור שטח מבנה תחנת המידע: המרחק המינימלי בין תחום האיתור לגבול
התכנית יהיה 30 מ'. המרחק המינימלי בין תחום האיתור לקו המים יהיה 110 מ'.
המרחק המינימלי של המבנה מציר-מסילת החוף יהיה 50 מ'.

ג. בקו בנין 10 מ' מגבול רצועת הרכבת במקביל למסילה בכיוון מערב מלבד בשטחים
בהם קיימת רגישות נופית טבעית מיוחדת דהיינו באזור הדרומי-מקואורדינטות
246/900 ודרומה.

2. מסמכי התכנית:

- תקנון בן 10 עמודים
- תשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:2500
- נספח מסי 1 - נספח פיתוח - דרך נופית וטיילת
- נספח מסי 2 - מפת בעלויות
- נספח מסי 3 - סקר נופי וימל שונית שקמונה
- נספח מסי 4 - חתכים טיפוסיים לרוחב

3. ביחס לתכניות אחרות

3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות המתאר של העיר חיפה וכל
התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות
המפורטות מטה.

3.2 התכנית תואמת את תכנית מתאר ארצית לחופים מסי ת/מ/א 13 חוף הים התיכון
אשר אושרה בשנת 1983 וכן שינוי מסי 1 לתכנית שאושר ב-1996 (לאחר אישור
הקלה).

3.3 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות: ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

בתחום מרחב תכנון מקומי חיפה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	ת. פרסום להפקדה	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/1179 א'	חוף התכלת שטח ציבורי פתוח				27.10.67
חפ/1304	המכון לחקר ימים ואגמים תל שקמונה				4.9.69

3.4 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכניסה הדרומית לחיפה וכוללת שטח חוף וים לאורך רצועה ממערב לפסי הרכבת מהמעבר שמתחת לפסי הרכבת בסמוך לתחנת הדלק "מקסים" מזרז ומעד המכון לחקר ימים ואגמים מצפון.

5. שטח התכנית

5.1 שטח התכנית הוא 1,750.5 דונם (מדוד גרפית).

5.2 חלוקת השטחים בין השימושים השונים, תהייה בהתאם לטבלאות השטחים הכלולות בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

בתחום מרחב תכנון מקומי חיפה

גוש 10744 חלקות 1,2,3,19,20,22

גוש 10749 ח"ח 1,2,3,15,17

גוש 10801 חלקות 1,2,3,17

גוש 11672 ח"ח 1,7,29

גוש 10750 ח"ח 6

בתחום מרחב תכנון מחוז חיפה

גוש 300018 בשלמותו.

יהם ומגיש התכנית

8

יוזמת ומגישת התכנית היא הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים (להלן "ר.ט.ג.י") רח' עם עולמו 3 גבעת שאול, ירושלים 95463. טל: 5005444-02 פקס: 6529232-02.

עורך התכנית

9

עורך תכנית זו הוא אדריכל משה לנר רח' היוזמה 3 פארק העסקים 30200 ת.ד 282 טירת הכרמל. טל: 8577439-04 פקס: 8577441-04

בעלי הקרקע

10

מינהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.

מטרת התכנית

11

11-1 התכנית מהווה תכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

11.2 שינוי יעוד הקרקע בתחום מרחב תכנון מקומי חיפה משטח ציבורי פתוח ושטח דרך, לשטח שמורת טבע וגן לאומי כהגדרתם בחוק הגנים הלאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998 על מנת לשמור על החי, הצומח והדומם בשטח, תוך פיתוח אקסטנסיבי לרווחת הציבור.

11.3 קביעת יעוד של שמורת טבע לשטח ים אשר הינו ללא יעוד והנמצא בחלקו בתחום שיפוט חיפה וחלקו בתחום שיפוט מחוז חיפה וכולו בתחום מרחב תכנון מחוז חיפה.

11.4 מתן הוראות בשטח התכנית בנושא פיתוח נופי של השטח והקמת תחנת מידע לציבור.

11.5 הכרזת כל השטח הכלול בתכנית לשמורת טבע וגן לאומי לפי חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הלאום ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998, ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ביאור סימני התשריט

12

גבול התכנית

קו כחול עבה ורצוף

גבול תכניות גובלות

קו כחול מקוטע

גבול גוש רשום

קו שחור עם משולשים בצבע שחור

מספר גוש

מס' שחור בן 5 ספרות

גבול חלקה קיימת או רשומה ומספר חלקה רשומה

קו ירוק ומס' ירוק בתוך עיגול ירוק

גבול חלקה קיימת או רשומה
לביטול ומספר חלקה רשומה
לביטול

קו ירוק מרוסק ומסי ירוק בתוך עיגול
ירוק מרוסק

גבול תחום שיפוט עיריית
חיפה/מחוז חיפה

קו מרוסק ומנוקד לסירוגין בצבע אדום

גבול שטח עתיקות לפי תכנית
חפ/1179א

קו שחור מרוסק

גבול מתחם וסימונו

שטח מותחם בקו שחור-עבה
עם אות עברית

שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע ירוק

שמורת חוף ע"פ תמ"א 13
(בתרשים סביבה)

שטח צבוע צהוב

איזור המיועד למתקני שדה

שטח צבוע כתום

שטח ליבוש (לפי תכנית חפ/1304)

שטח צבוע פסים בכתום

שמורת טבע

שטח צבוע ירוק מותחם קו ירוק
ומשובץ קווים אלכסוניים מצולבים
בצבע ירוק כהה

גן לאומי

שטח צבוע ירוק מותחם קו ירוק
ומצולב במשבצות בצבע ירוק

שטח מסילת ברזל

שטח צבוע אפור

תחנת דלק

שטח צבוע פסים סגולים

דרך מאושרת

שטח צבוע חום בהיר

דרך לביטול

שטח מקוקו בקווים מקבילים
בצבע אדום

שטח ים ללא יעוד

שטח תחום בגבול התכנית ולא צבוע

מספר הדרך

מספר שחור ברביע העליון של
עיגול דרך

רוחב הדרך

מספר אדום ברביע התחתון של
עיגול הדרך

13. שימוש בקרקע

לא ניתן היתר להקמת בנין ולא נשמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת-התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. רשימת התכליות

14.1 שטח שמורת טבע - כהגדרתו בחוק הגנים הלאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.
השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי. לאורך החוף יותר פיתוח של שבילי הליכה ותצפיות, פינות ישיבה והצללות - בהתאם לנספח הפיתוח הנופי-המנחה. יותר דיג-חכות מהחוף בלבד במקומות שיוסדרו ויאושרו ע"י רשות הטבע והגנים. בתחום הים מוגדר מתחם א' כתחום שמור ביותר עד מרחק 300 מ' אל תוך הים בו לא יותר מעבר כלי שייט למעט כלי שייט להצלה ומתחם ב' מסוף תחום א' ועד 1000 מ' לתוך תחום הים בו יותר מעבר כלי שייט ללא עגינה.

14.2 שטח גן לאומי - כהגדרתו בחוק הגנים הלאומיים, שמורות טבע אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998.
השטח מיועד לפיתוח ע"פ נספח הפיתוח הנופי והוראות מיוחדות בהתאם לתכנית זו. תותר סלילת דרך נופית והתקנת מקומות חניה במפרצי חניה המיועדים לכך בהתאם לנספח הנופי. תותר הפירה, שיחזור ושימור באתרי העתיקות תל שקמונה בכפוף לסעיף 29 א' לחוק העתיקות וכן תותר הקמת תחנת מידע הכוללת משרד, מזנון, חנות מזכרות שירותים וכו'.

15. חלוקה חדשה

15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הקבועים בתכנית זו בטלים.

15.2 השטחים לאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם ע"י גבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

15.3 על מבקשי היתר הבניה החובה להכין תכנית איחוד וחלוקה ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת כל היתר ועליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

16. הוראות מיוחדות

16.1 תכנית בניוי ופיתוח

16.1.1 מתן כל היתר בשטח התכנית, מותנה בהגשה של תכנית בניוי ופיתוח כוללת לכל שטח התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית ורשות הטבע והגנים הלאומיים. תכנית הבניוי והפיתוח תהייה בהתאם לנספח הפיתוח הנופי ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר את המיקום הסופי של מבנה תחנת המידע, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, ציון השימושים המסחריים המוצעים, קביעת תוואי הדרך הנופית, תכנון מפרצי החניה, קביעת תוואי הטיילת להולכי הרגל ופיתוח הטיילת כולל חומרי גמר, מעקות, הצללות מקומות ישיבה, תאורה, מתקני אשפה, שילוט וכו'.

16.1.2 על הפיתוח חלוקת המגבלות בהתאם לסעיף 1 א, ב ו-ג' לעיל.

16.2 זכויות הבניה

סה"כ שטח הבניה (עיקרי ושירות) בתכנית לא יעלה על 130 מ"ר ויכלול את מבנה תחנת המידע, ומבנים נוספים כנדרש.

16.3 גובה הבניה

גובה הבניה יהיה בן קומה אחת בלבד.

16.4 איתור המבנים

16.4.1 איתור המבנים בשטח התכנית יהיה בהתאם לנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית ורשות הטבע והגנים הלאומיים כאמור בסעיף 16.1.1.

16.4.2 תחום איתור שטח למיקום מבנה תחנת המידע יהיה בהתאם לנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו. המרחק המינימלי בין תחום האיתור לגבול התכנית יהיה 30 מ'. המרחק המינימלי בין תחום האיתור לקו המים יהיה 110 מ'. המרחק המינימלי של המבנה מציר מסילת החוף יהיה 50 מ'.

16.5 גגות

16.5.1 גגות המבנים יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים.

16.5.2 על גג המבנים לא יותרו מתקנים למעט המתקנים שאושרו במסגרת תכנית הבינוי כאמור בסעיף 16.1.1.

16.6 תנועה וחניה

16.6.1 התנועה והחניה בתחום התכנית תהייה בהתאם לנספח הפיתוח הנופי המצורף לתכנית זו ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית ור.ט.ג. כאמור בסעיף 16.1.1.

16.6.2 כל שטח התכנית כולל הדרך בשטח הגן הלאומי ושמורת הטבע יהיו פתוחים לציבור בכפוף לאמור בסעיף 20.

16.7 חומרי גמר

חומרי הגמר של המבנים, המצללות, ריהוט הרחוב גדרות ומעקות וחומרי בניה אחרים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 16.1.1

שטח עתיקות מוכרז

17

17:1 שטח התכנית בכללותה הינו "שטח עתיקות המוכרז כחוק" ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

- 17.1.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, לרבות נטעות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 17.1.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

- 17.1.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על די היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 17.1.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה- תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

17.1.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

מסילת ברזל

18

כל פיתוח בשטח התכנית בתחום 50 מ' מגבול רצועת הרכבת כפי שנקבע בפקודת דרכים ומסילות הברזל יותנה באישור רכבת ישראל.

שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

19

19.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סייד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

19.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.

19.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיווג אוריר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

20 גידור

לא תותר כל גדר בשטח התכנית או בגבולה פרט לאפשרות לגידור אתר העתיקות ע"פ תכנית מאושרת חפ/1179א.

21 תאורה

אופי התאורה וסוג הפנסים והעמודים לאורך הדרך הנופית והטיילת להולכי הרגל יהיו בהתאם לתכנית תאורה מיוחדת אשר תוגש ותאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה. תכנית תאורה עקרונית תאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 16.1.1.

22 חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה) - בבקשה להיתר תנאיו ואגרות תש"ל-1970 בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

23 תחנות טרנספורמציה

במידה ותדרש תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית, היא תמוקם כחלק מהמבנה המותר (ע"פ סעיף 16.2) ומתוך סה"כ שטחי הבניה המותרים לאחר קבלת חו"ד הגורמים המוסמכים ובאישור רשות הטבע והגנים.

24 שירותים

24.1 ניקוז מי גשמים

לא ינתן היתר בניה בטום הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי אגף המים והביוב.

24.2 אספקת המים

24.2.1 אספקת המים למבנים ומתקנים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

24.2.2 לפני כל הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנייל.

24.2.3 כל שינוי בקווי המים המסומנים על ידי אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אבזורים, שיגרים עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר.

24.2.4 יש לקבל אישור סופי של המערכות ממנהל אגף המים הביוב והניקוז לפני תחילת ביצוע פיתוח השטח על מנת לאפשר תכנון.

24.3 ביוב

24.3.1 יש לחבר את הבניינים והמתקנים המוצעים לביוב הציבורי הקיים ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

24.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין ו/או מתקן לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין ו/או מתקן ברצעה לשביעות רצונו.

24.3.3 כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על ידי ועל חשבון מבקשי היתר הבניה ובאישור מחלקת הביוב של עיריית חיפה.

24.3.4 לא יחויבו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת שאליו מתחברים.

24.3.5 על בעל הבקשה להיתר הבניה לשלם היטל ביוב כחוק.

25 בטיחות אש

25.1 על מבקשי היתר הבניה, להגיש לאיגוד ערים חיפה שירותי כבאות תכנית פרטנית של הפרוייקט לבדיקתם לצורך קביעת סידורי כבאות מפורטים וקבלת אישורם כתנאי למתן היתר בניה.

25.2 על מבקשי היתר הבניה להתקין הדרגתיים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

26 אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בשטח התכנית במסגרת תכנית הבנייה ואישורה על ידי מחלקת התברואה העירונית.

27 קווי טלפון

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

28 מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא באישור מהנדס הגי"א.

מקרקעי העירייה

עיריית חיפה

24/8/05

14.7.05
רשות הטבע והגנים
מס' מלכ"ר 500500285

לנר אלהותי
אדריכלות נוף בע"מ
רח' היוזמה טירת הכרמל
ת.ד. 282 מיקוד 39101
טל. 04-8577439

חתימות