

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי "חוף כרמל"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז חוף הכרמל"

תוכנית מתאר מפורטת מס' חכ 25 / ח'

שדות ים - מרכז ספורט ימי, ספורט ונופש

שינוי לתכנית מפורטת חכ / 25 ומש"ח 39

יוזם התכנית: המרכז הימי שדות - ים וקיבוץ שדות - ים

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

12-11-2007

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חכ 25 / ח'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חכ 25 / ח'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5663
מיום 13.5.07

למתן תוקף ספטמבר 2007

הודעה על אישור תכנית מס. חכ 25 / ח'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5753
מיום 26.12.07

מרחב תכנון מקומי : "חוף הכרמל"
תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז חוף הכרמל
שם הישוב : שדות ים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מפורטת מספר חכ/ 25 חי
שדות ים - מרכז ספורט ימי, נופש וספורט.
שינוי לחכ/ 25 ומשי"ח 39.

1.2 מקום התוכנית:

קיבוץ שדות ים.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 189900	צפון: 710550
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקה	
10637		1	

* עפ"י רשת ישראל החדשה.

האתר נמצא בתוך השטח המבונה של הקיבוץ בחלק הקרוב לשפת הים.

1.3 שטח התוכנית:

כ - 30.84 דונם (מדוד גראפית)

1.4 בעלי עניין:

א. היוזם

המרכז הימי שדות - ים וקיבוץ שדות - ים, ד.ג. חפר 38805, טל: 04-6364111 פקס: 04-6361659

ב. עורך התכנית

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. בעל הקרקע

קרן קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ, ת.ד. 4888 העיר העתיקה קסריה 38900; טל: 04-6174444 פקס: 04-6360384

ד. בעלי זכויות בקרקע

הסוכנות היהודית וקיבוץ שדות ים בחכירה מהחברה לפיתוח קיסריה,
קיבוץ שדות - ים, ד.ג. חפר 38805, טל: 04-6364111 פקס: 04-6361659

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכניות מתאר ארציות: תמ"א 35, תמ"א 13- התכנית תואמת לתכניות אלה. השימושים המוצעים בתכנית זו תואמים לתכליות המותרות ביעודי הקרקע הכלולים בתמ"א 13.
תוכנית מתאר מחוזית: תמ"מ 6- תכניתנו תואמת לתמ"מ 6.
תוכנית מתאר מקומית: מהווה שינוי לתוכנית מס' חכ/25, חכ/25 א' ומש"ח 39.
תואמת את חכ/25/ה - תוכנית מופקדת.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. תכנית בינוי (קני"מ 1:1250) - מנחה.

1.8 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.5.2004	הכנה
31.5.04	עדכון
16.12.2004	עדכון
30.3.2005	עדכון
6.12.05	עדכון
14.2.06	עדכון
11.7.06	עדכון
24.7.06	עדכון
21.8.06	עדכון
2.11.06	עדכון
11.12.06	עדכון
17.09.07	מתן תוקף

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

1.10 באור סימני התשריט:

חלוקת האזורים וצבעם בתשריט:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1. גבול תכנית מוצעת | קו כחול |
| 2. גבול תכנית מאושרת | קו כחול מרוסק |
| 3. שטח ספורט | שטח צבוע ירוק מותחם חום |
| 4. מרכז ספורט ימי | שטח צבוע ורוד מותחם סגול |
| 5. דרך קיימת או מאושרת | שטח צבוע בצבע חום |
| 6. דרך לביטול | אלכסונים דקים באדום על רקע התשריט |
| 7. דרך מוצעת או הרחבה מוצעת | שטח צבוע אדום |
| 8. חניה מוצעת | שטח צבוע אדום מפוספס לבן |
| 9. שטח פרטי פתוח | שטח צבוע בירוק מותחם ירוק כהה |
| 10. חוף ים | שטח צבוע חרדל מפוספס חום אדמדם |
| 11. אזור חקלאי | אלכסונים בירוק על רקע לבן |
| 12. שביל הולכי רגל | ירוק בהיר וכהה לסרוגין |
| 13. מסי דרך | מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך |
| 14. מרווח בנייה מינימלי | מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך |
| 15. רוחב זכות הדרך | מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך |
| 16. גבול גוש | קו שחור עם משולשים משני עברים |
| 17. גבול ומסי חלקה רשומה | קו ועיגול בצבע ירוק |
| 18. גבול מגרש מוצע ומספרו | קו שחור־זסיפרה |
| 19. ירידת סירות למים | משולש אדום |

1.11 טבלת שטחים

שטח פרטי פתוח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)
שטח פרטי פתוח	0.28	0.91	7.04	22.80
אזור חקלאי	1.06	3.44	--	--
דרך קיימת או מאושרת	1.57	5.09	0.28	0.91
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת	--	--	0.47	1.52
שטח ספורט	12.99	42.12	3.87	12.55
חניה מוצעת	--	--	3.70	12.00
מרכז ספורט ימי	11.22	36.38	11.22	36.39
חוף ים	3.72	12.06	3.72	12.07
שביל הולכי רגל	--	--	0.54	1.75
סה"כ	30.84	100	30.84	100

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

- א. הסדרת אזור הספורט הימי ומגרשי הספורט הסמוכים אליו ופרוט זכויות בניה.
- ב. הגדרת מגרש שיועד בתכנית קודמת לאזור ספורט - כמגרש למרכז ספורט ימי בהתאם לשימוש בפועל.
- ג. הגדרת אזור החוף - קביעת טיילת חוף, שפ"פ חופי וחוף ים.
- ד. הסדרת מגרש חניה ונגישות לשימושים המוצעים.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד משטח לספורט למגרש חניה ודרך גישה.
- שינוי יעוד משטח לספורט לשטח לספורט ימי.
- שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח לחניה.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע, וזכויות בניה.
- קביעת הנחיות לשימוש באזור שבין הים למרכז הספורט הימי. (חוף הים, שפ"פ וטיילת חוף).

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. שטח ספורט

אזור המיועד למבני ומתקני ספורט : אולם ספורט, מגרשי ספורט, מועדוני נוער וכל שאר המתקנים הדרושים לצרכי ספורט.

2. מרכז ספורט ימי

- א. אזור המיועד להקמת שרותי תיירות וספורט ימי : מבנים לצרכי למידה של ספורט וצלילה ופונקציות אחרות של לימוד ומחקר ימי. מועדון להתכנסות ואירועים, חדר אוכל בהתאם לקיים, מבני אכסון לספורטאים, מבנה לאחסון סירות וגלשנים, משרדים, מבנה מוזיאון והנצחה, מזנונים, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות.
- ב. הבניה בתחום מתקני הספורט והשיט על פי התקנים הפיזיים של אגודות שיט בישראל ובעולם. הבניה בתחום מתקני האכסון על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- ג. החניה במתחם המסומן 4 בתכנית הבינוי תשמש לצרכים תפעוליים בלבד, פריקה וטעינה. כתנאי להיתר בניה יקבעו האמצעים הפיסיים הנדרשים למניעת חניה ממושכת.

ד. הגדלת האכסניה המסומנת כמתחם 10 בתכנית הבינוי תהיה באמצעות תוספת גובה.

3. דרך וחניה

נועדה לתנועת כלי רכב, לא תותר כל בניה בתחום הדרך, תותר הצבת מתקני תאורה, העברת תשתיות.
חניה נועדה לכלי הרכב הבאים למתחמים הסמוכים עליה - ספורט ימי ותיירות, נופש וספורט.
יותרו משטחי חניה, תאי גינון, מתקני תאורה והעברת תשתיות.

4. שביל הולכי רגל - טיילת חוף

שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים, ברוחב 2 מ', שימש כטיילת המלווה את החוף ומאפשרת מבטים לים.
עיצוב הטיילת, חומרי השביל, פרטי תאורה וכד' יכללו בתוכנית פיתוח נוף שיכלול את השפ"פ והשביל גם יחד. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף. (ראה פרק 4.2 סעיף ב' תנאים למתן היתר בנייה).

5. שטח פרטי פתוח

- א. בין שפת הים לטיילת ולמתחם הספורט הימי. התכניות לפיתוח השטח יכללו בנספח הנופי לתכנית שיוכן לשלב היתרי הבניה.
- ב. **הצמחייה** תותאם לסביבה חופית והרכבה יתבסס על הצומח הטבעי באזור החוף, צמחיה שתשמר את פני הקרקע במקומם. **המסלעה**, המטפלת במדרג הקרקע בין החוף לטיילת, תכלול אלמנטים של ייצוב החוף והגנה מפני ארוזיה.
- ג. בתחום השפ"פ תהיה **זכות מעבר לציבור**. לא יתאפשר גידור, המונע מעבר הולכי רגל בתחומו. תותר הקמת מחסומים למניעת כניסת רכבים לתחומו.
- ד. בתחום השפ"פ **תשולב הטיילת** עם הדרך התפעולית, אשר תשמש לטעינה ולפריקה בלבד. לא תתאפשר חניה בתחום השפ"פ, הדרך או בשוליה.

6. חוף ים

- א. כל שטח חוף הים יהיה פתוח למעבר הציבור. חסימה מפני כניסת כלי רכב לחוף תאפשר מעבר להולכי רגל ראוי.
- ב. החוף ישמש לפעילות חינוך ימי. ישמש להעברת סירות וכלי שיט שונים ממרכז הספורט הימי לגוף המים, כולל מתקנים הנדרשים לשם כך.
- ג. לא תותר הקמת ירידות חדשות לסירות מעבר למסומן בתכנית בינוי.
- ד. יותרו מתקני נופש ומשחק, סככות צל, ספסלי ישיבה וכיו"ב.
- ה. בשטח זה חל איסור מעבר ונסיעה באופנועי ים וברכבי שטח. ישמר מעבר פתוח לציבור מדרום ומצפון.

קו 100 מ' - מחוף הים

7.

בתחום התשריט מופיע קו מאה מטר מקו החוף.

הפיתוח באזור זה על פי הוראות תמ"א 13 למעט באזור התכניות התקפות מש"ח 39 וחכ/ 25.

המבנים והשימושים הקיימים באזור זה הנמצאים בסתירה לתמ"א 13 יראו כשימושים חורגים שהותרו. תוספות הבניה יהיו בהתאם למופיע בנספח הבינוי.

" קו החוף" - קו המוגדר בקואורדינטות ומסומן על המפה, בגובה 0.75 מ' מעל אפס האיזון הארצי, לאורך חופי הים התיכון כפי שיקבע בידי המנה כהגדרתו בפקודת המדידות, ויפורסם ברשומות בתוך שנה מתחילתו של תיקון 69, ועד לפרסום האמור, כפי שימדד בידי מודד בעל רשיון כהגדרתו בפקודת המדידות ולפי פקודת: " תחום חוף הים". (חוק החופים סעיף 21 (4) 1).

טבלת זכויות והגבלות בניה

3.2

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה במטרים *1	מס' קומות	מתחת למפלס	שטח בניה מרבי במ"ר מעל מפלס הכניסה				קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (בדונם)	סוג השימושים (יקרים)
			סה"כ	תכסית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדדי		
10	2	5%	1980 מ"ר	1560	280	1700	5	5	5	3.80	ספורט
11.0	3	5%	7260	3800	700	6560	3	3	3	6.0	אזור ספורט ימי

*1 מבנה המגדל הקיים מאושר בגובה הקיים בפועל, בניה להרחבת מבנה קיים תאושר בגובה של 9 מטר ובניה חדשה לגמרי תאושר בגובה 11.0 מטר.

*2 באזור ספורט ימי - היקף הבניה לקומה נוספת מעל מבנה מגורי הספורטאים הקיים יהיה 600 מ"ר וכ- 200 מ"ר לתוספות נדרשות בהיקף. לקיוסק הנמצא במתחם הספורט הימי הקף שטחי הבניה יהיה 40 מ"ר למבנה ו- 60 מ"ר למצללה.

פרק 4 : הוראות כלליות

4.1 הנחיות סביבתיות

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת באופן שימנעו מפגעים סביבתיים, חזותיים ותברואתיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית. המתקנים יוצגו בבקשה להיתר.
- ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

4.2 תנאים למתן היתר בניה

תנאי לאישור היתרי בניה בשטח התכנית יהיה אישור תכנית בינוי כוללת, ותכנית פיתוח נוף לחוף הים, לשפ"פ ולטיילת, בסמכות הועדה המקומית.

א. תכנית הבינוי ופיתוח תכלול:

העמדת מבנים קיימים ומוצעים, מידותיהם ושימושם, גישות אל הבניינים (תפעוליות ואחרות), סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חניה לרכב, שטחי גינון ושטחים המיועדים להישאר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים (אם יש), גדרות והנחיות לפיתוח כל מתחם, על רקע מפה מצבית.

ב. תוכנית פיתוח נוף, לחוף הים, לשפ"פ ולטיילת:

תוכנית פיתוח נוף תכלול תחום הקו הכחול של התכנית. התכנית תסדיר ותפרט האמצעים הדרושים למניעת פגיעה בחוף ובהסעת החולות. כמו כן, יפורטו הסדרי התנועה ורוחב הדרך, באופן שתתאפשר כניסה לרכב תפעולי בלבד ולהולכי רגל לתחום השפ"פ והטיילת.

כמו כן תוכנית פיתוח נוף תתייחס לנושאים הבאים:

- מאפייני הצמחייה בשטחים הפתוחים.
- מאפייני תיחום השימושים השונים: אבן שפה, גדר חיה/גדר אבן וכו'.
- טיפול נופי בשפ"פ, צמחיה, מסלעה, רהוט רחוב ותאורה.
- טיפול נופי באזורי החניה - איתור תאי גינון. כל 5 מקומות חניה יינטע עץ צל ירוק עד בערוגות גינון, ובנוסף ישתלו שיחים וצמחי כסוי רב שנתיים המתאימים לסביבה חופית.
- מיקום אמצעי אחסון פסולת ואופן הצנעתם.
- שימוש באבן לבניה בשטחים הפתוחים יעשה מאבן כורכר מקומית.
- אמצעי הגנה לחוף ולמרכז הספורט הימי.
- אמצעי ההגנה למניעת ארוזיה כתוצאה מעצמת גלי הים יפורטו בנספח, שיקבע את אופן הסדרת המדרון המתון בפתרון הנדסי מחופה. הנספח יהווה חלק מתוכנית פיתוח חוף שיוכן לשלב הבקשה לקבלת היתר בניה.
- מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ניקוז, שפכים של השרותים הסניטריים, רעש - פרוט נהלי אבטחה ואמצעים למניעת רעש בלתי סביר.

4.3 פיתוח התשתיות

- א. **ביוב**
פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור לקו השפכים המאסף של קיבוץ שדות ים. פתרון הביוב יאושר ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- ב. **מים**
אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים של הקיבוץ.
- ג. **ניקוז**
תכנית ניקוז לשטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז המקומית.
- ד. **פסולת**
בתחום התכנית יקבע שטח לריכוז פסולת בתאום עם הועדה המקומית והמוא"ז חוף הכרמל.

4.4 הידרנטים

בתחום התכנית תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

4.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.6 חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.7 רישום:

תוך שנה מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

4.8 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

4.9 חניה:

החניה תהיה בתחום מגרש החניה המוצע ובתחום המגרשים, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.10 עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על - ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.

4.11 סידורים לנכים:

בשטח האתר יובטחו סידורים לניידות ונגישות נכים למתקנים השונים, כחוק.

פרק 5 - חתימות

~~המרכז לחינוך ולספורט ימי קיסריה~~
~~טל' 04-6364609~~
~~ע.ר. 580089376~~

בעלי הזכויות בקרקע:

~~קובץ
שירות-ים~~

בעל הקרקע:

החברה לביטוח קיסריה
לאדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ
ח.פ. 510107371

המתכנן:

ארכיטקטית ובוני ערים בע"מ
ח.פ. 512219000
רמי סוסניק
טל: 0755146