

3505939

# מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 תוק מס' 18-12-2007  
 תוק מס' 343/כז

תכנית מספר חכ/343

### אתר למגלשות הרים

### במצפור עופר

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס. 343/כז  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.10.07 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 343/כז  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5686  
 מיום 28.6.07

הודעה על אישור תכנית מס. 343/כז  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5787  
 מיום 10.3.08

תאריך: 03.12.07

**1. שם ותחולה:**

תכנית זו תקרא "תכנית מס' חכ/ 343 – אתר למגלשות הרים במצפור עופר", והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת המסמכים הבאים:

- א. הוראות התכנית - מחייב
- ב. תשריט ייעודי קרקע בקני"מ 1:1250 - מחייב
- ג. נספח בינוי למרכז המבקרים - מחייב
- ד. נספח תנועה וחניה - מחייב
- ה. נספח נוף (תשריט + הנחיות מילוליות) - מחייב
- ו. נספח ביוב - מחייב
- ז. נספח חשמל - מחייב
- ח. נספח הוראות בטיחות - מחייב

**3. גבולות התכנית ומיקומה:**

באזור מצפה עופר, מהמצפור בצפון ודרומה עד אזור הכניסה למרכז מירב, ממזרח לכביש 4 ובמרחק של כ-שני ק"מ ממול למושב צרופה.

**4. שטח התכנית:**

שטח התכנית הוא כ-32.2 דונם.

**5. תחום התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

**6. גושים וחלקות:**

הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11847 ח"ח, 38, 39, 70, 71, 85 גוש 12005 ח"ח  
גוש 11848 ח"ח 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 19.

**7. יוזם התכנית:** חברת ש.צ.ר. - שקד בע"מ, רח' הרצפלד 14 ק. אונו, טל' 5349651, פקס 6354394 03 וקרן קיימת לישראל, ת.ד. 45, ק. חיים.

**8. בעלי הקרקע:** קרן קיימת לישראל, ת.ד. 45, ק. חיים

**9. עורך התכנית:** יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' הערמונים 21 ק. ביאליק, 23270 טל' - 87538366 04 פקס - 8753462 04.

**10. יחס לתכניות אחרות:**

התכנית תואמת תכניות ארציות תמ"א 22- יער וייעור ולתמ"מ 6 (מופקדת).  
התכנית מהווה שינוי לאכרזה על קרקע חקלאית.

## 11. מטרות התכנית:

- א. יעוד השטח לאזור בילוי, ספורט ואטרקציות תיירותיות- מגלשות הרים ומרכז מבקרים בתחום יער, עפ"י הוראות תמ"א 22.
- ב. קביעת הוראות בניה ושימוש ביעודים אלו.

## 12. שימוש בקרקע ובנינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו הם נמצאים, כמפורט בסעיף 13 להלן.

## 13. תכליות והוראות הבניה

כללי: השימושים המותרים בתחום התכנית יהיו של נופש וספורט, עפ"י המוגדר בתמ"א 22 בתחום "יער נטע אדם קיים". אישור התכנית אינו מהווה שינוי ליעוד של "יער נטע אדם קיים" כאמור בתמ"א 22. שטח התכנית מחולק לאזורי פעילות שונים כמתואר להלן.

## 14. אזור מגלשות הרים (צבוע ירוק בתשריט "מתחמי פעילות")

### 14.1. הוראות בנינו ושימוש:

שימושים מותרים: מתקנים לצורכי המגלשות ובהם פסי מתכת עליהם ינועו המגלשות, עמודי תמיכה ומתקני גלישה נוספים.

הוראות הבניה: פסי המגלשות ומתקנים המשרתים אותם לא יחושבו במניין השטחים לצרכי חישוב.

גובה: גובה תחתית הפס ינוע בין 10 ס"מ ל- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית וישתלב בנוף הטבעי.

מירווחים: 5.0 מ' מהמסילה לגבול התכנית.

### 14.2. אזור התארגנות ושרות למגלשות הרים (צבוע צהוב בתשריט "מתחמי פעילות")

שימושים מותרים: שבילים ורחבות מרוצפות לקליטת קהל ולהכוונה, לרבות מתקני הצללה, שילוט וכיוצא באלו.

14.3. תנאי מיוחד להבטחת המשך השימוש בדרכי היער: במקום שבו המסילה תחצה דרכי יער, החצייה תהיה

דו מפלסית כך שהמגלשה תחצה את הדרך ע"י מנהרה, בהתאם לנספח התנועה ובתיאום עם קק"ל.

## 15. מרכז מבקרים (צבוע צהוב בתשריט "מתחמי פעילות")

שימושים ושטחי בניה מותרים: הבניין יכיל את השימושים הבאים: מסעדה, בית קפה כולל מטבח,

בהיקף של 60.0 מ"ר.

מרכז מבקרים הכולל: חדר הרצאות, משרד ושירותים בהיקף בניה של 90.0 מ"ר.

סה"כ 150 מ"ר. בנוסף, יותר מחסן בקומה טכנית בשטח של 150 מ"ר ובהיקף (קונטור) הקומה שמעליו.

גובה: גובה מבנה מרכז המבקרים יהיה בגובה המשטח הקיים (+126.40). יותר מעקה בגובה של 1.5 מ' או עפ"י

התקנות שיהיו בתוקף.

מירווחים: עפ"י נספח הבינוי.

הקומה הטכנית: השימושים המיועדים לקומה הם:

א. איחסון מגלשות וציוד נילווח ועריכת תיקונים קלים לצורך תחזוקה שוטפת.

ב. קופת כרטיסים למגלשות.

ג. שירותים ציבוריים.

## 15.1. הוראות ארכיטקטוניות לבניין מרכז המבקרים:

- א. מיקומו של הבניין בשטח, מראהו האדריכלי, השימושים הכלולים בו וכד', יהיו בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
- ב. אופן חלוקת החלל הפנימי הינו מחייב ואי עמידה בתנאי זה מהווה סטיה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. כל מערכות המים, הביוב וחשמל אל הבניין יהיו תת קרקעיים. המערכות בבניין יהיו מוסתרות.
- ד. שטחי החוץ של הבניין יפותחו בהתאם לנספח הנופי המצורף.
- ה. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו שילוב של עץ, זכוכית ובטון, כפי שיאושר בהיתר הבניה ע"י מהנדס הועדה המקומית וקק"ל.

## 16. תפעול האתר:

- האתר מורכב משני מוקדים והם:
- א. מגלשות הרים.
  - ב. מרכז מבקרים.
- א. מגלשות הרים: הקהל יגיע לאתר ברכב פרטי ויחנה באזורי החניה ע"י נספח התנועה. בימים של לחץ יגיעו המבקרים בהסעות ממרכז מירב.
- הקופה לרכישת כרטיסים תמוקם בקומה הטכנית שמתחת למרכז המבקרים וממולה, מחוץ לבניין, תהיה נקודת היציאה והחזרה מהגלישה. מיקום החניונים, הקופה, אזור ההמתנה והתפעול יהיו כמסומן בנספח הבינוי ונספח הנופי.
- צוות ההפעלה יכלול קופאי ומפעיל שיהיה אחראי גם להעלאת והורדת הנוסעים מהמגלשות.
- ב. מרכז מבקרים: למרכז המבקרים יכלול שני תפקודים:
1. מרכז מבקרים וחדר הרצאות המיועד למפגש קבוצות למתן הסברים על האזור ולידו נמצא חדר עיון והרצאות.
  2. מסעדה: הכוללת מטבחון ושירותים לשרות באי האתר.

## 17. תנועה וחניה:

- א. דרך הגישה לאתר תהיה מהדרך הקיימת ממרכז מירב למצפור עופר, בהתאם לנספח התנועה המצורף. תוואי הדרך והתחכים הטיפוסיים יהיו כמתואר בנספח התנועה המצורף.
- ב. דרך הגישה מסווגת כ"דרך נופית" ויחולו עליה כל הוראות תכניות תמ"מ 6 ותמ"א 3.
- ג. החניה תהיה באזורי חניה בהתאם לנספח התנועה המצורף.
- ד. המפגשים בין דרכי היער הקיימים ובין תוואי המגלשות המתוכנן יהיו דו מפלסיים, כאשר המגלשה תהייה מתחת לדרך. מיקום המעברים הדו מפלסיים ופרט עקרוני שלהם יהיו כמתואר בנספח התנועה המצורף.
- ה. בימים של עומס במבקרים בהם החניונים הקיימים לא יספיקו לדרישה, יעמוד לרשות הקהל חניון תחתון במרכז "מירב" וממנו יהיה שרות הסעות ברכב המיועד לכך אשר יעלה את הנוסעים לאזור המגלשות. נקודת העצירה של רכב ההסעה תהיה במעגל התנועה שבין דרך מס' 1 לדרך מס' 2, כמתואר בנספח התנועה. הפעלת שרות זה מחייב התקשרות מוקדמת בין יוזמי התכנית והמועצה האזורית חוף הכרמל ויהיה תנאי מקדמי להפעלת המתקן ולרשיון העסק.
- ו. החניונים בתחום התכנית לא יגודרו ותישאר גישה חופשית לציבור אל היער שמסביב.

## 18. בטיחות

תכנון תוואי המגלשות ומרכז המבקרים והפעלתו יהיו בהתאם לנספח הבטיחות המצורף. הפעלת האתר תהיה טעונה אישור משרד העבודה וליווי של מהנדס בטיחות מוסמך.

## 19. תכנון נוף ושיקום השטח

התכנון הנופי כולל את שטח כל אתר המצפור בנוסף לעבודות הקשורות ישירות למתקנים והמבנים המתוכננים. באחריות יוזם התכנית יהיה לפתח את אזורי הפיקניק, עמדות התצפית וכד', הכל עפ"י המתואר בנספח הנופי המצורף.

עבודות הפיתוח יהיו כמתואר בנספח הנופי המצורף, עפ"י העקרונות הבאים:

א. ישמר ככל הניתן המצב הקיים בשטח בכל הנוגע ל:

1. שמירת העצים הקיימים בשטח ובמיוחד לשני עצי החרוב המצויים משני צידי המבנה המוצע.

2. העצים שיפגעו במהלך הבניה ישוקמו ע"י נטיעת צמחיית החורש הטבעי, עפ"י תכניות של אדריכל נוף.

3. ריצוף השטחים הציבוריים יהיה בהתאם לנספח הנופי.

ב. יהיה זה באחריותו ועל חשבונו של יוזם התכנית לשקם את כל האזורים שנפגעו עקב ביצוע התשתיות. שיקום האזורים יהיה לשביעות רצונו של מהנדס המועצה האזורית וקק"ל.

ג. מצללות ומצפורי נוף: המצללות ומצפורי הנוף יוקמו במקומות המסומנים לכך בנספח הנופי.

המצללות יהיו בנויות מקורות עץ אורכיות או בצורת שתי וערב ויהיו פטורות מהכללתם בשטחי הבניה המותרים, בתנאי שיעמדו בתנאי ההגדרה שנקבעה בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשס"ג-2003.

מותר יהיה לקרות, שלא ע"י מצללה, את אזור ההמתנה לעליה למגלשות בתנאי שהקירווי יהיה מחומר קל וסה"כ השטח המקורה לא יעלה על 30.0 מ"ר. שטח זה יהיה בנוסף לשטח הבניה המותר בבניין מרכז המבקרים.

## 20. תשתיות:

כללי: א. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותהיינה ברצועת תשתיות שתעבור בתחום התכנית בחלק המערבי, בסמוך לתוואי העלייה של המגלשה.

ב. כל הוצאות הקמת התשתיות לצורך פרויקט זה, יהיו ע"י יוזמי התכנית.

ביוב: בניין מרכז המבקרים יחובר למערכת הביוב הציבורית האזורית הקיימת ע"י קו ביוב תת קרקעי בהתאם לנספח הביוב המצורף ועפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית.

מים: אספקת המים תהיה מרשת המים הקיימת, עפ"י אישור משרד הבריאות.

חשמל ותקשורת: קווי החשמל והתקשורת יהיו בכבל תת קרקעיים בהתאם לנספח המצורף והנחיות מהנדס המועצה.

21. שלבי ביצוע: תכנון, אישור וביצוע המגלשות ומבנה מרכז המבקרים יהיה כמקשה אחת ובשלב אחד.

לא יוצא טופס איכלוס בתחום התכנית אלא למכלול כולו.

## 22. תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצא היתר הבניה אלא בתנאים הבאים:

1. תאושר ע"י מהנדס הועדה תכנית פיתוח ועבודות עפר לכל שטח התכנית

2. תאושר ע"י מהנדס הועדה תכנית נופית אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול את כל שטח התכנית.

3. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

### 23. הוצאות הביצוע:

כל הוצאות ביצוע התכנית, לרבות התשתיות המשרתות את המגלשות ומרכז המבקרים, הקמת המגלשות ומרכז המבקרים, הטיפול הנופי בעת ולאחר ביצוע העבודות והתחזוקה השוטפת של שטחי המגלשות והמבנה, יהיו על חשבון יזמי התכנית.

### 24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	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 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 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.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 25. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

קרן קיימת לישראל  
מדאב 98 פו  
ת.ד. 45 קרית-חיים  
מיקוד 26103

ד"ר. - תכנון וניהול ערים  
יעקב מאיר  
מהפכו ערים

חתימות:

ש.צ.ר. - עקד בע"מ  
ח.פ. 517592288