

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
מחוז חיפה
הועדה המחוזית לתכנון
29-09-2016
נ-ת-ק-ב-ל

תכנית מס' 301-0212936

מתחם שימור טחנות הקמח בראס עלי

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: _____
12.9.16
לאשר את התכנית
יוסף משלב
6.10.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בסמוך ליישוב ראס עלי, שבתחום המועצה האזורית זבולון, על הגדה הדרומית של נחל ציפורי, שוכנות טחנות עליל (טחנות ראס עלי או טחנות מרפוקה).
באתר שתי טחנות קמח עות'מאניות הממוקמות זו מעל זו ואשר בעבר הונעו על ידי מימיו של מעיין עין יבקע השוכן במעלה הנחל במרחק של כשלושה קילומטרים מהן. המים הגיעו אל הטחנות באמצעות אמת מים.
לרגלי מבנה הטחנה התחתונה התגלו שרידים צלבניים מוקדמים יותר. מבנה הטחנות כולל ארובה בגובה של כ- 12 מטר, שהיא הגבוהה בכל טחנות הקמח הידועות בארץ ישראל.
הטחנה העליונה הייתה בשימוש עד שנות ה-30 של המאה ה-20, והתחתונה עד 1946.

מאז שהופסק השימוש בטחנות, מצבו הפיזי של המבנה הולך ומדרדר ומאחר שהקרע מוחזקת ע"י מספר בעלים אשר אין באפשרותם לבצע שימורו ושיקומו של האתר, המועצה האזורית זבולון יוזמת התכנית שבנדון (בשלב הראשון כתכנית מתארית) שמטרתה לאפשר הפקעת השטח בו קיימות טחנות הקמח העתיקות, על מנת שתוכל לבצע עבודות שימור האתר, ופיתוחו כאתר תרבות, חינוך ופנאי, בכפוף להוראות תכנית מפורטת שתוכן בשלב הבא, שתאושר כחוק.

במסגרת התכנית כלול גם שטח אמת המים העתיקה שהובילה המים אל טחנות הקמח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם שימור טחנות הקמח בראס עלי
		מספר התכנית	301-0212936
1.2	שטח התכנית		3.707 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי זבולון

214403 קואורדינאטה X

741563 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אתר תחנות הקמח העתיקות בכניסה לראס עלי ומצפון לדרך הגישה אליו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: ראס עלי

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10369	מוסדר	חלק		6-9
10383	מוסדר	חלק		2, 4, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	אישור ע"פ תמ"א		5474	1030	27/12/2005
תמא/ 8	אישור ע"פ תמ"א		2759	118	29/10/1981
ג/ 400	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
זב/ 165	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 165 ממשיכות לחול.	5122	300	28/10/2002

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא			אריאל פרוינד				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		20/07/2015	חצב יפה	14/06/2015	40		מנחה	שימור
לא		19/09/2016	אריאל פרוינד	19/09/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-8478134	04-8478111		(1)	כפר המכבי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון		ועדה מקומית	ועדה מקומית	

הערה למניש התכנית:

(1) כתובת: דאר כפר המכבי

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8478134	04-8478111		(1)	כפר המכבי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון		ועדה מקומית	ועדה מקומית

(1) כתובת: דאר כפר המכבי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8630970	04-8630860	15 א	שד הפלחים (1)	חיפה		ממ"י		בבעלות מדינה

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטים

(1) כתובת: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 301-0212936 - שם התכנית: מתחם שימור טחנות הקמח בראם עלי

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	שם מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר מתכנן
ank@ifrcund.co.il	04-8514455	04-8514999	145	דרך יפו	חיפה	פרויקט יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		אריאל פרוינד	עורך ראשי	
hyoffe@gmail.com		04-6266416	35	שד המגוינים	חיפה	נחלת הכלל תכנון המרחב הציבורי שלנו	00124384	חצב יפה	אדריכל	יועץ שימור
attarami1@gmail.com	04-8758077	04-8758077	53	שד ירושלים	קרית ים		710	עמי עטר	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור ומתחם לשימור, לצורך שיקום ושימור טחנות הקמח העתיקות הקיימות בשטח התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי וגן לאומי מוצע לשטח מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת מתחם לשימור ומבנה הטחנה כמבנה לשימור, וקביעת הוראות בדבר ההגנה והשמירה עליהם.
- ג. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			3.707
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר		מאושר*	למצב המאושר*
		מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית
			הערות
			460

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנים ומוסדות ציבור	1	בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
		שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי מוצע - תמ"א 8	378.82	10.22
דרך מאושרת	298.19	8.04
קרקע חקלאית	3,030.14	81.74
סה"כ	3,707.15	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	298.19	8.04
מבנים ומוסדות ציבור	3,408.96	91.96
סה"כ	3,707.15	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
אתר/מתחם לשימור	2,864.30
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	195,001.82

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	יותר שימושים לצרכי חינוך, תרבות, דת ועתיקות בלבד ואשר להם זיקה ישירה להיסטוריה ולמורשת של המבנים והמקום. שימושים אלו יותרו כחלק משיקום ושימור המבנים הקיימים בלבד. שימוש אחר במבנה שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים הוראות תמ"א 8 ימשיכו לחול על תכנית זו.
ב	זכויות בניה מאושרות זכויות הבניה יהיו בהתאם למבנים הקיימים בשטח וכמפורט בסעיף 5.
ג	שימור השטח הכלול בתכנית זו הינו מתחם הכולל מבנים ואלמנטים לשימור ויש לפעול בו בהתאם להוראות סעיפים 6.2 ו-6.4 בתכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
מעל הבניסה הקובעת (2)	מעל הבניסה הקובעת עיקרי (1) 460	גודל מגרש כללי 3408		מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עי"פ מדידה גרפית או כפי שקיים.

(2) כפי שקיים.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם הרשות המקומית.
6.2	שימור
	<p>א. המבנים במתחם לשימור מיועדים לשימור בהתאם לרוח המקום והאתר כאתר היסטורי ייחודי.</p> <p>ב. לא תותר הריסת המבנים בשטח התכנית, ביניהם מבנה הטחנות ותעלת (אמת) המים, והריסת כל מרכיב אחר הקשור אליהם ולא תותר כל פגיעה בהם. איסור זה כולל ביצוע פעולות פירוק והרכבה של מבני האבן השונים. פעולות שחזור יותרו רק לאחר ביצוע תיעוד מלא וקבלת חוות דעת מקצועית בעניין נחיצותן, אופיין והיקפן.</p> <p>ג. כל פעולה בתחום התכנית, כולל שחזור טחנות הקמח, וכן כל תוספת בניו חדש בסביבת האתר ובקרבתו, יחויבו בהכנת תכנית מפורטת בהתאם לסעיף 6.4.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים
	עצים בוגרים הקיימים בתחום התכנית ישמרו וישולבו בפיתוח השטח. על עקירת או העתקת עצים יחולו תקנות התכנון והבניה לענין זה.
6.4	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	<p>במסגרת תכנית מפורטת שתאושר כחוק, מכח תכנית זו, יקבעו / יפורטו כל ההוראות והתנאים שיאפשרו הוצאת היתרי בניה ויכללו:</p> <p>א. בתכנית המפורטת יערך סקר תיעוד מקדים מלא למתחם. על בסיס מסקנות והמלצות סקר התיעוד המקדים יקבעו בתכנית המפורטת הוראות לשימור/שחזור ככול ויידרשו, ביניהן הוראות למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה, מכוח התכנית המפורטת, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא על ידי בעל ידע בתחום השימור, ובהתייעצות עם הוועדה לשימור אתרים של הוועדה המקומית. היתר הבנייה יהיה לפי תיק התיעוד.</p> <p>ג. התכנית המפורטת תכלול פתרון לתשתיות בתיאום עם משרד הבריאות ככול ויידרש.</p> <p>ד. התכנית המפורטת תכלול נספח בניו מחייב בקנה מידה התואם את שטח האתר ומרכיביו ורמת הפירוט הנדרשת בשל ייחודו, ערכיו וחשיבותו הגבוהה.</p> <p>ה. מאחר והתכנית חלה בתחום שטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה, תכלול התכנית המפורטת נספח נופי-סביבתי בהתאם להוראות תמ"א 35.</p> <p>ו. לתכנית המפורטת יצורף נספח ניקוז שיתייחס לקרבה לנחל ציפורי וערך תאום עם רשות הניקוז ויקבעו בה הוראות מתאימות, ככל שיידרש.</p>

תנאים להכנת תוכנית מפורטת

6.4

ז. הצורך בשטחי חנייה ייבחן בעת התכנון המפורט.

ח. כל פעילות בשטח התכנית, לרבות סוג ושעות הפעילות, היבטי רעש, פסולת, תאורה והיבטים סביבתיים נוספים, יתואמו עם רט"ג.

עתיקות

6.5

א. השטח המסומן בתשריט הינו/נס/אתרי עתיקות המוכרזים כדין יחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, השלי"ח-1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. ?

ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

שמירת טבע וגנים לאומיים

6.6

במידה ותוך 10 שנים לא תבוצע הפקעה או פעולת שימור, אזי התכנית תבוטל ויעוד השטח יחזור להיות גן לאומי (כמאושר בתמ"א 8).

ביצוע התכנית

7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ולבניה זבולון 501500326	סוג: ועדה מקומית	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: פרינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

חוק התכנון והבניה היש"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
זבולון
תכנית מס' 615-01-01-01
נידונה בישיבתה מס' 565 בתאריך 08/05/14
הועברה לתועה הסטודית לתכנון ולבניה עם השלטה להפקיח.
מהנדס הועדה
חשב ראש הועדה