

549

2-2842

תק-עין המפרץ 14-DOC

משרד התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 8832/ג  
 הועדה המקומית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 25/11/99... לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הודעה על אישור תוכנית מס' 8832/ג  
 פורסמה בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 בעיתון \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_  
 ובציון מקומי \_\_\_\_\_ ביום \_\_\_\_\_

מחוז הצפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה - חבל אשר  
נפה - עכו

הודעה על אישור תכנית מס. 8832/ג  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

תוכנית מפורטת מס' ג/8832  
שינוי לתוכנית מפורטת ג/5002

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר  
 תכנית מפורטת מס' 8832/ג  
 נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 60  
 מיום 27/3/99 והוחלט להעבירה לועדה  
 המחוזית עם המלצה להפקדה.  
 מזכיר הועדה יו"ר הועדה  
 3/3/99

הנקראת:

שרותי דרך מסחר ותיירות - עין המפרץ

ינואר 1999

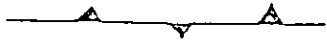
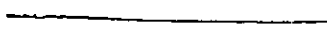
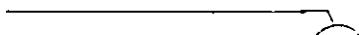
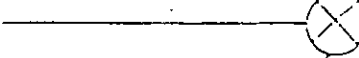

יוזמי התוכנית: קיבוץ עין המפרץ

עורך התוכנית: אדריכל יוסי עמיר - קונספט אדריכלות  
 ת.ד. 282 יקנעם המושבה 20600  
 טלפון - 04-9591534 פקס - 04-9591535

## מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

תוכנית מפורטת מס' ג/8832.  
שינוי ל-ג/5002.

- הנקראת:** שרותי דרך, מסחר ותיירות - עין המפרץ.
- בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
- יזום ומגיש התוכנית:** קיבוץ עין המפרץ. טל: 04-9852203 פקס: 04-9852588
- עורך התוכנית:** אדריכל יוסי עמיר - קונספט אדריכלות - טלפון 04-9591534. ת.ד. 282 יקנעם המושבה מיקוד 20600 פקס 04-9591535
- שטח התוכנית:** 69.51 דונם.
- גוש וחלקה:** גוש 10524.  
חלקות 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25.
- המקום:** מחוז הצפון, נפה - עכו, מרחב תכנון מקומי חבל אשר, מדרום לכביש כניסה לקיבוץ עין המפרץ.
- גבולות התכנית:** קו כחול עבה על גבי התשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית מסמן את גבול התוכנית.
- מטרת התוכנית:** שינוי יעוד משטח חקלאי ומבני משק לשרותי דרך, תיירות ומסחר
- מסמכי התוכנית:** א. תשריט בקני"מ 2500:1.  
ב. תקנון - הוראות התוכנית - 8 עמודים.  
ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 500:1.
- מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

- גבול התוכנית.	קו כחול עבה	ביאור הסימונים בתשריט:
- כביש קיים.	חום	
- שטח חקלאי.	ירוק לבן לסירוגין	
- דרך מבוטלת.	אדום מפוספס	
- דרך מוצעת פרטית.	ורוד	
- גבול תוכניות חופפות וגובלות.	כחול מקווקו	
- שרותי דרך.	אפור תחום סגול	
- מסחר.	אפור מותחם אפור כהה	
- מסחר ותיירות.	אפור צהוב לסירוגין	
- שטח פרטי פתוח.	ירוק בהיר תחום ירוק	
- דרך מוצעת ציבורית.	אדום	
- חנייה	סגול	
- מבני משק	חום בהיר תחום ירוק	
- מבנה להריסה	מבנה תחום בקו צהוב	
- גבול בין גושים		
- גבול חלקה		
- מספר הדרך		
- קו בניין		
- רוחב הדרך		

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/5002 - אשר בתוקף. יחס לתוכניות אחרות:  
 התוכנית מתואמת עם תחנת התדלוק ג/8439 - אשר בתוקף.  
 התוכנית מתואמת עם הכביש הראשי של מ.ע.צ תוכנית מפורטת ג/8287 - כביש מס' 4 (2) (בתהליך אישור).  
 יחס לתוכניות אחרות:

טבלת שטחים:

השטח בדונם				באור סימני התשריט	שימוש
%	מוצע	%	קיים		
20.46	14.22	-	-	אפור מותחם אפור כהה	מסחר
20.90	14.53	-	-	אפור צהוב לסירוגין	מסחר ותיירות
2.85	1.98	-	-	אפור תחום סגול	שרותי דרך
20.33	14.13	-	-	סגול	חנייה
7.35	5.11	-	-	ירוק בהיר תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
5.44	3.78	12.30	8.55	חום	כביש קיים
10.96	7.62	-	-	אדום	דרך מוצעת ציבורית
11.71	8.14	-	-	ורוד	דרך מוצעת פרטית
-	-	27.59	19.18	חום בהיר תחום ירוק	מבני משק
-	-	60.11	41.78	ירוק לבן לסירוגין	שטח חקלאי
100%	69.51	100%	69.51	תחום כחול	סה"כ שטח התכנית

## רשימת תכליות מותרות

### שרותי דרך

מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת מידע, מסעדה, קיוסק חניון דרכים לשרות הציבור, מצפה נוף.

### מסחר ותיירות

שרותי תיירות: מלון ע"פ הגדרת משרד התיירות לרבות מסחר, בידור, ספורט, בריאות ונופש. שרותים נילוויים וחניות, הכלולים בהגדרה זו. השטח המיועד למלונאות יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתוכנית.

### מסחר

חניות, חנויות מפעל, משרדים, שרותי תחבורה ושרותים נילוויים.

### כביש קיים

דרך קיימת ציבורית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

### דרך מוצעת ציבורית

דרך מוצעת ציבורית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

### דרך מוצעת - פרטית

דרך מוצעת פרטית עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

### שטח פרטי פתוח

שטחים לגינון, משחקים, מעבר להולכי רגל בלבד, חניות ומתקנים הנדסיים.

### חניה

חניה פרטית, התקנת מקומות חניה עפ"י חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983. החנייה תקבע בתחום המגרש, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או עפ"י תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת כל היתר בנייה. בשטח החנייה יותרו דרכים לרכב, לתנועה מוטורית ורגלית, שבילים, חניות לרכב, רחבות, למתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית.

הפקעות ורישום: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 על-ידי הועדה המקומית חבל אשר.

**חלוקה:** א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתוכנית זו יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יחולקו לחלקות. כל אחת מהן תהווה שטח רצוף עם סיווג אחיד.

ב. באם יחולקו מגרשים לחלוקה משנית - תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום באישור הועדה המקומית.

ג. באם יחולקו מגרשים - יותר קווי בנין צדי - 0 בשטחי המסחר בלבד, בהתאם לתוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

**היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה עפ"י החוק.

**היתרי בניה ותשתיות:** ינתנו ע"י הועדה המקומית, בהתאמה לתכנית זו, ובכפוף לתכנית בינוי-תנועה שתאושר ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזיים לבניית בתי מלון של משרד התיירות.

**שילוט:** גובה שילוט לא יעלה על 20 מטר.

**ביוב:** היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**מים:** אספקת מים באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

**ניקוז:** אבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

**אשפה:** איסוף האשפה באחריות המועצה האזורית מטה אשר, בהתאם לדרישותיה למיקום מתקני האשפה.

**תשתיות:** עבודות התשתיות הנדרשות בשטח התוכנית לרבות קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת בהתאם לדרישות הועדה מקומית.

**מיקלוט:** מיקלוט יאושר ע"פ תקן מיקלוט שיהיה תקף באותה עת באישור מהנדס הג"א.

**הידרנטים לכיבוי אש:** מיקום הידרנטים לכיבוי אש יאושרו ע"י שרותי הכבאות.

מבנים קיימים המסומנים להריסה בתחום מסחר ותיירות יסומנו ככאלה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בנייה.  
מבנים קיימים החורגים מקו בנייה הקטן ממה שנקבע בתוכנית זו יסומנו להריסה.

**מבנים קיימים:**

דרך ציבורית (קיימת ו/או מוצעת) - תותר לשימוש לכל כלי הרכב.

**דרכים:**

דרך פרטית - תותר לבאי אתר שרותי הדרך, מסחר ותיירות, לשם חנייה ו/או לשם העמסה או פריקה בלבד.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

**קווי חשמל:**

ברשת מתח נמוך - 2 מטר.  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטר.  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מטר.

עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה לא יבנה אכסון ממערב לקשת A בתוכנית - המייצגת 900 מ' ממכלי מפעל פרוטארום. כל פתרון סביבתי שידרש יחול על יזמי התוכנית לרבות דרישות מיגון מפני רעש.

**איכות הסביבה:**

צביון ארכיטקטוני: התאמת התכנון וחומרי הבנייה לסביבה הבנייה בשטח התכנית תשתלב בסביבה הטיבעית הקיימת.

גגות ומוטיבים כפריים יבנו גגות רעפים בשטח שלא יפתח מ-40% משטח הגגות בכל מקטע שיבונה. מוטיבים כפריים ישולבו בעיצוב המבנים וישולבו בחזיתות שיגיש המתכנן לקבלת התרי בניה - לועדה המקומית.

מימדי מסות בעיצוב המבנים או המבנה יוגדרו אגפים אשר מימדי האורך והרוחב שלהם לא יעלו על מימדיהם של מבנים קיימים בישוב הצמוד.

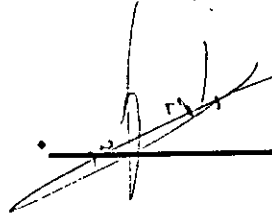
מערכות תשתית מערכות חשמל, תקשורת ומערכות תשתית אחרות שתבוצענה תהינה תת קרקעיות.

בקרת שלטי פרסומת יהיה מסמכותה של ועדה מקומית להתיר, לאסור, להגביל ולקבוע תנאים לגבי המיקום, הצורה, הצבע והגודל של שלט פרסומת ומידע מכל סוג שהוא המותקנים בתחומי התכנית. לא יוקמו שלטי פרסום ללא קבלת היתר הועדה המקומית.

לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חמום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש, וכדומה, אלא במתכונת אשר תבטיח את הסתרתם או שילובם במבנה.

**חתימות**

**חתימת המתכנן:**

  
אדריכל יוסף עמיר  
רשיון מס. 26176  
ת.ז. 0948616

**חתימת היוזם:**

  
קיבוע  
עיריית תל אביב

**חתימת בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל:**

  
התל. כפולקוביץ  
אמנון קלמנטי