

*ע"מ*

**הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מחוז הצפון**

**ועדה מקומית לתכנון ובניה - חבל אשר  
נפה - עכו**

**תוכנית מפורטת מס' ח"א/מ"ק/2000/3  
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/8832  
בסמכות ו. מקומית על פי סעיף 62 א(א)(1) וכן (5)**

**הנקראת:**

**שינוי לשרותי דרך מסחר ותיירות - עין המפרץ  
מרץ 2001**

**יוזמי התוכנית: קיבוץ עין המפרץ**

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

ועדה מקומית חבל - אשר  
אישור תכנית מס' ח"א/מ"ק/2000/3  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
בשיבה מס' 2000/111 ביום 27/2/01

*22/3/01*  
*ש"כ סאלי*  
*ש"כ סאלי*

הועדה על אישור תכנית מס' ח"א/מ"ק/2000/3  
פורסמה בולטת הפרסומים מס' 4984  
מיום י"ג בט"ו תשס"א 6.5.2001

*16/5/01*

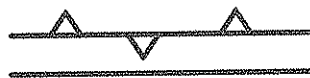
## מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

תוכנית מפורטת מס' ח"א/מ"ק/2000/3  
המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/8832.

- הנקראת:** שינוי לשרותי דרך, מסחר ותיירות - עין המפרץ.
- בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
- יוזם 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.  
חלקה - 24.  
חלק מחלקות - 14, 15, 21, 22, 23, 25.
- המקום:** מחוז הצפון, נפה - עכו, מרחב תכנון מקומי חבל אשר, מדרום לכביש כניסה לקיבוץ עין המפרץ.
- גבולות התוכנית:** קו כחול עבה על גבי התשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית מסמן את גבול התוכנית.
- מטרת התוכנית:** א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.  
ב. שינוי של הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי.  
ג. שינוי קוון בנין לאזור המסחר - ללא שינוי קוון הבנין אל הכביש הארצי.
- מסמכי התוכנית:** א. תשריט בקני"מ 1:2500.  
ב. תקנון - הוראות התוכנית - 9 עמודים.  
ג. תכנית בינוי מנחה בקני"מ 1:500.
- מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- גבול התוכנית.</li> <li>- כביש קיים.</li> <li>- דרך פרטית מבוטלת.</li> <li>- דרך פרטית מוצעת.</li> <li>- דרך פרטית קיימת.</li> <li>- גבול תוכניות חופפות וגובלות.</li> <li>- שרותי דרך.</li> <li>- מסחר.</li> <li>- מסחר ותיירות.</li> <li>- שטח פרטי פתוח.</li> <li>- דרך מוצעת ציבורית.</li> <li>- חנייה</li> <li>- מבנה להריסה</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>קו כחול עבה</li> <li>חום</li> <li>ורוד מפוספט</li> <li>ורוד כהה</li> <li>ורוד בהיר</li> <li>כחול מקווקו</li> <li>אפור תחום סגול</li> <li>אפור מותחם אפור כהה</li> <li>אפור צהוב לסירוגין</li> <li>ירוק בהיר תחום ירוק</li> <li>אדום</li> <li>סגול בהיר</li> <li>מבנה תחום בקו צהוב</li> </ul> | <p>1. <b>ביאור הסימונים בתשריט:</b></p> |
|--|--|---|

- גבול בין גושים
- גבול חלקה



- מספר הדרך
- קו בניין
- רוחב הדרך



2. **יחס לתוכניות אחרות:**

- א. תוכנית זו תואמת את כל הוראות תוכנית ג/ 8832 למעט הנושאים המפורטים בסעיף 2.ג ו- 2.2 שלהלן.
- ב. צורתם של מגרשים ליעודי הקרקע השונים תשתנה על פי תשריט יעודי הקרקע בקנ"מ 1:2500 - וזאת מבלי לשנות את המגבלה הנובעת מקשת A.
- ג. **חלים שינויים בתקנון:**  
 בסעיף 4 - מסחר ותיירות- הדגשת המגבלה הקיימת - הנובעת מקשת A - ללא שינוי.  
 בסעיף 21 "צביון ארכיטקטוני" תת סעיפים א,ב (ללא שינויים באחרים).  
 נוסף סעיף 22 "תוכנית בינוי".  
 בסעיף 23 - חל שינוי בהגדרת "קו בניין לשטח לאזור המסחר" (ללא שינוי בקו הבניין המותר מציר הכביש הארצי, וללא שינויים נוספים).

3. **טבלת שטחים:**

השטח בדונם				באור סימני התשריט	שימוש
%	מוצע	%	קיים		
20.46	14.22	20.46	14.22	אפור מותחם אפור כהה	מסחר
20.90	14.53	20.90	14.53	אפור צהוב לסירוגין	מסחר ותיירות
2.85	1.98	2.85	1.98	אפור תחום סגול	שרותי דרך
20.33	14.13	20.33	14.13	סגול בהיר	חנייה
7.35	5.11	7.35	5.11	ירוק בהיר תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
16.40	11.40	16.40	11.40	חום	כביש קיים
10.89	7.57	11.71	8.14	ורוד בהיר	דרך פרטית קיימת
0.82	0.57	----	----	ורוד כהה	דרך פרטית מוצעת
100%	69.51	100%	69.51	תחום כחול	סה"כ שטח התכנית

**4. רשימת תכליות מותרות**

4.1 תכליות מותרות הנזכרות בסעיף 3 - "טבלת השטחים" יהיו על פי הוראות תוכנית ג/ 8832 - ללא שינוי, למעט הערה ל"מסחר ותיירות" - סעיף 4.2 שלהלן.

4.2 **מסחר ותיירות**  
התכליות המותרות בתחום "מסחר ותיירות" יהיו ללא שינוי אך בנוסף תחול מגבלה:  
ממערב לקשת A לא תותר בנייתם של אגפי האכסון של המלון.

**5. הוראות התכנית**

5.1 בהוראות התכנית המפורטות בתוכנית ג/ 8832 ברשימה שלהלן - לא יחול כל שינוי:

- 5.1.01 הפקעות ורישום
- 5.1.02 חלוקה
- 5.1.03 היטל השבחה
- 5.1.04 היתרי בניה ותשתיות
- 5.1.05 שילוט
- 5.1.06 ביוב
- 5.1.07 מיים
- 5.1.08 ניקוז
- 5.1.09 אשפה
- 5.1.10 תשתיות
- 5.1.11 מקלוט
- 5.1.12 הידרנטים לכיבוי אש
- 5.1.13 מבנים קיימים
- 5.1.14 דרכים
- 5.1.15 קוי חשמל
- 5.1.16 איכות הסביבה

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

- א. בהוראות הנוגעות ל"מערכות תשתית", "בקרת שלטי פרסומת" והגבלת התקנת מתקנים - יהיו על פי תכנית ג/ 8832 - ללא שינוי.
- ב. **עיצוב המבנה ומוטיבים כפריים** - עיצוב המבנה יכלול מוטיבים כפריים לצידם של מוטיבים היסטוריים מעכו וסביבותיה - וזאת בעיצוב המתאיחם לרוח הזמן - בתקופה זו.  
עיצוב חזיתות המבנים ופרטים אופייניים יפורטו לצורך קבלת היתרי הבניה.
- ג. **חומרי הבניה אבן (או דמוי אבן) פלדה עץ וזכוכית.**

- א. תוכנית בינוי תגדיר קוי קצה מותרים למסות המבנים, וכן צירים עיקריים להולכי רגל מחד ותחבורה מאידך, שטחי חניה, שטחי שירות ושטחי גן.
- ב. שינוי בתוכנית בינוי יותר באישור הו. המקומית במסגרת סמכותה למתן היתרי בניה ובלבד שכל שינוי יבחן כחלק מתוכנית הבינוי בכל תחום התוכנית וכן שלא יחול שינוי בקו הבניין המותר על פי תוכנית ג/8832 מציר הכביש הארצי.
- ג. תוכנית הבינוי אשר תכלל בבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית תנועה באישור משרד התחבורה.

**טבלת אחוזי בנייה לאור חוקי המפלג**  
(ללא שינוי לתוכנית ג/ 8832 למעט קווי בניין באזור המסחר וללא שינוי קווי בניין מן הכביש הארצי)

גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			גודל מגוון מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שמושים) עקריים
	מס' קומות	סה"כ	לפניו קרקע	שטחי שירות	שמושים עקריים	מתחת למפלס	מעל למפלס	קדמי	מזרח	צפון	בין שימושי הקרקע השונים בתוך התוכנית	אחורי	צדדי		
15 מ' (כולל יציאה לנג	2	11	11	1.5	9.5	0	11	מערב 3	מזרח 0	צפון 0	דרום 0	צפון 0	1,980	שרותי - דוד ****	
15 מ'	3	85	80	10	75	5	80	מערב 0	מזרח 0	צפון 0	דרום 0	צפון 0	3,000	מסחר ****	
15 מ'	3	30	25	5	25	5	25	0	2	צפון 0	דרום 2	צפון 0	3,000	מסחר ותיירות * **** ****	

**הערות:** (ללא שינוי לתוכנית ג/ 8832 - למעט ביטול הערה (\*\*))

\* תיירות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות - עד 180 יחידות נופש.

\*\*\* השטח ששימש למסחר ותיירות ייועד למלונאות וישמש לתכלית זו בלבד. יותר שימושים מסחריים בשטח שלא יעלה על 10% מזכויות הבניה המכלולת.

\*\*\*\* תאסר כל בניה בקו בניין הקטן מ-50 מ' מצד דרך מס' 2/4.

\*\*\*\*\* מתן היתר להעברת זכויות בניה בקו "מתחת למפלס" ובין "מעל למפלס" - באופן שאינו חורג מהסה"כ המותר - בסמכות הועדה המקומית.

## חתימות

**חתימת המתכנן:**

A handwritten signature is written over a rectangular stamp. The stamp contains the following text: "אדריכל יוסף עמית", "רשיון מס. 26178", and "ת.ז. 0948616".

**חתימת היוזם:**

**קיבוץ  
עין-המפרץ**

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_