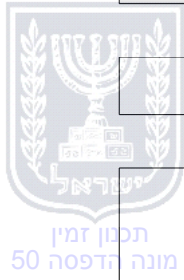


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0176230

גן לאומי חוף האקוודוקט בקיסריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית משתרעת על רצועת החוף מגיאסר-א-זרקא בצפון ועד גן לאומי קיסריה בדרום, לאורך של כ- 2.3 ק"מ חוף, על שטח של כ- 1,079 דונם.

בעיקרה התכנית חלה על שטח גן לאומי בהתאם ל תמ"א 8, תמ"א 13, תמ"מ 6 ותמ"א 35 ונועדה ליצור מסגרת תכנונית להגנה ושימור על ערכי המורשת והארכיאולוגיה, הטבע הנוף והנופש באזור זה.

הגן הלאומי "חוף האקוודוקט" הינו שטח ייחודי במינו במדינת ישראל בשילוב יוצא הדופן של ים, חוף ואמות מים עתיקות: הוא כולל שתי אמות מים מרשימות ביותר- גבוהה ונמוכה. שתיהן הובילו מים לעיר קיסריה בתקופה הרומית ביזנטית ממקורותיהם בעינות שוני (בסמוך לישוב אביאל), ומהוות למעשה את "קצה הצינור" של אספקת המים לקיסריה.

מבחינה אקולוגית זהו שימור של קטע חופי חשוב להטלה של צבי ים, ויצירת רצף של חוף חולי מצפון לדרום.

מכלול זה ראוי שישמר כך גם בעתיד, תוך פיתוח מרכיבים צנועים לשירותי חוף ומידע לציבור, אשר ישתלבו ברוח המקום ובאופי הבינוי העתיק.

בהתאם לכך התכנית מציעה פיתוח מוקד שירותי חוף הכולל בין היתר: מרכז מבקרים, מזנון, קיוסק, שרותים סניטריים, מלתחות ומקלחות, משרד ומחסן לתפעול האתר. (הכל כמפורט בפרק 4 להוראות תכנית זו).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

גן לאומי חוף האקוודוקט בקיסריה

303-0176230

**מספר התכנית**

1,079.348 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**  
כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**  
מחוזית

**לפי סעיף בחוק**  
ל"ר

**היתרים או הרשאות**  
תכנית שמכוחה 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	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	190933
קואורדינאטה Y	714167

### 1.5.2 תיאור מקום

רצועת החוף מג'יסר-א-זרקא בצפון ועד "גן לאומי קיסריה" בדרום.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה

נפה חדרה

### 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
60202	לא מוסדר	חלק		9991
60203	לא מוסדר	חלק		9991
10611	מוסדר	חלק		215
10613	מוסדר	חלק		93
10616	מוסדר	חלק		75
10619	מוסדר	חלק		1-2
10623	מוסדר	חלק		6

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

יישובי הברון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1983		2954	תכנית זו אושרה במועצה ארצית בתאריך 16.10.18 בהתאם לתמ"א 13/ים התיכון.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13/ ים - תיכון
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
21/08/1958	1464	617	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בע/ 382 ממשיכות לחול.	שינוי	בע/ 382
02/10/1963	30	1039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 43/ ג/ 462 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 43/ ג/ 462

הערה לטבלה:

תכנית בע/ 382 - מדובר בתכנית ג/ 382 - חוף רחצה קיסריה.



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה		7	23/10/2018	אייל לוי	12: 33 24/10/2018	נספח מים וביוב	לא
שמירת טבע וגנים לאומיים	רקע		5	11/10/2018	זהר זכאי	14: 49 14/02/2019	מסמך נלווה בהתאם לתמ"א 8	לא
תיעוד ושימור	מנחה		48	16/10/2018	ערן מרדכוביץ	11: 49 16/10/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	25/06/2018	אייל לוי	11: 52 16/10/2018	נספח מים וביוב - תנוחה	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	16/01/2019	גבריאל קרטס	11: 25 17/01/2019		לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 2500	1	10/06/2018	אריאל פרוינד	09: 33 10/06/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	18/10/2018	יונתן מאור	15: 03 18/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	28/01/2018	אריאל פרוינד	11: 39 05/02/2018		לא

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 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים		רשות הטבע והגנים		(1)		04-6522167	04-6420312	razia.zehavi@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עתיקות מגידו, ד.ג. חבל מגידו.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות הטבע והגנים	מגידו	(1)		04-6522167	04-6420312	razia.zehavi@npa.org.il

(1) כתובת: עתיקות מגידו, ד.ג. חבל מגידו.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אייל לוי	89834	מגלן תכנון ויועץ הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895889	04-9590947	eyal@magelan.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יונתן מאור	6797	י. מאור הנדסה אזרחית	חיפה	לניי	6	04-8361646	04-8361647	maor@maorj.co.il
אדריכל	ארכיאולוג	ערן מרדכוביץ	102319	מינהל שימור רשות העתיקות	ירושלים	(2)		02-6204700	02-6260105	mordohovich.eran@gmail.com
אדריכל	אדריכל	גבריאל קרטס	6911	ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	טורא	32 א	02-6256396	02-6234196	kergro@zahav.net.il
אדריכל	אדריכל	זהר זכאי	107569	רשות הטבע והגנים		(3)		04-6522167	04-6420312	zohar@npa.org.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 255.

(2) כתובת: מוזיאון רוקפלר, ת.ד. 586.

(3) כתובת: עתיקות מגידו, ד.ג. חבל מגידו.





**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גן לאומי	כהגדרתו בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרי לאום - 1998, בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 ובתכניות מתאר ארציות ומחוזיות תקפות. שטח שנועד לשמש צרכי נופש לציבור בחיק הטבע, או להנצחת ערכים שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית או נופית, בהתאם לשימושים המפורטים בפרק 4 בהוראות תכנית זו.

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 גבולות הגן הלאומי חוף האקוודוקט בקיסריה, תוך קביעה והסדרת השימושים וזכויות הבניה המותרות בתחומו ועל מנת לשמש בסיס להכרזת הגן הלאומי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעודי קרקע.

ב. קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה בכל תא שטח.

ג. קביעת הוראות שימור, בינוי ופיתוח השטח.

ד. קביעת הנחיות לטיפול בשטחים הפתוחים הנכללים בתכנית.

ה. יעוד שני אתרים למתקנים הנדסיים, עבור תחנות שאיבה לביוב.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	5, 4
שטחים פתוחים	6
גן לאומי	13 - 7, 3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	גן לאומי	13 - 10
דרך / מסילה לביטול	גן לאומי	13, 10, 7, 3, 1
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	6
מבנה להריסה	גן לאומי	3, 2
קו חוף	גן לאומי	12, 7, 2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	13 - 7, 3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	6
תחום הסביבה החופית	גן לאומי	13 - 10, 1
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים	6
תחום חוף ים	גן לאומי	12, 11, 9, 3, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

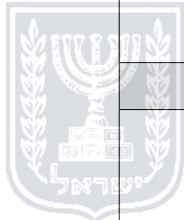
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25,712.21	2.38
חוף רחצה	295,474.13	27.38
מגורים מיוחד	19,786.33	1.83
ספורט ובידור	60,161.14	5.57
שטח ללא תכנון מפורט	52,412.31	4.86
שטח ציבורי פתוח	625,802.67	57.98
סה"כ	1,079,348.79	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	948,504.12	87.88
מתקנים הנדסיים	2,889.6	0.27
שטחים פתוחים	127,955.07	11.85
סה"כ	1,079,348.79	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בכל שטח הגן הלאומי יותרו שימור נופי באמצעות מינים מקומיים בלבד, עבודות ארכיאולוגיות לרבות שימור וייצוב אמות המים, שילוט, שערים ומחסומים וגידור נקודתי, כאמור בהוראות התכנית, תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p> <p>ב. תא שטח מס' 2 - מיועד לשביל הליכה לאורך האקוודוקט, שיהיה עשוי שביל מצעים מהודק/שביל פריק, סוכת מציל וחוף רחצה הכוללים: אזור רחצה ושהייה בחוף הים, שרותי הצלה, מקלחות פתוחות ונקודות מי שתיה; פעילויות נופש בחוף, מתקני ספורט פתוחים וסככות צל. הבנייה תהיה קלה ופריקה, פרט לסוכת המציל.</p> <p>ג. תא שטח מס' 3 - בשטח יותרו דרכי גישה וחניות, מבנה קופה, שרותים סניטריים, מלתחות ומקלחות, משרד לתפעול האתר, מחסן תפעולי לצרכי האתר, מרכז מבקרים, מזנון, קיוסק וסככות צל לסוגיהן.</p> <p>ד. בתאי שטח 2 ו-3 יותרו פיתוח סביבתי, תצפיות, ריהוט גנני, שילוט. העברת תשתיות (חשמל, מים, ניקוז, ביוב) תהיה תת קרקעית. יותרו שבילים להנגשת נכים מחומרים עמידים המשתלבים בסביבה החופית. תכנון השביל, חומרי הגמר ועיצובו ילוו ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ה. לא יותר קיום ארועים פרטיים ומסחריים בשטח התכנית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מתוך סך זכויות הבניה בתא שטח מס' 3 יוקצו 10 מ"ר למבנה קופה נפרד, ככל שידרש ויתאפשר, בכניסה לגן הלאומי.</p> <p>כל יתר השימושים יהיו במבנה אחד, אולם ניתן יהיה להפריד בין מבנה השירותים הסניטריים ומבואת הכניסה.</p> <p>מבואת הכניסה (מרכז המידע) לא תחרוג מערבה מעבר לקו ה-100 מ' מקו החוף, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. המבנה בתא שטח מס' 3 ימוקם מצפון לדרך הגישה (מהקצה הדרומי של האמה המערבית וצפונה).</p> <p>ג. מוקד שרותי החוף ימוקם במרחק שלא יעלה על 200 מ' מחוף הרחצה.</p> <p>ד. יותרו עבודות שיקום ושימור האמות בתיאום עם רשות העתיקות.</p>
ב	<p><b>אזורים מיוחדים</b></p> <p>בתחום תא שטח מס' 2 חוף רחצה מוכרז במרכזו תחנת ההצלה הקיימת. עם אישור תכנית זו מותר יהיה להזיז את תחום חוף הרחצה, בתחום תא שטח מס' 2, ובלבד שלא יחייב הוספת בינוי בתא שטח זה, מעבר לקבוע בתכנית זו.</p>

מתקנים הנדסיים		4.2
שימושים	4.2.1	
תחנות שאיבה לביווב וטרנספורמציה בלבד. לא תותר הקמת אנטנות סלולריות.		
הוראות	4.2.2	
בינוי ו/או פיתוח	א	4.2.2
בתחנת השאיבה הצפונית (תא שטח 5): 1. מתקני הביווב שעלולים לגרום למפגע כלשהו (מגוב מכאני, מיכל גבבה, מנועי המשאבות) יהיו בתוך מבנה סגור תת קרקעי בצידה הרחוק של התחנה ממגרשי המגורים, במרחק של כ-40 מ' מקו בניין למגורים במגרש הקרוב ביותר. 2. גג התחנה ומתקנים טכניים לא יעלו על גובה 2.12 מ' מפני הקרקע. לא יותרו מתקנים טכניים על גג התחנה.		
שטחים פתוחים		4.3
שימושים	4.3.1	
מיועד ליצירת חיץ טבעי ומגונן בין שטחי המגורים לגן הלאומי, בו תותר העברת קווי תשתית תת-קרקעיים בלבד. תותר העברת קווי תשתיות עיליים רק אם לא תתאפשר העברתם בתת קרקעי לאור תיאום עם רשות העתיקות. כמו כן בתחום השטח יותרו עבודות ארכיאולוגיות לרבות עבודות שימור ושיקום מבנים.		
הוראות	4.3.2	
פיתוח סביבתי	א	4.3.2
שימור נופי: גינון יעשה בתאום עם אקולוג רט"ג ובאמצעות מינים מקומיים בלבד.		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
2	2	2	2		1	4 (3)	5.7	1550	1500 (2)	50 (1)	27244	2	גן לאומי
(9)	2 (8)	(7)	(6)		1	4 (5)	1.8	760 (4)	250 (2)	510	41304	3	גן לאומי
0	0	0	0	2	1	5.5	14.6	370.5	185.5	185	2539	4	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	2	1	2.12	100	350	350		350	5	מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

- לא ניתן יהיה לנייד את שטחי הבניה המוקצים בתכנית לסככות צל לסוגיהן לטובת שימושים אחרים.
- גובה המבנים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת למבנה, כפי שיקבע בהיתר הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מבנה קיים של סוכת המציל וחדר עזרה ראשונה.

(2) עבור פרגולות וסככות הצללה. גודל מירבי לסככת צל יהיה 20 מ"ר.

(3) לסככות. מבנה הקיים ללא שינוי.

(4) מתוך סך זכויות הבניה בתא שטח מס' 3 יוקצו 10 מ"ר למבנה קופה נפרד בכניסה לגן הלאומי. כל יתר השימושים יהיו במבנה אחד, או בשני מבנים באופן שהשירותים הסניטריים יופרדו ממבואת הכניסה.

(5) יותרו גלריות שלא ימנו במנין הקומות המותרות ושטחן יכלל בשטח הבניה המוגדר בתא שטח זה.

גובה המבנה המוצע/המבנים המוצעים (גובה קצה מעקה הגג, ככל שיהיה) בתא שטח מס' 3 יהיה נמוך במטר אחד מגובה האמה המערבית בקטע הגובל בה- כפי שימדד מגבולו הדרומי של המבנה המתוכנן. גובה המבנה יהווה הוראה אשר כל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

גובה המבנה על חלקיו לא יעלה על 4 מ' ממפלס הכניסה עד קצה הגג.

(6) כמסומן בתשריט. ביתן השומר יבנה בכניסה לאתר, מחוץ לקווי הבניין המסומנים, בכפוף להוראות התכנית.

(7) כמסומן בתשריט. מבואת הכניסה לא תחרוג מערבה מעבר לקו ה 100 מ' מקו החוף. ביתן השומר יבנה בכניסה לאתר, מחוץ לקווי הבניין המסומנים, בכפוף להוראות התכנית.

(8) לכיוון צפון.

(9) כמסומן בתשריט. ביתן השומר יבנה בכניסה לאתר, מחוץ לקווי הבניין המסומנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>א. קביעת חומרי הבניה והגמר יהיו בתיאום עם אדריכל הנוף ויועץ השימור ועם רשות העתיקות בעת הבקשה להיתר בנייה. תינתן התייחסות לחומרי בנייה סופגי אנרגיה למניעת ארוזיה, שיהוו בסיס לתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה. (ראה סעיף 6.2).</p> <p>ב. התקנת מתקנים טכניים תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. ככלל, מתקנים טכניים ישולבו בשטחים המבונים. מתקנים שהתקנתם מחויבת מחוץ לשטחים המבונים ישולבו בפיתוח השטח סביב המבנה. גובה קירות הפיתוח לא יעלה על 1.2 מ'.</p> <p>ג. גובה המבנה (/המבנים) המוצע (גובה קצה מעקה הגג, ככל שיהיה) בתא שטח מס' 3 יהיה נמוך במטר אחד מגובה האמה המערבית בקטע הגובל בה - כפי שימדד מגבולו הדרומי של המבנה המתוכנן. לא תתאפשר גישת מבקרים אל מפלס הגג. גובה המבנה יהווה הוראה אשר כל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת מתכנית.</p> <p>ד. ככל שהמבנה בתא שטח 3 יבנה על אלמנט לשימור מס' 3, הוא ישולב במבנה וישמר.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד.</p> <p>ב. הבקשה להיתר הבניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר, שתאושר על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תלווה ע"י אדריכל נוף ויועץ שימור. לגבי תאי שטח 2, 3 ראה סעיף 6.10 א'.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תכלול : תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית נלווים, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח וכן תכנית פיזור עוצמת תאורה. לא תותר כל תאורה ממערב לאמה המערבית.</p> <p>ג. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך.</p> <p>ד. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול הוראות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.</p> <p>ה. כל עבודת פיתוח בתחום התכנית מחייבת תאום עם רשות העתיקות. הנחיות רשות העתיקות יקבעו כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ו. תותר הקמת חסימות לכלי רכב בשטח התכנית.</p> <p>ז. לא יותר כל בינוי לאורך האמות, כולל דרכים לרכב, מגרשי חנייה, פרגולות, מצללות - במרחק של 20 מ' מסימון תחום מבנה לשימור סביב האמה המערבית לכיוון מזרח, במרחק של 10 מ' מהאמה המערבית לכיוון מערב ובמרחק של 10 מ' מסימון תחום מבנה לשימור סביב האמה</p>

6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>המזרחית לכיוון מערב. יותרו מעברים להולכי רגל בלבד, אשר יהיו במשטחים פריקים, לחציית האמות המזרחית והמערבית.</p> <p>ח. הסרת חול לצורך שיקום וייצוב אמות המים (ככל שידרש) תבוצע בתיאום עם רשות העתיקות בלבד.</p> <p>ט. יובטח מעבר רגלי חופשי לציבור בשטח הגן הלאומי, ולא יותר גידור בשטח התכנית, למעט גידור נקודתי לצרכי בטיחות והגנה על עתיקות, על פי הנחיות יועץ הבטיחות ובתיאום עם רשות העתיקות והגנה על קינון צבי ים, שחפיות וגידור סוכת מציל.</p> <p>י. כל פיתוח המתוכנן בחלק המזרחי של האמה יתואם עם רשות העתיקות.</p> <p>יא. תחנות שאיבה יותרו בשטח המיועד למתקנים הנדסיים בלבד. לא תותר תחנת שאיבה בסמוך למוקד שירותי החוף.</p>	



6.3 עתיקות	6.3
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם, כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית בניה חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.4 חניה	6.4
<p>החניה תהיה בתא שטח 3 בלבד.</p>	



6.5 הוראות פיתוח	6.5
<p>א. בתחום חציות האמה תבוצע הפרדה שימורית לפי הנחיות רשות העתיקות בין הריצוף החדש לאלמנטים העתיקים.</p> <p>ב. הגינון והנטיעות יתבססו על צמחיה מקומית בלבד ויתואמו עם רשות הטבע והגנים.</p>	



הוראות פיתוח	6.5
<p>לא תתאפשר נטיעת עצים פרופיל בינוני או גבוה באזורים הסמוכים לאמות ובדיונות. (אלה יתאפשרו רק בדרום מזרח האתר, ומזרחית לאמה הנמוכה).</p> <p>ג. חומרי הגמר של החנייה החדשה יעשו ללא אספלט, אלא במצעים מהודקים או כל פתרון אחר, אשר ישתלב בסביבה הטבעית והחופית, ויוצג בתכנית הבינוי. כל פתרון יתואם עם אקולוג רט"ג.</p> <p>ד. סביב משטחי חנייה יתוכנן פתרון ניקוז אשר יבטיח מניעת חדירת נגר ממשטחים אלו לשטח הטבעי של הגן הלאומי.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

שימור	6.6
<p>א. להלן רשימת האלמנטים לשימור בתחום התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. האמה המערבית</li> <li>2. האמה המזרחית</li> <li>3. קישור בין האמות</li> <li>4. בית המרוח</li> <li>5. בריכה צפונית</li> <li>6. התל</li> </ol> <p>ב. כל עבודות השימור בתחום התכנית, כמפורט להלן, יבוצעו בתיאום עם רשות העתיקות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אמות המים, המתקנים הקשורים בהן ומוקדים ארכיאולוגיים אחרים, ישומרו ויוכשרו לבקורי קהל בתיאום עם רשות העתיקות.</li> <li>2. כל פעולה של חשיפה, חפירה, שימור, שחזור והשמשה של קטעי אמות המים והמתקנים הקשורים בהם.</li> <li>3. באזורים בהם ייחשפו אמות המים משכבות חול ועפר, תבוצע עבודת סקר והחלקים הגלויים של אמות המים בקטעים אלה ישומרו על פי מפרטי רשות העתיקות בפרק זמן שימנע פגיעה והרס הקטעים שנחשפו.</li> </ol>	






תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

ניהול מי נגר	6.7
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</li> <li>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <p>ב. תכנון השטחים הפתוחים</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>כל העצים בתחום התכנית מיועדים לשימור למעט טיפול במינים פולשים ובכפוף להנחיות ואישור פקיד היערות. כל יתר המינים מיועדים לשימור.</p> <p>כתנאי להיתר בנייה יידרש לבצע סקר עצים בתחום בו מבוצעת הבניה ו-50 מטר בהיקפה. תוכן תכנית ע"י מודד מוסמך ואגרונום ויסומנו עצים בוגרים תוך הדגשה של העצים "לשימור", "קבוצת עצים להעתקה" או "קבוצת עצים לעקירה" ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. לא תבוצע כל עבודה (כולל הנחת תשתיות) ברדיוס חופת העץ או בהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ (חופת העץ).</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח שיקבעו בהתאם להנחיות פקיד היערות.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי להיתר בנייה בתאי שטח 2,3 יהיה הצגת תכנית בינוי ופיתוח כוללת שתכלול נספח נופי תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר התייחסות לנושאי תאורה, למקומות מוצעים לגידור ופרטי הגידור, מיקום השבילים וחומרי הגמר שלהם, הנחיות סביבתיות לנושא בנייה בחוף וחומרי גמר.</p>	<p><b>6.10</b></p>



תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח בוולחוי"ף. תכנית הבינוי שתוגש לוולחוי"ף, תציג את חלופות הבינוי למבואת הכניסה ולשירותים הסניטריים.</p> <p>ב. היתר הבנייה ילווה ע"י אדריכל נוף ויועץ שימור.</p> <p>ג. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה חלק מהיתר הבנייה, הכל כאמור בסעיף 6.2.</p> <p>ד. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר למבנים בתחום הגן הלאומי יהיה הכנת תיק תעוד מלא בתיאום עם רשות העתיקות לכל אמות המים והמתקנים הקשורים אליהן ברדיוס של 150 מ' ממרכז המבנה המבוקש/המתוכנן.</p> <p>ו. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, לגבי תא השטח בו נמצאים הקרקע או הבניין ובכפוף לתאום עם רשות הטבע והגנים.</p>	
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.11
<p>א. ביצוע הפיתוח הסביבתי בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי המאושרת.</p> <p>ב. תנאי לביצוע מבנה מערך הכניסה ומבנה השירותים הסניטריים (ככל שיבוצע בנפרד, בהתאם לאמור בהוראות התכנית) וחציות האמה המערבית כלפי חוף הים יהיה ביצוע עבודות שימור בקטעי האמות ו/או הממצאים הארכיאולוגיים הסמוכים ביותר למבנה / לחציה, בתיאום עם רשות העתיקות.</p>	
תשתיות	6.12
<p>א. כללי מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא לטובת השימושים המפורטים בפרק 4 ו/או ביצוע תשתיות תת קרקעיות בכל שטחי הגן הלאומי, וזאת בתאום עם רט"ג, רשות העתיקות והרשות המקומית ובכפוף לכל דין.</p> <p>ב. ביוב תנאי להוצאת היתר לבניה חדשה בתחום התכנית יהיה התחברות למערכת הביוב של הישוב, המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ג. מים אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של קיסריה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ד. ניקוז אישור פתרון ניקוז השטח יכלל בבקשה להיתר ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. הידרנטים</p>	

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ו. תקשורת

מערכת קווי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה בהתאם לדרישות ספק התקשורת המקומי. תאסר הקמת אנטנות סולריות.

ז. מקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

פתרון המקלוט או המרחב המוגן יהיה בתחום השטחים הבנויים של מרכז המבקרים.

ח. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

לא יינתן היתר בניה בקרבת קווי חשמל עיליים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ח. ארון רשת - 1 מ'

ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

מציר הקו

א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.



<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



<b>6.13</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>יובטח מעבר רגלי חופשי לציבור בשטח הגן הלאומי. תתאפשר בניה של עמדת קופה, ככל שהדבר יידרש ויתאפשר, בהתאם לאמור בהוראות התכנית.</p>	

<b>6.14</b>	<b>דרכים</b>
<p>א. בתאי שטח 1,7,8,9 לא תותר פריצת דרכים חדשות בתחום התכנית אלא תחזוקת והסדרת הדרכים/ שבילים הקיימים בלבד.</p> <p>תותר הסדרת דרך, במצעים מהודקים, שתקשר את חוף האקוודוקט לגן הלאומי עתיקות קיסריה (מהחניון הדרומי שבתא שטח מס' 3 עד לגבול התכנית הדרומי).</p> <p>ב. בכל מקרה לא תותר חציית אמות המים העתיקות ע"י דרכים חדשות כלשהן.</p> <p>ג. הדרכים והחנייה החדשה בתא שטח 3 יהיו ממצעים מהודקים או כל פתרון אחר אשר ישתלב בסביבה הטבעית והחופית, ויוצג בתכנית הבינוי.</p>	



<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.16</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>המבנים המסומנים בתשריט כמבנים להריסה (בקו צהוב), יפורקו / יהרסו ע"י יוזמי התכנית ויפונו לאתר פסולת מאושר.</p> <p>כל הריסת מבנים קיימים בתחום שטח עתיקות מוכרז תהיה רק לאחר תיאום עם רשות העתיקות.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער למימוש תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50