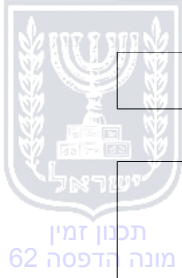


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0392332

גן לאומי קיסריה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל, גלילית מחוז חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
26/08/2017  
להפקיד את התכנית  
07/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

גן לאומי קיסריה הוא מוותיקי הגנים הלאומיים המוכרזים בארץ ומהפופולריים שבהם. הנמל ההירודיאני שבמרכז הגן הלאומי, הוא המחולל העיקרי לקיומה של העיר קיסריה מיום הקמתה.

גן לאומי קיסריה נמצא בליבו של רצף גנים לאומיים קיימים, שמורת טבע וגנים לאומיים מאושרים ובשלב תכנון שונים כדלקמן:  
נחל תנינים  
ג'סר א זרקא  
האקוודוקט  
ההיפודרום המזרחי  
שמורת חולות קיסריה.  
כל הגנים הלאומיים כוללים ממצאים מהעיר הקדומה.

למעלה ממיליון תיירים מקומיים וזרים מבקרים בו מדי שנה, והוא מנוהל בשיתוף פעולה מלא בין רשות הטבע והגנים, קרן רוטשילד קיסריה (באמצעות החברה לפיתוח קיסריה) ורשות העתיקות המנהלת בו חפירות אינטנסיביות ותחזוקת עתיקות לאורך השנים. שטח הגן הלאומי כ- 430 דונם.

המידע הארכיאולוגי הרב שנאסף לאורך השנים, המוצג בנספח השימור של תכנית זו, הוא הבסיס לקביעות התכנוניות.

להלן עקרונות התכנית:

א. הרציונל המרכזי לתכנית זו, הוא כי שימוש מושכל בחללים היסטוריים וארכיאולוגיים בגן הלאומי קיסריה, יאפשר שדרוג משמעותי של חווית המבקר, הרחבת תצוגות התוכן, שירותי תיירות ונופש ותשתיות לתפעול האתר. השימוש במבנים אלו הניצבים בסביבה קורוזיבית ליד הים, יבטיח תחזוקה שוטפת נאותה ושמירה על עבודות השימור.

ב. התכנית תאפשר בנייה חדשה באופן מדוד בתחומי הגן כולו ובעיר העתיקה, לצורך הנגשה, הסדרת שירותי תיירות, תשתיות הנדסיות, שטחי אחסון ותפעול, הכל לצורך תפעול האתר, במתחם קולט קהל בסדר גודל זה. פתרונות ביסוס המבנים, יהיו בכפוף לממצא הארכיאולוגי שימצא באתר ועל פי הנחיות רשות העתיקות.

ג. התכנית תאפשר הרחבת שטחי הפעילות והצגת תכנים למבקרים בגן הלאומי, ע"י תוספת משמעותית של אזורי תצוגה באזורים שאינם פתוחים לקהל כיום.  
להלן רשימת החללים הארכיאולוגיים שתכנית זו מסדירה השמשתם:  
קמרונות המקדש, קמרונות הממשל - CC, המבנה הצלבני והשער הצפוני, מבנה סיגמא, בימת התאטרון.  
עבור מבני הנמל התיכון (קמרונות LL) תערך תכנית מפורטת נפרדת.  
בנוסף, מאפשרת התכנית יצירת מוקדי תוכן בשטחים הפתוחים שבגן, כגון גן ארכיאולוגי, פיתוח אזור בית הכנסת ושרידי מפעל המים וכדומה.

ד. בצפון הגן הלאומי יפותח חניון לילה לצרכי נופש בחיק הטבע, לרווחת הציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית גן לאומי קיסריה

מספר התכנית 303-0392332

1.2 שטח התכנית 439.332 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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, גלילית מחוז חיפה

190121 קואורדינאטה X

712033 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו חלה על כל שטח הגן הלאומי לפי תכנית חכ/57 ושטחים נוספים בסביבתו. חלק מתחום התוכנית חל במרחב תכנון גלילי ושטחים נוספים בסביבתו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה  
שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עיר עתיקה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60203	לא מוסדר	חלק		9999
10619	מוסדר	חלק		1
10623	מוסדר	חלק	3, 5	6-7, 9
10625	מוסדר	חלק	1-3, 7-8	9, 11-17, 22
10636	מוסדר	חלק	6, 8-9	3, 7
10637	מוסדר	חלק		2-3
10669	מוסדר	כל הגוש	1-39	
10670	מוסדר	כל הגוש	1-39	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תוכנית זו תואמת את הוראות תמ"א 1 / 35	כפיפות	תמא/ 35 / 1
11/12/2016	1404	7397	תוכנית זו תואמת את הוראות תמ"מ 6	כפיפות	תממ/ 6
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
22/02/1968	931	1433	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 57 ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 57
24/06/2018	9004	7850	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 303-0471078 ממשיכות לחול.	שינוי	303-0471078
11/01/2018	4171	7670	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 39 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 39 / ג
16/02/2015	3540	6989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 1363 / חכ/ 25 / ט ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 1363 / חכ/ 25 / ט
05/02/2014	3616	6751	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1373. הוראות תכנית חפאג/ 1373 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ 1373
18/12/1986		0	תכנית זו גוברת על תכנית מס' משח/ 39	שינוי	משח/ 39



## 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: 1250			אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע 1	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע		8	01/03/2020	זהר זכאי	15: 06 18/03/2020	מסמך בהתאם להוראות תמ"א 1	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 1250	1	10/08/2020	אריאל פרוינד	11: 24 10/08/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה		39	12/07/2020	אמיר בלום	15: 47 12/07/2020	נספח נופי סביבתי	לא
תיעוד ושימור	מנחה		142	09/08/2020	מינהל שימור ברשות העתיקות	11: 27 10/08/2020	נספח מספר 5 - סקר שימור	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1000	1	23/08/2020	גבריאל קרטס	08: 54 23/08/2020	נספח מספר 1 - נספח בינוי ושימור מחייב לענין סיווג המבנים (להשמשה, לשימור וכו') ולענין המתחמים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/08/2020	אמיר בלום	09: 46 16/08/2020	נספח מספר 2 - נספח נופי - תנוחה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	16/08/2020	אמיר בלום	09: 46 16/08/2020	נספח מספר 2 - נספח נופי - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	16/08/2020	יעקב סתת	09: 33 16/08/2020	נספח מספר 3 - נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	14/08/2019	שמואל בדולח	14: 49 23/03/2020	נספח מספר 4 - נספח תשתיות	לא
מים	מנחה		5	17/03/2020	שמואל בדולח	15: 05 18/03/2020	נספח מספר 4 - נספח מים	לא
ביוב	מנחה		5	17/03/2020	שמואל בדולח	15: 05 18/03/2020	נספח מספר 4 - נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה		5	16/08/2020	שמואל בדולח	10: 56 16/08/2020	נספח מספר 4 - נספח ניקוז	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מחייב לעניין סיווג העצים לשימור, כריתה, והעתקה בלבד	09: 45 16/08/2020	אמיר בלום	16/08/2020	1	1: 1250	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא	מחייב לעניין סיווג העצים לשימור, כריתה, והעתקה בלבד	15: 49 12/07/2020	אמיר בלום	12/07/2020	4		מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 04 17/03/2020	אריאל פרוינד	17/03/2020	1	1: 2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**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	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444	02-5006218	zeev.m@npa.org.il
	פרטי			קרן קיסריה אדמונד בנימין רוטשילד	קיסריה	(1)		04-6268811	04-6360384	rano@ceasarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: \* החברה לפיתוח קיסריה, כתובת: ת.ד. 4888 קיסריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי, זאב מרגלית		רשות הטבע והגנים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005444	02-5006218	zeev.m@npa.org.il
פרטי			קרן קיסריה אדמונד בנימין רוטשילד	קיסריה	האשל (1)		04-6268811	04-6360384	rano@caesarea.com

(1) כתובת: ת.ד. 4888 קיסריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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
אדריכל	אדריכל	גבריאל קרטס	6911	ג. קרטס אדריכלים ומתכנני ערים	ירושלים	טורא	32 א	02-6256396	02-6234196	kergro@zahav.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	אמיר בלום	40289	מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב סתת	32021	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	kobi@tedem.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שמואל בדולח	6533	ח.ג.מ.	נתניה	גבורי ישראל (1)	7	073-7903900	09-8649805	hagit_bav@hgm-eng.co.il
שימור	יועץ	מינהל שימור ברשות העתיקות		מינהל שימור ברשות העתיקות	ירושלים	(2)	1	02-6204700	02-6260105	conservation@israntique.org.il
אדריכל	יועץ	זהר זכאי	107569	רשות הטבע והגנים	.	(3)		04-6522167	04-6420312	zohar@npa.org.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@netvision.net.il

(1) כתובת: בית אדר, ת.ד. 8583.

(2) כתובת: מוזיאון רוקפלר ת"ד 586 91004.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 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
ארכיאולוגיה גלויה	שטחים בהם קיים ממצא ארכיאולוגי על-קרקעי שאינם "מבנה ארכיאולוגי להשמשה", כמסומן בנספח הבינוי והשימור.
גן לאומי	כהגדרתו - בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע אתרי הנצחה ואתרי לאום התשנ"ח - 1998 ובחוק התכנון והבניה 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.
גן לאומי מוכרז	גן לאומי שהוכרז לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, תשכ"ג-1963.
מבואת הכניסה	מבנה שנועד לשמש לקליטת קהל המגיע לביקור באתר. במקום ניתנים שירותים שונים למבקר בהתאם לאופי האתר.
מבנה פריק	מבנה ללא יסודות חודרים.
מסחר	בכל מקום בהוראות תוכנית זו, בו מצויין שימוש למסחר, מדובר במסחר תיירותי, אינהרנטי לגן הלאומי.
שימור	מכלול פעולות ההתערבות בנכס היסטורי: הגנה, שימור מונע, תחזוקה, שימור, שיקום, החייאה, שחזור, בנייה מחדש, העברה, העתקה, יצירה מחדש ושכפול.
תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור בהתאם להנחיות מנהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.

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

שימור ערכי המורשת, הנוף והטבע של הגן הלאומי קיסריה, המהווה מוקד תיירותי מקומי ובינלאומי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שימור והשמשה של מבנים ארכיאולוגיים והיסטוריים, לצורך המחשה והנגשה לקהל.
- ב. שיפור חווית מבקרים מהארץ ומחו"ל, במכלול תיירותי איכותי, כחלק מהמרחב התיירותי הקיים בתחומי קיסריה.
- ג. שינוי ייעודי קרקע, קביעת תכליות ושימושים, זכויות בניה, והוראות לגן הלאומי קיסריה.
- ד. פיתוח תשתיות תיירותיות, הנדסיות, תפעוליות לצרכי הגן, הסדרת בינוי ואתרי בילוי, פנאי, ומסחר תיירותי.
- ה. קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית והבינוי במתחם לגבי:
  1. שימור מבנים היסטוריים, שימור, חשיפה והשמשת מבנים ארכיאולוגיים.
  2. קביעת הוראות לבניה חדשה.
  3. הנחיות לפיתוח וטיפול בשטחים ארכיאולוגיים ושטחים פתוחים.
  4. הנחיות לנושאים תפעוליים, תשתיות לתפעול הגן, תנועה, ביטחון ואבטחה.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	1 - 51, 100 - 110
דרך מאושרת	80
דרך מוצעת	81

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	גן לאומי	7, 12, 13, 26, 31, 33, 39, 43, 104
בלוק תחנת השנאה	גן לאומי	24
גבול מתחם	גן לאומי	1 - 51, 100 - 110
גבול מתחם	דרך מאושרת	80
גבול מתחם	דרך מוצעת	81
דרך /מסילה לביטול	גן לאומי	1, 4, 5, 7, 8, 15, 36 - 40, 45, 47, 50
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	31
זיקת הנאה	גן לאומי	46
להריסה	גן לאומי	4, 8, 14, 16, 17, 22, 23, 27, 29 - 31
להריסה	דרך מאושרת	36, 46
מבנה להריסה	גן לאומי	40, 43
מבנה לשימור	גן לאומי	11, 14, 16, 18 - 23, 26, 44, 48, 49
תחום חוף ים	גן לאומי	1, 4, 7, 8, 12, 16, 25 - 27, 29, 31
		32, 34 - 37, 39 - 41, 43, 45, 47, 50
תחום חוף ים	דרך מאושרת	51
תחום חוף ים	דרך מאושרת	80
תחום חוף ים	דרך מוצעת	81

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור העיר העתיקה	211,186.71	48.07
גן לאומי	16,955.32	3.86
דרכים קיימות, דרך מאושרת	39,622.91	9.02
חניה	26,564.11	6.05
שטח חקלאי	13,178.62	3
שטח ללא תכנון מפורט	2,173.86	0.50
שטח ציבורי פתוח	129,651.19	29.51
<b>סה"כ</b>	<b>439,332.72</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	424,136.04	96.54

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.38	14,841.04	דרך מאושרת
0.08	355.63	דרך מוצעת
<b>100</b>	<b>439,332.71</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח הגן יותרו שימושים המתאימים למטרות הגן הלאומי, קרי שטחים לצרכי נופש לציבור בחיק הטבע ו/או להנצחת ערכים שיש להם חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, טבעית ונופית. בשטחים אלו ישולבו אמצעי תוכן ותצוגה, והפיתוח הנופי ייתן מענה להצללה, דרכי גישה, שבילים, נטיעות וגינון, חניות, צרכי תפעול, ביטחון ובטיחות, וכן תשתיות מוטמנות של צוברי גז ופחי אשפה בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p>1. יותר קיום אירועים ציבוריים בלבד. לא יותר קיום אירועים פרטיים. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. מסחר: יותר מסחר אינהרנטי לגן הלאומי כמסחר תיירותי (כדוגמת גלריות, חנויות מזכרות, בתי אוכל) ולא יותרו שימושי מסחר עצמאיים אחרים.</p> <p>ב. פירוט השימושים המותרים לפי תאי שטח:</p> <p>1. תאי שטח מס' 1, 2, 3, 8, 17, 25, 27, 29, 40 - מיועדים להיות שטח פתוח הכולל סככות צל/פרגולות בלבד.</p> <p>2. תאי שטח מס' 37 ו-45 - מיועדים לחניה ולפיתוח נופי.</p> <p>3. תא שטח מס' 4 - מיועד לחניון לילה כולל מבנים ומתקנים לצורך התארגנות ושהיית מבקרים ובכלל זה, שירותים ומקלחות, מרחב לבישול עצמי וכן מבנים לשהיית מלווים.</p> <p>4. תאי שטח מס' 5 ו-28 - מיועדים למבנים הנדרשים לתפעול הגן הלאומי בלבד כגון משרדים, שטחי אחסנה והתארגנות, ומתקנים הנדסיים לניהול ואחזקה של האתר, כולל גידור, שערים ומבנה שומר.</p> <p>בתא שטח 28 תיאסר אחסנת מוצרי מזון מכל סוג שהוא.</p> <p>5. תאי שטח מס' 11, 14, 18, 19, 21, 30, 44, 48 ו-49 - מיועדים למסחר תיירותי בזיקה לגן הלאומי, חללי תצוגה ותוכן, פעילות ימית.</p> <p>בחפיר שבתחום תא שטח 14 יותר שדרוג/ החלפת תחנת שאיבה קיימת לתפעול הגן.</p> <p>6. בתא שטח 38 יותר שימוש למסעדה בלבד.</p> <p>7. תאי שטח מס' 7, 12, 13, 26, 33 ו-39 - הינם מבנים ארכיאולוגיים להשמשה המיועדים לשימושים תיירותיים של תצוגה ותוכן. - בתאי שטח 7, 26, 33, 39 בלבד תותר הקמת בתי אוכל ומסחר תיירותי.</p> <p>8. תאי שטח מס' 32 ו-35 - מיועדים לגן ארכיאולוגי בו ישולבו ממצאי עתיקות וכן דוכנים במבנים פריקים - בהם תותר פעילות חינוך והסברה, מסחר תיירותי, קיוסק/בתי אוכל בכפוף לכל דין.</p> <p>9. תא שטח 23 ישמש כחדר שנאים.</p>





4.1	גן לאומי
	<p>10. תא שטח מס' 24 - ישמש לשירותים סניטריים ציבוריים.</p> <p>11. תאי שטח מס' 36 ו-42 - מיועדים למבואות כניסה כמפורט להלן: המבנה יכלול קופות, שירותים, עמדות מידע והכוונה למבקרים, מוקד יציאת היסעים מותרים בתחום הגן ואל הגנים הסמוכים, הרשמה ויציאה לפעילות בגן, חללי תצוגה, משרדים לתפעול האתר, קפיטריה וחנות מזכרות וכדומה.</p> <p>12. בתא שטח מס' 15 תותר הקמת קופה משנית בלבד.</p> <p>13. תא שטח מס' 41 - מיועד לבית האמנים המופיעים בתיאטרון הרומי.</p> <p>14. תא שטח מס' 43 - מיועד למבנה התיאטרון הרומי הכולל השמשת חללים טכניים מתחת לבמת המופעים. בתיאטרון יותר קיום הופעות ואירועי תרבות.</p> <p>15. בתאי שטח מס' 6, 9, 10, 16, 22, 46 ו-50 לא תותר בניה. הם ישמשו לפיתוח נופי סביבתי והצגת ממצאי עתיקות בלבד.</p> <p>16. תאי שטח 34, 47, 80, 81 הינם בתחום הדרך ולא תותר בהם בניה.</p> <p>17. תא שטח מס' 20 - ישמש לתצוגה בלבד.</p> <p>18. בתחום שטחים חקלאיים קיימים הכלולים בתא שטח מס' 51 שבחלק הצפון מזרחי של התכנית יותר המשך עיבוד חקלאי בתאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <p>19. בתחום תאי השטח 110-100 הנמצאים בתחום קו החוף/הים לא תותר כל בנייה, לא יותר סככות צל / פרגולות ולא ניתן יהיה לנייד אליהם זכויות בנייה. לא תפגע נגישות הציבור לחוף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> הוראות כלליות:</p> <p>1. תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה שניתנו כדין. לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה חדשים בשטח שתכנית זו משנה את ייעוד/ את השימושים שיותר בו.</p> <p>2. יותר בינוי בעל יסודות החודרים לקרקע יותר רק בכפוף לאישור התכנון על ידי רשות העתיקות. כל שאר המבנים החדשים בתחום התכנית יהיו פריקים.</p> <p>3. גובה הכניסה למבנה יוצמד למפלסי הקרקע הטבעית, ויותר לקליטת קהל.</p> <p>4. מבנה חדש או תוספת למבנה קיים יתייחסו באופיים, עיצובם ובחומרי הגמר לחומרים ולצורה של הבינוי ההיסטורי הקיים. ניתן לשלב חומרים כגון עץ, מתכת וזכוכית, כדי לבדל בין ישן וחדש. תוך שמירה על אופי האתר.</p> <p>5. יינתן דגש על מראה חזיתות המבנים ובכלל זה החזית החמישית. התקנת מתקנים טכניים (ציוד, מערכות תשתית כגון מיזוג אוויר, מנדפים, אנטנות, קולטי שמש וכדומה) תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית.</p> <p>6. ככלל, מתקנים טכניים ישולבו בשטחים המבונים. מתקנים שיותרקנו מחוץ לשטחים המבונים ישולבו בפיתוח השטח או יוסתרו באמצעים אדריכליים כך שלא יהיו נצפים משטחים ציבוריים.</p>



4.1	גן לאומי
	<p>7. התכנון, הבנייה, והמיקום הסופי של מבנים ומערכת התשתיות בכל תא שטח ייקבעו בהתאם לממצאים הארכיאולוגיים שייחשפו במקום.</p> <p>8. תובטח גישה לממצאים הקיימים, בהתאם לטופוגרפיה והתנאים במקום.</p> <p>9. עבודות התשתית יבוצעו, ככל הניתן, בתוך שכבת מילוי חדשה ולא באמצעות חפירה בקרקע.</p> <p>10. תתאפשר הכשרת שביל בקו המים, לאורך הגבול היבשתי הימי של הגן הלאומי.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות פרטניות לבינוי חדש בשטח הגן הלאומי:</p> <p>1. מבואת הכניסה הראשית לגן הלאומי (תא שטח 36): הקמת מבואת כניסה בתא שטח זה, תותנה בביצוע חפירה ארכיאולוגית, שתוצאותיה יאפשרו מימוש זכויות הבנייה במיקום זה, בהתאם לאישור רשות העתיקות. הוראות הבינוי למבנה יגובשו על ידי רשות העתיקות לאחר הכנת תיק תיעוד.</p> <p>מיקום המבנה בתא השטח, יוגדר כתלות בממצאים הארכיאולוגיים שיחשפו באתר, והאפשרות לשלבם במבנה.</p> <p>לצורך שמירת מבט פתוח אל מערך הביצורים מכיוון מזרח, ועל מנת שלא להאפיל עליה הוגדרו מגבלות הבניה הבאות:</p> <p>מרחק המבנה מהחפיר לא יפחת מ-40 מ' בנקודה הקרובה ביותר. המבנה יהיה בן קומה אחת וגובהו האבסולוטי לא יעלה על 1 מ' מתחת לגובה המירבי של מגדל שער הכניסה המזרחי בחומה. בתכנית הפיתוח, שתוכן בתיאום עם רשות העתיקות, כתנאי להגשת היתר (סעיף 6.8 בלהל), יוצגו חתכים וחזיתות על רקע החומה אשר יבטאו את עקרונות השימור הנופיים והארכיאולוגיים.</p> <p>בתקופת הביניים, עד לבינוי המבואה במיקומה החדש, והריסת המבואה הקיימת בתא שטח 8, יותר השימוש במבואה הקיימת וכן יותר תוספות בנייה בה, בהיקף של 30 מ"ר וכן 100 מ"ר לסככות צל / פרגולות לטובת פעילות הגן. לאחר הקמת המבואה החדשה ייהרס כל הבינוי הקיים במבואה הקיימת.</p> <p>במידה ולא תתאפשר הקמת מבואת הכניסה הראשית בתחום תא שטח 36 (כתלות בממצא הארכיאולוגי) תתאפשר הקמתה בתאי שטח 37 או 45.</p> <p>במקום זה בלבד יותר ניוד של זכויות בנייה במלואן בין תאי השטח הנ"ל. ככל שהמבואה לא תוקם בתא שטח 36, יותר שימוש לחנייה בתא שטח זה, בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 32 ו-35 תותר הקמת דוכנים ממבנים פריקים בשטח של עד 25 מ"ר ליחידה, ובתוספת עד 50 מ"ר מצללה לכל יחידה. בתא שטח 32 תותר הקמת 2 דוכנים, ובתא שטח 35 תותר הקמת 5 דוכנים.</p> <p>בתאי שטח אלו תיאסר הצמדת מבנים ו/או איחודם וישמר מרחק של 40 מ' לפחות בין מבנה למבנה (כולל הפרגולות / סככות צל). הוראות סעיף קטן זה, מחייבות וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>3. לא יתאפשרו תוספות בנייה למסעדות ובתי קפה, מעבר לקיים, זאת למעט בתא שטח 30, בו יותר להקים מבנים חדשים במקום המבנים שיפנו מתחום תאי שטח 17 ו-30, ובכפוף לזכויות שנקבעו לתא שטח זה ולשימושים שהותרו בו.</p> <p>4. תא שטח 31 - עבור תא שטח זה התכנית היא מתארית בלבד. תכנית נקודתית מפורטת, תובא</p>





4.1	גן לאומי
	<p>לאישור הוולחוו"ף.</p> <p>5. תובטח גישה פתוחה לציבור לגן הפסלים בתא שטח 46 בכל עת .</p>
ג	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הוראות להקמת סככות צל/פרגולות</p> <p>1. לא תותר סגירת סככות צל/פרגולות בשום אופן.</p> <p>2. לא תותר הצמדת פרגולות/סככות צל בין שני תאי שטח, למעט בין תא שטח 1 ו-2.ג.</p> <p>3. בתאי שטח 9 ו-10, יחולו הנחיות תכנית חפאג/1373.</p> <p>4. בתא שטח 12 תותר הקמת סככת צל/פרגולה על גג קמרונות המקדש בנסיגה מקו הבנין המערבי. הבניה תהיה מחומרים קלים, בהתאם לעקרונות התכנית, בדגש על צמצום ההשפעה החזותית.</p> <p>5. בתא שטח 17 (כיכר הים), תותר הקמת סככות צל/ פרגולות ובלבד שלא תהיינה במקבץ אחד. הפתרון התכנוני-עיצובי, יוצג במסגרת תכנית פיתוח לתא שטח זה ולתא שטח 30.</p> <p>6. בתא שטח 23 לא תותר הקמת סככת צל/פרגולה, ספסלים ואלמנטים להתכנסות ושהיית אדם, ברדיוס של 15 מ' ממבנה חדר השנאים.</p> <p>7. בתא שטח 40 (היפודרום מזרחי, בית מרחץ) אופי הצללה יתואם עם רשות העתיקות, בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.</p> <p>8. בתא שטח 44 תותר הצללה לכיוון דרום.</p>
ד	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. תותר חניה לכלל הציבור בתאי השטח 37,45, 4.</p> <p>תובטח גישה חופשית לרכב חירום, פיקוח, הצלה וביטחון, רכבי שירות, אספקה ואחזקה. בעלי מוגבלויות יוכלו לחנות גם בתא שטח 29.</p> <p>2. לא תותר חניה מתחת לקרקע. החניה על פני השטח בלבד.</p>
ה	<p><b>עתיקות</b></p> <p>1. "מבנים ארכיאולוגיים להשמשה" בתכנית זו הם :  השער הצפוני (תא שטח 7), המבנה הצלבני (תא שטח 33), קמרונות המקדש (תאי שטח 12-13), קמרונות הממשל C-C (תא שטח 39), מבנה סיגמא (תא שטח 26), במת התאטרון (תא שטח 43).  עבודות שימור להשמשת מבנים ארכיאולוגיים בהתאם להנחיית רשות העתיקות.  עבור תא שטח 31 תכנית זו הינה מתארית, כמפורט לעיל.</p> <p>2. שיטת הביסוס ושילוב ממצאים ארכיאולוגיים בתחום המבנים ובקרבתם, תעשה בהתאם להנחיית רשות העתיקות.</p> <p>3. במבנים ארכיאולוגיים להשמשה השטח הכולל לבתי האוכל ומסחר לא יעלה על 30% מסך כל זכויות הבנייה במבנה נטו (לאחר הפחתת עובי / שטח הקירות). בכל שלב פיתוח של המבנה, שטחי בתי האוכל והמסחר לא יעלו על 30% מהשטח נטו שהושמש. שיטת חישוב שטחי הברוטו נטו לא תוסיף שטחי מסחר ולא ניתן יהיה להמיר שטחי עובי קירות לטובת שימוש אחר. לא יותר ניווד זכויות בניה לבתי אוכל ומסחר תיירותי בין תא שטח לתא שטח. במבנים אלו, תותר הצבת מתקנים טכניים מתחת למפלס הפיתוח, בתיאום עם רשות העתיקות.</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, מתקני אשפה, קווי תשתית תת קרקעיים, תאורה, מדרכות גינון וחניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> לבקשה להיתר בניה של עבודות הפיתוח, תצורף תכנית פיתוח ונוף מפורטת לתחום הדרך, שתוכן על ידי אדריכל נוף, הכוללת תכנית צמחיה והשקיה, פרטי פיתוח וחומרי גמר.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, ריהוט רחוב, מתקני אשפה, קווי תשתית תת קרקעיים, תאורה, מדרכות גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
	1	(1)		560			50	510	16577	4	גן לאומי
	1	(1)		500				500	4070	5	גן לאומי
		(2)		200				200	3055	7	גן לאומי
								30 (3)	27150	8	גן לאומי
1		(2)		336	52		14	270	148	11	גן לאומי
		9.2		945			420	525	1301	12	גן לאומי
		(2)		945			420	525	1323	13	גן לאומי
1		(2)		835		225 (4)	20	590	3629	14	גן לאומי
	1	(1)		20				20	2608	15	גן לאומי
	1	(1)		240			20	220	634	18	גן לאומי
		(2)		506			21	485	651	19	גן לאומי
		(2)		166				166	145	20	גן לאומי
		(2)		627			10	617	1120	21	גן לאומי
		(2)		65				65	234	23	גן לאומי
	1	(1)		160			30	130	336	24	גן לאומי
		(2)		140				140	1018	26	גן לאומי
	1	(1)		500				500	3511	28	גן לאומי
	1	(1)		510			10	500	2191	30	גן לאומי
	1	(1)		50				50	8291	32	גן לאומי
		(2)		150				150	939	33	גן לאומי
	1	(1)		125				125	15879	35	גן לאומי
	1			1200			400	800	8958	36	גן לאומי
		(5)		415			20	395	1035	38	גן לאומי
		(2)		680			180	500	6168	39	גן לאומי
	2	(5)		400			20	380	731	41	גן לאומי
	1	(5)		880			180	700	7516	42	גן לאומי
				200	200				17244	43	גן לאומי
		(2)		710			10	700	1460	44	גן לאומי
		(2)		456			10	446	1028	48	גן לאומי
		(2)		399			10	389	645	49	גן לאומי

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. קוי הבניין, גובה המבנים והתכסיות ייקבעו בתכנית פיתוח כמוגדר בסעיף 6.8, למעט תא שטח 32 בו קו הבניין המערבי יהיה 30 מ', ותא שטח 35 בו קווי הבניין יהיו 20 מ' מגבולות תא השטח.
- ב. לא יותר ניוד זכויות בנייה לבתי אוכל ומסחר תיירותי מתא שטח לתא שטח. לעניין ניוד זכויות הבנייה במלואן, ראה הוראה בסעיף 4.1.2.א.טו.
- ג. לא יותר ניוד שטחי הבנייה שהוקצו לטובת פרגולות/ סככות צל לשימושים אחרים. הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- ד. לא יותר ניוד זכויות בנייה ממבנה ארכיאולוגי להשמשה בו לא מומשו זכויות הבניה, למבנים אחרים. הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.
- ה. שטח סככות הצל / הפרגולות המוצע לפי תאי שטח:
  - תא שטח 1 - 50 מ"ר. ניתן להצמיד למצללה שבתא שטח 2 וליצור מצללה רציפה.
  - תא שטח 2 - 100 מ"ר. ניתן להצמיד למצללה שבתא שטח 1 וליצור מצללה רציפה.
  - תא שטח 3 - 50 מ"ר.
  - תא שטח 4 - 200 מ"ר.
  - תא שטח 5 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 8 - 100 מ"ר. המבנה יפורק עם הקמת מבואת הכניסה בתא שטח 36.
  - תא שטח 12 - 100 מ"ר. תותר הקמת מצללה על גג הקמרונות בנסיגה ביחס לחזית המערבית שלהם.
  - תא שטח 15 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 17 - 600 מ"ר. המצללה תתוכנן באופן מודולרי ולא כמקבץ אחד.
  - תא שטח 18 - 150 מ"ר.
  - תא שטח 21 - 150 מ"ר.
  - תא שטח 25 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 26 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 27 - 50 מ"ר.
  - תא שטח 28 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 29 - 50 מ"ר.
  - תא שטח 30 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 32 - 100 מ"ר.
  - תא שטח 35 - 250 מ"ר.
  - תא שטח 36 - 500 מ"ר.
  - תא שטח 40 - 1000 מ"ר. הצללה מעל עתיקות.
  - תא שטח 41 - 200 מ"ר.
  - תא שטח 42 - 1000 מ"ר.
  - תא שטח 44 - 200 מ"ר. תותר הצללה לכיוון דרום.
  - תא שטח 46 - 100 מ"ר.
- ו. בכל תאי השטח שאינם מפורטים בטבלה זו לא תותר כל בניה.
- ז. גובה מבנים קיימים לא יעלה על הקיים

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) גובה המבנים יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח תשתיות שתוגש כתנאי להיתר בניה באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

(2) מבנים לשימור וארכיאולוגיה להשמשה - גובהם יקבע בהתאם להמלצות תיק התיעוד המלא.

(3) תתאפשר תוספת של 30 מ"ר עד להקמת מבואת כניסה חדשה (לאחר הקמתה ייהרס כל הבינוי).

(4) עבור תחנת שאיבה תת-קרקעית.

(5) גובה מבנים קיימים לא יעלה על הקיים ובמידה שתבנה תוספת למבנים אלו, גובהה יותאם לגובה זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עתיקות**

1. שטח התכנית הינו אתר עתיקות מוכרז כדין, וחלות עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום התכנית תבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), שיידרשו על ידי רשות העתיקות יבוצעו בהתאם לחוק העתיקות ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו בהתאם להוראות הדין.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, יהיה מוסד התכנון המוסמך, רשאי להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש עדכונה, ללא תוספת זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ככל שלאחר בדיקה או חפירה יתגלו בשטח עתיקות המגבילות או המונעות את השמשתם של חללים קיימים או בנייתם של מבנים חדשים, תהא רשות העתיקות רשאית שלא לאשר היתר בניה בשטח, או בחלקו, ולא יראו את התכנית כמקנה מראש זכויות בניה.
6. עריכת תיק תיעוד ותצוגת ממצא ארכיאולוגי, במידה ויתגלה ויימצא ראוי לשימור, יתואמו עם רשות העתיקות ועם רשות הטבע והגנים.
7. ביסוס וחפירות:
  - א. יסודות מבנים פריקים לא יפרו ולא יחדרו את פני הקרקע.
  - ב. מתקנים לא יוחדרו ו/או יחוברו לקרקע חיבור כלשהו אלא בהסכמת רשות העתיקות מראש ובכתב.
  - ג. רשות העתיקות תהא רשאית בכל עת לדרוש את פינוי המתקנים הנ"ל, לצורך ביצוע חפירה במקום עליו מוצבים המתקנים, זאת בהודעה של 60 יום מראש. רשות העתיקות וכל מי מטעמה יוכלו לבצע את הפינוי כאמור, במידה ולא פונה על פי בקשת רשות העתיקות.
8. מבנים ארעיים:
  - א. בכל שטח התכנית יותר להקים מבנים ארעיים כמכולות, אוהלים, ו/או סככות צל, שייעודם מוגדר כמבני עזר הדרושים לעבודת החפירה הארכיאולוגית, הקמת תשתיות וכדומה.
  - ב. המבנים הארעיים לא יכללו במנין השטחים העיקריים ו/או השירות.
  - ג. תחול חובה על רשות העתיקות להודיע לוועדה המקומית על הצבת המבנים, ייעודם, משך הזמן שהם ימצאו באתר, התחייבות לפרקם בתום זמן השימוש והחזרת השטח למצבו המקורי.
  - ד. משך הזמן המירבי להצבת מבנה ארעי - שנה אחת. בחפירות ארכיאולוגיות נמשכות, תותר הארכת הזמן ל-3 שנים.
  - ה. כל שימוש שאינו לצורך החפירה הארכיאולוגית יהווה סטייה ניכרת.



**6.2**

**שימור**

1. הוראות סעיף זה חלות על מבנה ארכיאולוגי להשמשה ועל מבנה לשימור (להלן המבנה או

האתר) כמופיע בנספח הבינוי והשימור.

2. נספח הבינוי והשימור יהיה מחייב לעניין סיווג המבנים (להשמשה, לשימור וכו') ולעניין המתחמים.

3. לאתר/מבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון. התיעוד יאושר על ידי איש מקצוע מתחום השימור שימונה על ידי הועדה המקומית.

4. הבקשה להיתר בניה תוגש על פי הוראות התוספת החמישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).

5. כל עבודה הטעונה היתר בניה ע"פ סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות התיעוד המאושר, ובכפוף לאישור רשות העתיקות.

6. הועדה המקומית בהמלצת ועדת השימור, רשאית להתיר תוספות ו/או שינויים במבנה הנחוצים להמשך תפקודו של האתר בתנאי ששוכנעה שאין בכך משום פגיעה במטרות או באופיו האדריכלי וההיסטורי.

7. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות התיעוד.

8. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי, לא יותרו שינויים פנימיים כאמור.

9. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של האתר. בהיתר הבניה יקבעו אופן מימוש זכויות הבניה ופרטי הגמר ואופן ביצוע העבודות.

10. האתר/המבנה לשימור יתחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תכנית זו על נספחיה.

11. עקרונות להשמשת מבנה ארכיאולוגי :

א. השמשת המבנה תתאפשר רק לאחר השלמת המחקר הארכיאולוגי וחשיפת המבנה וסביבתו.

ב. הנחיות מפורטות לשימור ולטיפול בהתערבויות מאוחרות יינתנו בהתאם לתיק התיעוד.

ג. ההתערבות במבנה תשקף את ההקשר האורבני - היסטורי שלו, את תפקודו בעבר, את ממצאי המחקר הארכיאולוגי ואת ערכי המבנה שבתיק התיעוד.

ד. השתלבות ברקמת האתר הנוכחית תתיחס לנצפות ממקומות שונים באתר ומהים.

ה. בעת השמשת המבנים ישמרו העקרונות הבאים :

- יישמר מתאר המבנה (מרחב וגובה) ומערך הכניסות.

- שחזור בחומר מקורי יתאפשר רק כשקיים מידע היסטורי וארכיאולוגי ודאי ובהתאם לכושר הנשיאה של השרידים

- תשמר הפרדה ואבחנה ברורה בין השרידים המקוריים לנפחים המשוחזרים לגביהם המידע הארכיאולוגי אינו מספק.

- ישמר איזון בין נפח השרידים המקורי, להשלמות המודרניות כך שהנפח המודרני יוצנע ביחס לשרידים המקוריים. שרידים מקוריים יהיו גלויים ככל הניתן ולא יוסתרו בבניה חדשה.





שימור	6.2
<p>- השימושים החדשים במבנים יכבדו את ערכי השרידים ויותאמו לחללי המבנה, לשימוש ההיסטורי שלו ולהקשרו הסביבתי.</p> <p>ו. הנדסה תשתיות וניקוז המבנה:</p> <p>- כושר הנשיאה הקונסטרוקטיבי של הקירות המקוריים ייבחן בשלב התייעוד והסקר השימורי ומערכת הקירוי תתואם אליו. במידה ויוחלט שאין יכולת להעמיס בניה על השרידים, תבחן אפשרות לביסוס קונסטרוקציה חדשה, באישור ובהנחיית רשות העתיקות.</p> <p>- תוואי העברת תשתיות מיקומם ונפחם ייבחן מהשלבים הראשונים של התכנון. יעשה שימוש ככל שניתן במערכות הנדסיות היסטוריות, באם יידרש תוואי חדש לתשתיות הוא יתואם לשרידים במקום. התכנון יכלול ניקוז המבנה והרחקת מים ממנו לשטח הפתוח.</p> <p>- מערכות וציוד ישולבו במבנה ויוסדרו, תוך שמירה על חזית חמישית נקיה ממפגעים ויזואליים.</p> <p>12. בקשה להיתר בנייה תכלול:</p> <p>א. תכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח, כולל גבהים ושיפועים, עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור והשלמות חדשות, חומרי גמר, מעקות, שילוט, תאורה לרבות עצים בוגרים וצמחיה.</p> <p>ג. חוות דעת רשות העתיקות אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.</p> <p>ד. הנחיות ביחס לתוספות בנייה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.</p> <p>ה. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר / המבנה שאינם מיועדים לפירוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

פיתוח סביבתי	6.3
<p>1. הנחיות לתכנון גינון ונטיעות:</p> <p>תכנית באזורי גינון תוכן ע"י אדריכל נוף בתיאום עם רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות. באזורי גינון לאורך כבישים ובחניות יינטעו עצים בוגרים ושיחים המתאימים לסביבת חוף הים.</p> <p>2. הנחיות לתכנון שטחים מרוצפים, שבילים, דרכים, חניות ומדרכות:</p> <p>א. חניות, ודרכי גישה היקפיות מחוץ לעיר הצלבנית (תא שטח 47) יבוצעו באספלט או בטון או ממצעים מהודקים. שבילים לרבות שבילי אופניים מחוץ לעיר הצלבנית יבוצעו מבטון כורכרי או ממצעים מהודקים או שבילים פריקים.</p> <p>ב. המדרכות, השבילים (לרבות שבילי אופניים) והרחבות, כמו גם דרכי שירות בתוך העיר הצלבנית יהיו בגמר בטון כורכרי או טיח על בסיס סיד הידראולי, או אבן כורכר טבעית או מסוג "כורכרית קיסריה" או שווה ערך, או יבוצעו כדרכי עפר מיוצבות. השטחים המרוצפים במתחם ירוצפו על בסיס תכנית עיצוב אחידה תוך שימוש בחומרים דומים ושמירה על רצף עיצובי לאורך צירים.</p> <p>ג. באזורים ארכיאולוגיים או במרפסות תצפית ושיבה ישולב ריצוף דק עץ.</p> <p>ד. במדרכות מחוץ לחומות העיר הצלבנית יותר ריצוף באבן משתלבת כדוגמת הקיים בשטח.</p> <p>3. הנחיות לעיצוב קירות תומכים וגדרות:</p> <p>קירות תמך יהיו בגמר אבן כורכרית, או כורכר, או עץ האופייניים לנוף המקומי. יודגש הקו האופקי בכל האלמנטים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



## 6.3

## פיתוח סביבתי

גובה קירות תומכים יוגבל אל מתחת לגובה עין של אדם, כדי לא לחסום את נקודת המבט. גדרות ומעקות יבוצעו מעץ ו/או מתכת שיקבלו טיפול לעמידות בסביבה ימית.

4. הנחיות לתכנון פרגולות/סככות צל:

א. לא תאושר סגירת חורף או סגירה כלשהי לפרגולות/סככות צל כל סטיה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

ב. בתי אוכל יעשו שימוש בשימשיות מתקפלות וניידות, ללא פרגולות/סככות צל קבועות.

5. הנחיות לתכנון תאורה:

הפיתוח הסביבתי יכלול תכנון תאורת הצפה ותאורת התמצאות ויקבע סוג ודגם אחיד של גוף תאורה לפי הנחיות רשות הטבע והגנים בתיאום אקולוג רשות הטבע והגנים. תכנון התאורה יתייחס בין היתר לרגישות האקולוגית של סביבת התכנית.

6. תוכן תכנית שילוט כוללת לתחומי הגן שתגדיר את סוגי השילוט הנדרשים (הכוונה והתמצאות, מידע היסטורי, אזהרה ותמרורים) לרבות עיצוב ומיקום. לא יותרו שלטי פרסום בתחום הגן הלאומי.

7. הנחיות למיקום תאי ביקורת ושוחות:

תקבע העדפה למיקום שוחות של מערכות שונות בתוך שטחי גינון ולא באיזורים מרוצפים. במקרה שהפתרון אינו בר ביצוע, יש לשלב את המכסים של השוחות ותאי הביקורת כחלק מדוגמת הריצוף.

8. תיאום מתקנים ותשתיות:

ארונות וקופסאות לצנרת חשמל, כבלים ותקשורת שימוקמו בסמוך לשטח מרוצף ו/או בחזית המגרש יוצבו בגומחה סגורה, המשולבת בקיר התומך או הגדר ויוסתרו על ידי צמחיה תוך מתן מענה ליחזית חמישית. סגירת הגומחה תעשה ע"י דלת פח צבועה או פרט אחר העומד בתנאי סביבה ימית.

9. במסגרת התכנון המפורט תינתן התייחסות ליצירת מערך שבילי טיול ואופניים רציפים לאורך הגן.

## 6.4

## שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתיקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.



שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</li> <li>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ul> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 62

ניהול מי נגר	6.5
<p>בכלל שטח התכנית תשמר תכסית פנויה מכל בינוי עילי ותחתית של 40%, לצורך החדרת נגר עילי.</p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח 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 לערוצי ניקוז.</li> </ol> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים:</p> <p>תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של מונח הדפסה 62</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות:</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת השפכים.</p>	



תכנון זמין  
מונח הדפסה 62

דרכים תנועה ו/או חניה	6.6
<p>הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי עקרונות נספח התנועה המנחה.</p>	

תשתיות	6.7
<p>א. כללי:</p> <p>עבודות עפר מכל סוג שהוא ו/או ביצוע תשתיות תת קרקעיות בכל שטחי הגן הלאומי, יותנו בתיאום הנדסי עם רשות הטבע והגנים, רשות העתיקות והרשות המקומית, הכל בכפוף לאמור בפרק 4 בתכנית זו.</p> <p>תשתיות חשמל, מים, גז, בזק וטל"כ תהיינה תת קרקעיות ככל שניתן. עבודות לאספקת תשתיות למתחם, יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי.</p> <p>תותר הטמנת צוברי גז ופחי אשפה באישור רשות העתיקות.</p> <p>ב. ביוב:</p>	



תכנון זמין  
מונח הדפסה 62

1. שדרוג תחנות שאיבת שפכים קיימות יעשה בהתאם לדרישות לתחנות באזור רגיש שבהנחיות משרד הבריאות לתכנון, תפעול ותחזוקה לתחנות שאיבה לשפכים, שיהיו תקפות באותה העת. כמו כן בעת תכנון מפורט לביצוע של תחנות השאיבה לשפכים יערך תיאום עם משרד הבריאות.

2. תנאי להיתר בנייה לתחנות השאיבה לביוב וקווי הביוב יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ואישור משרד הבריאות.

ג. מים :

אספקת המים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממקור שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ד. ניקוז :

תנאי להיתר בניה יהיה תיאום פיתרון הניקוז עם מהנדס הועדה המקומית.

ה. חשמל :

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה) :

1. תנאי למתן היתר בניה 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.

2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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 מונה הדפסה 62 תכנון זמין

והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

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

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי 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'

מרחק 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'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

תשתיות	6.7
<p>וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>ו. מתקני תקשורת:</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. תנאי לדיון בבקשה להיתר למבנה ארכיאולוגי או מבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.</p> <p>ב. היתר לבניה חדשה יותנה בהשלמת חפירה ארכיאולוגית ובבחינת היתכנות בהתאם לממצא הארכיאולוגי שיחשף.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי פיתוח ותשתיות באישור הוועדה המקומית. התכנית תוגש בקנה מידה של 1:250, לתא השטח במלואו, תוך התייחסות לשטחים הסמוכים בהיקף של לפחות 30 מ' מגבול תא השטח.</p> <p>תכנית הפיתוח תערך בהתאם להנחיות סעיף 6.3 שלעיל ותכלול התייחסות למשטחים, שבילים, מדרכות, פרגולות/סככות צל, מעקות, שילוט, תאורה, מיקום ופיתוח אזורי שרות ותשתיות במגרש וכדומה והתאמתם לתכנון המוצע. התכנית תתייחס לאופי המקום על ידי שימוש בחומרי גמר המשתלבים בסביבה, תוך מתן פתרונות לתשתיות קיימות ומתוכננות.</p> <p>התכנית תפרט את כל עקרונות הפיתוח בתחומי תא השטח, וכן העמדת בניינים, קווי בניין, תכסית, גובה, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ועקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים ופתרונות הניקוז.</p> <p>תכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף ו/או אדריכל שימור ולפי העניין.</p> <p>ד. כתנאי לדיון בבקשה להיתר בניה תידרש התייחסות רשות העתיקות, רשות הטבע והגנים, התייעצות עם בעלי הקרקע וועדת השימור של הוועדה המקומית.</p> <p>ועדת השימור של הוועדה המקומית תתייעץ עם רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים בבואה לדון בבקשה להיתר בניה ותקבל חו"ד מקצועית לנושא הבקשה להיתר הבניה ממנהל שימור</p>	



## תנאים למתן היתרי בניה

ברשות העתיקות, בכל הקשור להתערבות המוצעת בשטח עתיקות ולשימור שרידים ארכיאולוגיים והאפשרות להשמתם, בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיף 6.2.11.

ה. בשלב מתן היתרי בניה התאורה תתואם עם אקולוג רשות הטבע והגנים.

ו. תנאי להיתר בניה לשימוש הדורש ביוב יהיה חיבור למערכת הביוב, המחוברת לפתרון קצה.

ז. בקשה להיתר בנייה למתקנים הנדסיים תלווה בפרשה טכנית ותועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ח. עמידה בנוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה.

ט. היתר למבנים פריקים (ללא יסודות חודרים) יותנה בהתחייבות לפרקם (כולל התשתיות הנלוות להם) במידת הצורך כמפורט בסעיף 6.1. וכן בהתחייבות לשיקום השטח לאחר פירוק המבנים הפריקים.

י. תנאי למתן היתר בניה למסעדות הקיימות יהיה הסדרת שטחי התפעול בתא שטח 28 והריסת שטחי האחסנה הקיימים בשטחי המסעדות.

יא. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים שימשו להסעדה ומסחר, יהיה הכנת ניתוח פרוגרמטי במסגרת תכנית פיתוח, לשם קביעת השימושים, מיקומם ומידותיהם. תכנית הפיתוח תיבחן ע"י יועץ השימור של הוועדה המחוזית.

יב. תנאים למתן היתרי בניה לתאי שטח פרטניים:

1. תנאי להיתר בניה להקמת חניון הלילה (תא שטח 4), יהיה הריסת מבנה רשות העתיקות,

2. תנאי להיתר הקמת המרכז הלוגיסטי (תאי שטח 5 ו-28), יהיה הריסת תחנת המעבר והאחסון.

3. תנאי להיתר בנייה בתא שטח 17, יהיה עריכת תכנית בינוי, לפרגולות/סככות צל, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול מבטים כלפי צפון, דרום ומערב. התכנית תוכן ע"י אדריכל נוף ויועץ שימור בתיאום עם רשות העתיקות.

4. תנאי להיתר בניה בתא שטח 30 יהיה הכללה של שטחים שסומנו בתאי שטח 17, ו-30 להריסה וקביעת מועד הריסה בפועל. הוראה זו תהווה הוראה שכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

5. תנאי להיתר בניה למבנה השירותים בתא שטח מס' 24 יהיה קבלת התחייבות מבקש היתר הבניה להריסת מבנה השירותים הקיים בתא שטח מס' 17.

6. תנאי למתן היתר בנייה למבואת הכניסה (תא שטח 36) יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לשרידים ארכיאולוגיים שיחשפו עם השלמת החפירות באתר. הבקשות להיתר בנייה יוכנו בהתאם לתיק התיעוד המלא, כולל מערכת הביסוס (יסודות) ומיקום התשתיות ההנדסיות הקשורות למבנה. אישור רשות העתיקות לתחילת העבודות יינתן במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והשימור. השמשת מבנה המבואה החדש תחייב את הריסת המבואה הקיימת בתא שטח 8.

7. תנאי להיתר בניה למבואה הדרומית, בתא שטח 42, יהיה קבלת התחייבות מבקש ההיתר להריסת אוהל המייצג הקיים בדרום התכנית, בתאי שטח 40, 43.

	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>
	<p>א. תנאי למתן תעודת גמר לפרויקט יהיה השלמת עבודות הבינוי והפיתוח לפי היתר הבניה.                  ב. תנאי להיתר אכלוס למבואה הדרומית בתא שטח 43 יהיה הריסה בפועל של אוהל המייצג בתאי שטח 40, 43.                  ג. תנאי לתעודת גמר בתא שטח 24 יהיה הריסה בפועל של השירותים בתא שטח 17.</p>
	<p><b>6.10 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. עבור מבנים קיימים ללא היתר, שניתנים להסדרה בהתאם לתכנית זו, יוגשו בקשות להיתרי בניה לוועדה המקומית בתוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו.                  ביחס להריסת המבנים אשר מיקומם מועתק למקום אחר, כמו מבנה המבואה (שבתא שטח 8) ואוהל התצוגה (בתא שטח 40 ובתא שטח 43), לא תחול מגבלת הוצאת היתר בתוך 3 שנים מאישור התכנית.                  ב. יבוצעו פעולות לייצוב שוטף של חוף הים תוך שימור אחזקת העתיקות ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.                  ג. לתא שטח 31 תוגש תכנית מפורטת לאישור הוולחוף. במסגרת התכנית יבחנו מספר חלופות בינוי למבנה: בינוי משמר של השרידים בלבד, הקמת קומה אחת או הקמת קומה וקומה חלקית נוספת, יבחנו השימושים המוצעים מיקומם ושטחם, וכן חלופות למעבר חופשי לציבור. לתיק השימור תתווסף חוות דעת מפורטת של מהנדס ימי לנושא הביסוסים והחיזוקים הנדרשים עבור כל אחת מחלופות הבינוי, וניתוח חזותי המלווה בחתכים והדמיות.</p>
	<p><b>6.11 זיקת הנאה</b></p> <p>לתא שטח מס' 46 תרשם זיקת הנאה שתבטיח הנגישות לציבור לשטח זה.</p>
	<p><b>6.12 הריסות ופינויים</b></p> <p>הריסת/הסרת תוספות מאוחרות במבנים היסטוריים וארכיאולוגיים תקבע כתנאי להיתר בנייה, בהתאם למסקנות תיק התייעוד המלא.                  תנאי לבנייה חדשה יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתחום המבנה/תא השטח בו מבוקש ההיתר.</p>
	<p><b>6.13 פסולת בניין</b></p> <p>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:                  1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.                  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).                  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.                  4. עבודות שאינן טעונות היתר- נוהל כאמור בסעיפים 1-3 לעיל, יחול על עבודות חציבה, חפירה,</p>



<b>6.13 פסולת בניין</b>	
	כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

<b>6.14 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>.7 ביצוע התכנית</b>
------------------------

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית כעשר שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62