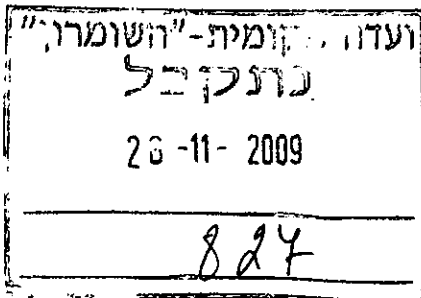


מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - שומרון

תכנית מתאר מקומית ש/782 א'

הנקראת : גן לאומי ושמורת טבע בחוף
ג'אסר א-זרקא



יוזמי ומגישי התכנית:

1. רשות הטבע והגנים
2. משרד התיירות באמצעות החברה הממשלתית לתיירות
3. משרד החקלאות - האגף לדייג
4. מועצה מקומית ג'אסר א-זרקא

המתכננים:

1. אדריכל: ויסברג- ביזנסקי ארכיטקטים ומתכנני ערים
מגידו 6, חיפה טל. 04-8385716
2. מתכנן ימי: רמי רביב- עובדיה 35, חיפה. טל. 04-8337991
3. מתכנן נופי: משה לנו- היוזמה 3, טירת הכרמל. טל. 04-8577439
4. מתכנן תנועה, מים וביוב: עמוס דנק- בר יהודה 147
תל חנן 04-8207944

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל- מחוז חיפה

- עדכון 7: רשות העתיקות 20.5.04
עדכון 8: להפקדה 17.4.05
עדכון 9: להפקדה ע"פ ו. מחוזית 4.1.06
עדכון 10: ע"פ ו. מחוזית 20.3.06
עדכון 11: ע"פ ו. מחוזית 25.4.06
עדכון 12: ע"פ ו. מחוזית 8.8.06
עדכון 13: ע"פ ו. מחוזית 5.9.06
עדכון 14: ע"פ ו. מחוזית 21.9.06
עדכון 15: להפקדה 23.4.07
עדכון 16: להפקדה 15.11.08
עדכון 17: להפקדה 11.12.08

הוראות התכנית1. הוראות כלליות:

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית ש/782 א'.
- 1.2 גושים וחלקות: חלק מחלקה 101 בגוש 10397.
- 1.3 שטח התכנית כ- 201.5 דונם
- 1.4 קנ"מ: 1:2500.
- 1.5 יזמי ומגישי התכנית: 1. משרד התיירות באמצעות חמ"ת.
2. רשות הטבע והגנים
3. משרד החקלאות - האגף לדייג.
4. מועצה מקומית ג'אסר א-זרקא.
- 1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 עורכי התכנית: אדריכל: ויסברג-ביזנסקי ארכיטקטים ומתכנני ערים
מגידו 6, חיפה 04-8385716
מתכנן ימי: רמי רביב - עובדיה 35, חיפה 04-8337991
מתכנן נופי: משה לנר - היוזמה 3, טירת הכרמל
04-8577439
מתכנן תנועה, מים וביוב: עמוס דנק- בר יהודה 147
תל חנן 04-8207944
- 1.8 מסמכי התכנית:
- 1.8.1 הוראות התכנית- מסמך מחייב.
- 1.8.2 תשריט בק.מ. 1:2,500 - מסמך מחייב.
- 1.8.3 נספח בינוי עקרוני, המבהיד את עקרי התכנית לגבי מחסני ומתקני הדייג- מסמך עקרונות מחייב. ק.מ. 1:50, 1:100, 1:500
- 1.8.4 נספח נוף בק.מ. 1:1250 - מסמך מנחה.
- 1.8.5 נספח בינוי ימי בק.מ. 1:500 - 3 גליונות מסמך מחייב שינויים לא מהותיים הנדרשים לצורך התאמת התכנון המפורט לתנאים בשטח יותרו באישור האגף לים וחופים במשרד להגנת הסביבה ורשות הטבע והגנים.
- 1.8.6 נספח תנועה וביוב בק.מ. 1:1250 - מסמך מנחה.
- 1.9 תחולה: התכנית תחול על השטח כמוגדר בתשריטים על ידי הקו הכחול התוחם את הרצועה מצד היבשה והחוף ממערב .
- 1.10 יחס לתכניות אחרות:
התכנית מהווה פרוט לתכניות המתאר הבאות:
- 1.10.1 תמ"א 13: תכנית מתאר ארצית חלקית לחופים- חוף הים התיכון.
- 1.10.2 תמ"א 8: תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים.
- 1.10.3 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/400, תכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר אושרה למתן תוקף ביום 10.1.63 .

- 1.11.1 מטרות התכנית: 1.11.1 לפרט את תמ"א 13 ותמ"א 8 שיעדו את השטח לגן לאומי.
- 1.11.2 ליעד שטח לשמורת טבע לאורך נחל תנינים, כהמשך לשמורת טבע נחל תנינים.
- 1.11.3 ליעד שטח לגן לאומי ימי וגן לאומי יבשתי, את השימושים המותרים בהם ואת רמות הפיתוח (חוף רחצה, מבני ומחסני דיג, מגרשי חנה, שבילי טיול, אתר עתיקות).
- 1.11.4 קביעת תכליות ושימושים.
- 1.11.5 קביעת הוראות וזכויות בניה והוראות למתן היתרי בניה ופיתוח.
- 1.11.6 קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה, לצמצום ומניעת מפגעים ומטרודים ופגיעה בסביבה.
- 1.11.7 קביעת הוראות שיאפשרו את שמירת ערכי הטבע, הנוף, אתרים היסטוריים וארכיאולוגים.
- 1.11.8 קביעת הוראות לשמירת הסביבה החופית ונגישות חופשית להולכי רגל.
- 1.11.9 להבטיח נגישות הציבור ברגל וברכב אל החוף ולאורך החוף, כולל מתן גישה לנכים ולמוגבלים.

2. הגדרות בתוכנית זו:

- בתכנית זו יהא לכל מונח משמעות שיש לו בתוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, בין שהוגדר בו מפורשות ובין שלא הוגדר כך וכשאינ כוונה אחרת משתמעת.
- 2.1 "גן לאומי" - כהגדרתו בתמ"א 8 ובחוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998".
- 2.2 "שמורת טבע" - כהגדרה בתמ"א 8 ובחוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח 1998".
- 2.3 "אתר עתיקות" - אתר שהוכרז לפי סעיף 28 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.

3. תכליות, שימושים :

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1 גן לאומי

השטח הצבוע ירוק בהיר מקווקו בירוק כהה מיועד לגן לאומי כהגדרתו בסעיף 2.1. לא תבוצע כל עבודה בשטח זה אלא בתכנון ובאישור רשות הטבע והגנים ובאישור רשות העתיקות. כמו כן יש להבטיח נגישות חופשית של הציבור אל החוף ולאורך החוף, כולל מתן גישה לנכים ולמוגבלים, ללא כל הגבלה. השימושים המותרים במגרשים המפורטים מטה יהיו להלן:

3.1.1 אזור מחסני ומתקני דייגים ואזור עגינת סירות על החול (במגרש 1006)

אזור המיועד למחסני ומתקני דייגים, סירות ואזור עגינת סירות על החוף. באזור זה תהיה טיילת בין מתקני ומחסני הדייג שתשמש גם להעברת תוצרת הדייג למחסנים ולמתקני הדייג. באזור זה תותר הקמת מסעדה. מחסנים לציד וטיפול בדגה (אריזה ואחסון) מבנה שרותים מרכזי שימש במשותף את אגף הדייג במשרד החקלאות ואת רשות הטבע והגנים, הכולל גם מנהלה ומחסנים, בית קירור מרכזי, שטחים תפעוליים פתוחים לטיפול בדגה ואחסון ציוד ומיצללות. לא יותר מסחר ומשרדים ועיבוד מוצרי דגים. לא תותר הקמת מתקנים (כגון מוסכים) לטיפול בסירות. לא יותרו שימושים שאינם מבין השימושים האמורים בסעיף זה. לא יותרו שימושים חורגים וכל שימוש שלא בהתאם ליעוד ולשימוש שנקבעו בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות סטייה ניכרת.

3.1.2 חוף רחצה בגן לאומי (במגרש מס' 1010 + 1003)

מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים ולמתקנים לפעילויות הנילוות שהם מבנים ומיתקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה ותברואה, גינון והצללה ולנוי. מיתקנים לפיקניק, קיוסקים. עבודות פיתוח חוף הרחצה לא יגלשו דרומה מהמבנה הקיים. השטח המיועד למבני חוף הינו מגרש 1010 (בקו בנין 0) בלבד. לא יותרו שימושים שאינם מבין השימושים האמורים בסעיף זה. לא יותרו שימושים חורגים וכל שימוש שלא בהתאם ליעוד ולשימוש שנקבעו בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת כמשמעותה בתקנות סטייה ניכרת.

3.1.3 אזור עגינת סירות על החול בגן הלאומי (במגרש מס' 1006)

מיועד לחניית סירות הדייג ע"ג משטחי החול, מנגש יחיד להורדת סירות.

3.1.4 חניה ציבורית בשטח גן לאומי (במגרש מס' 1008, 1009)

מיועד לחניה ציבורית עבור המבקרים בגן הלאומי ושמורת הטבע, החנייה לא תיסלל באספלט אלא תהיה במצעים בלבד, ותהיה פתוחה לציבור הרחב ללא כל הגבלה ולפי הוראות סעיף 9 (2.8).

3.1.5 דרך חוף משולבת

דרך החוף המשולבת תשמש כטיילת להולכי רגל ולמעבר כלי רכב לחידום ותפעול בלבד.

3.1.6 חוף חולי לשימור (מגרש 1001)

מיועד לאזור חוף חולי שיישאר כטבעו ולפי הנספח הנופי.

3.1.7 אזור חיץ בין מגרש החניה לשמורת הטבע (מגרש 1004)

מיועד לאזור פתוח שימשמש כטיבעו ללא בניה.

3.2 גן לאומי ימי (מגרש ימי מס' 1007)

מיועד לגן לאומי בשטח הים. השטח מיועד להישמר במצבו הטבעי ולא תותר בו כל עבודה / הפירה למעט עבודות לפינוי חול והנחת סלעים על גבי סלעים קיימים. יותרו בשטח זה המגדלורים הקיימים, באחריות המועצה המקומית. לא תותר הרחבת המפרץ. כל העבודות יהיו באישור אגף הדייג, רט"ג ורשות העתיקות. יש לשמר לדורות הבאים את כל האתר התת-ימי שממערב לתל העתיק-משפך הנחל בצפון ועד למעגן הדייג בדרום ועד למרחק של 500 מ' מערבית לקו החוף.

3.3 שמורת טבע (משבצות בקו ירוק כהה על רקע ירוק בהיר) מגרש מס' 1002

מיועד לשמורת טבע כהגדרתה סעיף 2.2, לצורך שימור נחל תנינים ושימור ערכי טבע, נוף ועתיקות וכחלק משמורת טבע נחל תנינים. לא תבוצע כל עבודה בשטח זה אלא באשור רשות הטבע והגנים ובאישור רשות העתיקות.

3.4 עתיקות (שטח תל תנינים מגרש מס' 1005)

מיועד לשטח לשימור ואתר ביקור ארכיאולוגי שיוותרו בו גם מחקר וחפירות ארכיאולוגיות. לא יאושר כל פיתוח / עבודה בשטח זה אלא באישור רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות.

3.5 זרכים ציבוריות

שטח הצבוע אדום (וורוד) מיועד לזרכים ציבוריות. דרך מס' 4 הנה דרך קיימת המיועדת לשימוש זמני בלבד (עד לאישור תוכנית מפורטת לשטח).

4. ציונים בתשריט:

גבול התכנית	- קו כחול עבה
גבול גן לאומי ע"פ תמ"א 13	- קו כחול מרוסק
גבול גן לאומי ע"פ תמ"א 8	- קו אפור מרוסק
גבול תכנית ש/ 519	- קו ונקודה לסירוגין צבע כחול
מספר דרך	- ספרה שחורה ברביע העליון
קו בנין קדמי	- ספרות באדום בצדדים
רוחב דרך	- ספרה באדום ברביע התחתון
גבול גוש	- קו שחור עם משולשים שחורים
מספר גוש	- ספרות גדולות בצבע שחור
מספר חלקה רשומה	- ספרה בתוך עיגול בירוק
גבול חלקה רשומה	- קו ירוק
מספר חלקה רשומה לביטול	- ספרה בתוך עיגול מרוסק בירוק
גבול חלקה רשומה לביטול	- קו ירוק מרוסק
גבול ומספר מגרש מוצע	- ספרה בתוך עיגול וקו בשחור
גבול מוניציפלי	- קו עבה סגול כתום לסירוגין
גבול שטח עתיקות	- קו מקווקו בשחור
מבנה קיים	- נקודות שחורות במסגרת שחורה

- נקודות שחורות ע"ג רקע צהוב

מבנה קיים להריסה

- קוים אלכסוניים בידוק ע"ג רקע ירוק בהיר	גן לאומי יבשתי
- רשת קווים בכחול ע"ג רקע בתכלת	גן לאומי ימי
- רשת קווים בידוק ע"ג ירוק בהיר	שמורת טבע
- רשת קווים בידוק ע"ג ירוק בהיר	יער נטע אדם קיים ע"פ תמ"א 22
מותחם בירוק כהה	
- שטח צבוע בפסים ירוק ולבן לסירוגין	שטח חקלאי
שטח צבוע אוקר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת
- קו ונקודה לסירוגין בצבע אדום	קו 100 מ' מהחוף
- שטח צבוע תכלת	אזור ים
- קו ונקודה לסירוגין בצבע כתום	קו חוף (לפי הגדרות חוק השמירה על הסביבה החופית)

5. טבלת ייעודי קרקע:

מוצע		קיים		
%	דונם	%	דונם	
-	-	16.7%	33.6	שטח חקלאי
87.8%	177.0	47.4%	95.6	גן לאומי וגן לאומי ימי
4.1%	8.3	-	-	דרך מוצעת
8.1%	16.2	4.3%	8.7	שמורת טבע
-	-	2.5%	5.0	יער נטע אדם קיים
-	-	29.1%	58.6	אזור ים
100%	201.5	100%	201.5	סה"כ

טבלת זכויות והמגבלות בנייה

השרות	גובה בנייה מרבי (מ')	שטח בניה מרבי (בכל המפלטים) במ"ר				קווי בנין (מ') (2)				גודל מבנה מירבי (מ"ר)	שם אזור משנה ויישוב
		סה"כ עקרית שדות	תכנית	שטחי שדות (4)	שטח עקרית (4)	ציד לכוון דרום	ציד לכוון צפון	קדמי לכוון מערב	אחורי לכוון מזרח		
(3) קומות	+1 גלריה	1650	1250	490 (2)	1160 (2)	5	5	2	5	200	מתקני דייג בנגן לאומי מגרש 1006
	1	700	700	70	630	5	5	2	2	200	חוף רחצה בנגן לאומי מגרש 1010

(1) לא כולל מדלדור.

(2) השטחים המותרים במחטני הדייג ליחידה: - ק. קרקע: 30 מ"ר שטח עיקרי.

- ק. גלריה: 15 מ"ר שטח שדות. (גובה מינימלי 2.2 מ' - ע"פ המוגדר בתקנות)

(3) גמות המבנים יהיו שטוחים.

(4) שטחים מרביים לבניה:

בהוף הדייגים מגרש 1006:	שטח עיקרי	שטחי שדות	סה"כ
חדרי קידור	60	--	60
מטעדה(כולל מטבח ומחסן)	150	30	180
מנהלה + מחסן + משד	50	10	60
ר"ט/ג'אגף הדיג	900	450	1350
מחסני דייג (30 י"ר)	900	450	1350
סה"כ במגרש מתקני ומחסני הדייג	1160	490	1650
בהוף הרחצה:			
מגרש 1003	400	--	400
מבנות			
מגרש 1010			
קיסקים	150	50	200
שירותים + חובש + מלחמות	80	20	100
סה"כ בהוף הרחצה	630	70	700

7. הוראות לבניה ופיתוח:

7.1 מתקני ומחסני דייג - הוראות מיוחדות

- 7.1.1 לא תותר בניית מתקני הדייג אלא אם יהרסו מבני הפח הקיימים. לא תותר הקמת מתקנים (כגון מוסכים) לטיפול בסירות. לעניין סוג ואופי מתקני הדייג והפיתוח יהיו עקרונות נספח הבינוי מחייבים. רשאית הועדה המקומית להכניס שינויים קלים בפרטים הכלולים בנספח הבינוי- אם מצאה הצדקה תכנונית לכך, ובלבד שישמרו עקרונות התכנית.
- 7.1.2 בתחום ה-100 מ' מן החוף תותר בניה המיועדת לשימושים המשרתים את מתקני הדייג בלבד, כמפורט בסעיף 3.1.1.

7.2 חומרי גמר

היות והבניה והפיתוח הינם בשטח גן לאומי ובקרבת חוף היס יותר שימוש בחומרי גמר איכותיים בלבד בגן הלאומי.

7.2.1 גמר קירות חוץ

אבן כורכר או חברון מסותתת או טיח אקרילי עמיד בתנאי היס או קרמיקה מט באריחים 20/20 לפחות הכל בהתאם לנספח הבינוי ובאישור הועדה המקומית.

7.2.2 גגות

הגגות יבנו מעץ, רעפים פורטוגלים בטון או פלטות P.V.C גלי עמיד בתנאי היס עם אבזור מתכת אל-חלד, הכל באישור ולשביעות רצון הועדה המקומית.

7.2.3 חלונות ותריסים

חלונות ותריסים יהיו מעץ בלבד בגמר ביץ ו/או אחר המתאים לסביבה הימית.

7.2.4 גדרות וסככות

גדרות וסככות מאבן ועץ וידיעות מותאמות לתנאי הסביבה הכל באישור ולשביעות רצון הועדה המקומית.

7.2.5 ריצוף חוף

ריצוף שבילים ומשטחים יהיה באבן חברון, כורכר או אחרת או בחלוקי נחל הכל באישור ולשביעות רצון הועדה המקומית.

7.3 הוראות לגן לאומי ימי

- 7.3.1 השטח מיועד לשימור במצבו הטבעי וללא פיתוח.
- 7.3.2 ייאסר דייג בתחום השמורה למעט מקומות שיוקצו לכך ע"י הרשות

לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

7.3.3 בתחום היס יותרו עבודות להנחת סלעים וחפירת חול וע"פ ההנחיות שבסעיפים 7.4, 9(2.6).

7.3.4 יותר מעבר סירות ממונעות לכניסה לתחום המעגנה בלבד וכן להצלה וחילוץ.

7.3.5 בתחום הגן הלאומי הימי יותר דיג בחכות ידניות בלבד.

7.3.6 תיאטר בניית גדרות בתחום מי היס או חוף הנושק להם.

7.4 עבודות בחוף ועבודות בים

לא תותר בניית שובר גלים, דורבן או כל עבודה ימית אחרת למעט הנחת סלעים וחפירת חול באופן המפורט להלן ובאישור היחידה לארכיאולוגיה ימית ברשות העתיקות:

7.4.1 הנחת אבנים טבעיות על משטח הסלע הקיים ליצירת מערך הגנה מפני גלי היס על סירות הדייגים. האבנים מסלע דולומיט ללא חומר דק למניעת זיהום הסביבה. גודל מכסימלי של צלע אנכית (בניצב למפלס הקרקע הסלעית של סלע החוף עליה מונחת האבן) יהיה 1.5 מטרים הנחת האבנים הטבעיות על משטחי הסלע תהיה ב-3 שורות אבנים ברוחב ממוצע של כ- 4.5 מ'. הסלעים יונחו זה לצד זה. קצה תחום הנחת הסלעים ייקבע בעת הביצוע, בתיאום עם האגף למים וחופים במשרד להגנת הסביבה.

7.4.2 קיר היס הינו קיר מפרדה חופי המפריד בין חוף היס המיועד למיקום סירות הדייגים לבין החוף "היבש" האופקי יהיה בנוי מאלמנטי בטון מבוססים על יסודות בטון עמידים בפני שקיעות בקרקעית החוף הקיר יתוכנן ע"י יועץ ימי למניעת סחיפת חול ובגובה שלא יעלה על 1.75 מ' מפני מפלס "קו החוף", ולא יותר מ- 0.5 מ' מפני החול הסופיים.

7.4.3 לא תותר כל עבודה ימית במפרץ הכניסה- למעט פינוי החול האזור המיועד לחפירה ימית אשר יסומן באתר לפני תחילת ביצוע העבודות. העבודות יהיו ע"פ המפורט הנספח הימי. החול שייחפר ויוצא מהמפרץ לצורך עבודות התחזוקה השוטפות לא יוצא משטח התכנית אלא יונח על החוף הסמוך.

7.4.4 פסולת בניה תפונה לאתר מורשה ע"י הרשויות כחוק.

7.4.5 לא יוצאו מהמים האבנים הקיימות בשטח, גם לא במהלך העבודות ולא יעשה שימוש בחומר נפץ למטרות ביצוע מכל סוג שהוא.

7.4.6 תבוצע חפירה להוצאת עודפי חול עד עומק של מטר וחצי מפני היס. לצורך תחזוקה יבוצעו חפירות חוזרות מדי מס' שנים. כל עבודת החפירה שתבוצע באזור תתואם 30 יום מראש עם ענף ים ברשות העתיקות ועם אגף ים וחופים במשרד לאיכות הסביבה. לצורך התאום תועבר לאגף ים וחופים התכנית המפורטת של החפירה ומיקום מוצע להנחת חול.

7.4.7 תותקן תאורה מתאימה למעגן דייג מבחינת בטיחות הפעילות.

7.4.8 אין לשנות את מצב הניקוז הקיים. הניקוז צריך להיות בהתאם למצב הטבעי הקיים בשטח.

7.4.9 לא תותר הקמת מתקנים לטיפול בסירות. לצורך טיפול, הסירות יוצאו מתחום התכנית.

7.4.10 העבודות יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה- אגף ים וחופים ועם רשות העתיקות - ענף ים וחופים.

7.4.11 יותר ממשה / מנגש אחד מבטון ברוחב 6 מ' כמסומן בתכנית הבינוי, בתיאום עם משרד התחבורה אגף הספנות (תכנון הממשה יערך ע"י מהנדס ימי).

7.4.12 תהיה נגישות מוסדרת לטירות (קרקע כבושה ללא סלילה) מהמימשה לחלק האחורי של שטח מתקני ומחסני הדיג כדי לאפשר את העברת תוצרת הדיג.

7.4.13 יינקטו מירב האמצעים לבטיחות בשובר הגלים שיובטחו ביתר הבניה.

7.5 קיר הפרדה

תותר בניית קיר בגובה של כ- ½ מ' לאורך גבולו המזרחי של הגן הלאומי על מנת למנוע כניסת כלי רכב לשטח הגן הלאומי. בניית הקיר תעשה בכפוף לתנאים למתן היתר בניה, כך שלא תיפגע זכות הציבור למעבר חופשי לאורך החוף הבניה תהיה לפי הוראות סעיף 9 (2.10).

8. תנאים למתן היתר בניה:

8.1 תנאים למתן היתר בניה

8.1.1 כל בקשה להיתר בניה כפופה לאישור רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות.

8.1.2 אישור תשריט חלוקה כחוק

8.1.3 תנאי למתן היתר בניה כל שהוא באתר הגן הלאומי יהיה הצגת תכנית בינוי מפורטת ערוכה כמפורט בסעיף מס' 8.2.

8.1.4 תנאי למתן היתר בניה - חיבור לביוב העירוני באישור משרד הבריאות.

8.1.5 תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרכי גישה ומגרשי חניה.

8.1.6 תשמר זכות הציבור למעבר חופשי לאורך החוף.

8.1.7 בהיתר הבניה לבינוי הימי יקבעו הוראות הבטיחות בשובר הגלים. ניתן יהיה להציב שילוט אזהרה באישור רשות הטבע והגנים הלאומיים והרשות המקומית.

8.2 תכנית בינוי מפורטת

8.2.1 תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי מפורטת. התכנית טעונה אישור של הועדה המקומית. לא תידון ולא תאושר כל בקשה להיתר בניה לפני מתן אישור הועדה לתכנית הבינוי ולפני מתן אישור רשות העתיקות רשות הטבע והגנים.

8.2.2 תכנית הבינוי תכלול את העמדת הבנינים, מספר הקומות, חתכים אופייניים, גושים ונפחים של הבנין, גישות וכניסות לבנינים, קומות כניסה כמו כן, חניה במגרשי החניה, מפלסי פיתוח, גדרות, עקרונות עיצוב החזיתות (חומרי גמר, צבע וכ"ו) עצוב מחייב של שלטי הכוונה והסברה וכן סידורי הרחקת אשפה, אספקת מים, חשמל, טלפון, מער' ביוב, אספקת

גז, כבוי אש וכד'. הכל בהתאמה לעקרונות התכנון המפורטים בתכנית זו ובאישור הועדה המקומית.

8.2.3 תכנית הבינוי תציג שמירה על חזית מגובשת בפרט בחזיתות הפונות לים כולל הוראות לחומרי בניה וגמר המבנים.

8.2.4 יינתן ביטוי בתכנית הבינוי לטיפול בגגות.

8.2.5 תכנית הבינוי תוגש בק.מ. 1:250 ע"ג תכנית מדידה מעודכנת.

8.2.6 התכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בק.מ. 1:250 ע"פ עקרונות התכנית ושנתערך ע"י אדריכל נוף.

8.2.7 בתכנית הבינוי יסומנו המעברים לרכב חרום ולמגרשי החניה ולהולכי רגל בהם תישמר זכות המעבר לציבור לצמיתות לאורך החוף.

9. הוראות פיתוח נופי

9.1 שמורת טבע : מסומן בתשריט הנספח הנופי בצבע ירוק. השמורה מהווה המשך לשמורת טבע נחל תנינים.
שמורת הטבע הנה חלק משמורת טבע נחל תנינים הכוללת נחל איתן בעל רגישות אקולוגית ונופית גבוהים ביותר. לא תותר כל פעילות בתחום השמורה אלא באישור רשות הטבע והגנים.

9.1.1 יותר פיתוח נופי, כהמשך לפיתוח הקיים לאורך הנחל. חומרי הגמר יהיו עץ ואבן עם שימוש מינימלי במתכת.

9.1.2 יותר טיפול בנחל וגדותיו לייצוב הגדות ולשיקומו וכן פעולות הנדרשות לצרכי ניקוז הנחל.

9.1.3 גשר וילהלם: יותרו פעולות הנדרשות לשימורו, לשיקומו ושיחזורו.

9.1.4 כל האמור לעיל יעשה בתאום ובאישור רשות הטבע והגנים.

9.2 גן לאומי יבשתי וימי:

9.2.1 חוף חולי לשימור: מסומן בתשריט הנספח הנופי בצבע חום בהיר.

2.1.1 קטע חוף זה ישמר במצבו הטבעי ללא עבודות פיתוח למעט המפורט בהמשך.

2.1.2 יוסדר מצפור נוף בחלקו הדרומי בסמוך לחוף הרחצה, על מצוק הכורכר, הכולל רחבת ישיבה והצללה. כמו כן יוסדר שביל גישה אל המצפור מחניית חוף הרחצה, המאפשר הנגשת נכים למצפור. פיתוח המצפור והשביל יהיה מחמרי גמר כדוגמת הפיתוח בשמורת הטבע נחל תנינים. פיתוח המצפור ושביל הגישה אליו לא יפגעו במבנה הטבעי של מצוק הכורכר.

2.1.3 יותר סימון שלטי סימון והכוונה להולכת קהל המבקרים לאורך החוף, במוקדי עניין כגון מתקני הדייג, מצוק הכורכר וכו'. מיקום השילוט יקבע באתר על פי הנחיות רשות הטבע והגנים.

2.2 חוף רחצה: מסומן בתשריט הנספח הנופי בצבע צהוב

- 2.2.1 יותר פיתוח מתקני רחצה ושירותי חוף. חומרי הגמר לביצוע המתקנים יהיה בטון, עץ ואבן טבעית ו/או מלאכותית תוך שימוש מינימלי במתכת.
- 2.2.2 תחום חוף הרחצה יסומן בבולדרים ו/או אמצעי סימון וחסימה פיזיים אחרים אשר יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.
- 2.2.3 בעונות הטלת צבי ים יש לבצע תאום לגבי חריש החוף המוכרז למניעת פגיעה בהטלות. כמו כן בעונה זו תופסק פעילות חופית בשעות החשיכה על מנת לאפשר לצבות הים לעלות לחוף ולהטיל. לא תושאר כל תאורת חוף בחוף כולל התאורה בסוכת המציל.

2.3 אזור לנטיעות וטיפול בצומח טבעי: מסומן בתשריט הנספח הנופי בצבע ירוק בהיר.

- 2.3.1 בתחום זה יותר ביצוע נטיעות לעיבוי והצללה. העצים לנטיעה יהיו עצי אשל, ו/או מיני עצים אשר יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.
- 2.3.2 בתחום אזור זה יותר מיקום שולחנות וספסלים לשימוש המבקרים במקום.
- 2.3.3 בתחום שטח זה לא יפותחו דרכים ושבילים מעבר לדרכי העפר הקיימות בו.

2.4 תל ארכיאולוגי: מסומן בתשריט הנספח הנופי בצבע חום כהה.

- 2.4.1 בתל הארכיאולוגי ניתן לבצע עבודות חפירה אירכיאולוגית, כולל עבודות שימור ושחזור.
- 2.4.2 בתחומי התל יבוצעו עבודות לפיתוח נופי אשר יכללו הסדרת שבילים, תצפית נוף, רחבות ישיבה, שילוט והמחשה וכד'. עבודות הפיתוח הנופי ישולבו בממצאי האתר.
- 2.4.3 עבודות הפיתוח יבוצעו בחומרי גמר אשר יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.
- 2.4.4 יש ליצור חסימה ע"י בולדרים, או המשך קיר האבן הקיים בשמורה או אמצעים אחרים, בתאום עם רשות הטבע והגנים, למניעת גישת כלי רכב מדרכי המצעים לתל תנינים.

2.5 מחסני ומתקני הדיג: מסומן התשריט הנספח הנופי בחום בהיר. שטח אזור המתקנים כולל את שטחי הבינוי ואת שטח המעגנה והחוף.

- 2.5.1 הוראות בינוי לבנית מעגנת חוף ומתקני הדיג – כמפורט בהוראות התכנית
- 2.5.2 המימשה יבוצע מעץ ו/או מבטון וימוקם בתחום שטח עגינת סירות הדיג. רוחבו לא יעלה על 6 מ' העבודה תבוצע בתיאום עם משרד התחבורה אגף הספנות.
- 2.5.3 פיתוח שבילים, רחבות וגדרות יעשה מאבן כורכר.
- 2.5.4 בארות המים הקיימים באתר ישומרו וישולבו בתכניות הפיתוח של מתקני החוף. מתקני הרמת המים של הבארות ישוחזרו על פי טכנולוגיות הרמת המים באישור רשות הטבע והגנים.
- 2.5.5 יותר גינון סביב מתקני הדיג, יעשה שימוש בצמחייה ממינים מקומיים כדוגמת עצי אשל.

- 2.6 חוף ים מסולע: מסומן בתשריט הנספח הנופי בתכלת.
- 2.6.1 שטח חוף היס המסולע ישמר במצבו הטבעי, אך יותרו בו עבודות להנחת סלעים ופינוי חול כאמור בסעיף 7.4.
- 2.6.2 בתחום היס יותרו עבודות חפירה כמפורט בסעיף 7.4, כולל הסדרת קיר הגנה ימי כמפורט בסעיף 7.4.2 הנחת סלעים על הסלע הקיים וחפירת ופינוי חול לצורך העמקה נקודתית של המפרץ וכמפורט בנספח הימי.
- 2.6.3 יותר מעבר סירות ממונעות לכניסה לתחום המעגנה בלבד.
- 2.6.4 בתחום הגן הלאומי הימי יותר דיג בחכות ידניות בלבד.
- 2.6.5 החול שיפונה יונח על החוף שמדרום לשטח מתקני הדיג, ובתחום התכנית.
- 2.7 דרך חוף משולבת: מסומנת בתשריט הנספח הנופי בחום אוקר.
- 2.7.1 דרך החוף המשולבת תשמש כטיילת להולכי רגל וכן למעבר רכב חירום ותפעול בלבד.
- 2.7.2 רוחב דרך המצעים, יהיה ברמת המינימום הנדרש.
- 2.7.3 בדרך המצעים שבגבול המזרחי של התכנית (בין חוף הרחצה לאזור מתקני הדייג) ישולבו לצידה המערבי בולזרים או אמצעי חסימה אחד, בתאום עם רשות הטבע והגנים, לצורך מניעה של ירידת כלי רכב לחוף.
- 2.8 חניות: מסומן בתשריט הנספח הנופי באפור.
- 2.8.1 שטחי החנייה יהיו מחופים במצעים בלבד.
- 2.8.2 בשטחי החנייה ישולבו עצים כדוגמת העצים המצויים באזור לנטיעות וטיפול בצומח טבעי. בשטח החנייה ימוקמו עצים ביחס של עץ אחד לכל 5 חניות.
- 2.9 שילוט והמחשה:
- 2.9.1 תוכן תכנית שילוט וההמחשה של כל תחום התכנית. התכנית תכלול את כל מרכיבי התכנית.
- 2.9.2 השילוט וההמחשה יבוצעו בשתי שפות לפחות – עברית וערבית.
- 2.9.3 מרכיבי השילוט וההמחשה יתואמו עם השילוט וההמחשה של שמורת טבע נחל תנינים.
- 2.10 גידור:
- 2.10.1 גדר הגן בגבולו המזרחי לא תעלה על גובה של 0.5 מטר.
- 2.10.2 הגידור ייעשה באמצעות קיר מאבן כורכר מקומית.
- 2.10.3 חומרי הגמר לעיצוב הקיר יהיו אבן לקט כורכר בבניה חצי יבשה כדוגמת הקיר הקיים בגבול הצפוני של התכנית.
- 2.11 תאורה:
- 2.11.1 תותר תאורת חוץ אך ורק בתחום מתקני הדייג ובחוף הרחצה. התאורה תהיה מינימלית, ללא תאורת שטח או תאורת הצפה. בתחום מתקני הדייג התאורה תתחיל ממזרח לשורת הבתים המערבית ותופנה מזרחה. תכנון ומיקום אלמנטי התאורה יתואם עם רשות הטבע והגנים.

2.12 צמחייה וגינון- הנחיות כלליות :

הצמחייה והגינון יהיו ע"י צמחים ממינים וזנים מקומיים המתאימים לחוף הים ואין להשתמש בצמחים שאפיונם זרים.
תנאי לקבלת היתרי בנייה הוא אישור רשות הטבע והגנים לסקר צמחייה ואיתור המינים המקומיים .

2.12.1 יש לבצע טיפול לעקירת הטרנטולות מכל שטחי התכנית. כמו כן יש לעקור שיטים ועצים או צמחים אחרים שאינם טבעיים למקום.
2.12.2 באזורים המיועדים לחניות וכבישים יש לבצע סקר צומח מפורט ולבצע העתקת מינים במידת הצורך.

2.12.3 לצרכי גינון יש לאסוף זרעים של צמחים מקומיים השייכים לנוף הטבעי ולהרבותם לטובת שיקום נופי או גינון. שימוש בצמחייה

ממינים מקומיים שלא הורבו מזרעים שנאספו באתר יעשה באישור רשות הטבע והגנים בלבד. לביצוע הגינון ניתן לבצע פעילות עם בתי ספר סמוכים מג'סר א-זרקא או מעגן מיכאל.
2.12.4 יישמרו השטחים בהם קיימת צמחייה נדירה של לכך המלחות.

2.13 בניה באבן :

2.13.1 אבני כורכר טבעיות לצורכי בנייה או פיתוח יילקחו אך ורק מאתר מחצבה מאושר ע"י הרשויות, ולא ייעשה שימוש באבן הלקוחה משטח התכנית, הגן הלאומי או שמורת הטבע הסמוכה, למעט אם מדובר בעודפי עפר וחציבה מקומיים. הנושא יתואם מול רשות הטבע והגנים.

2.14 אישור רשות הטבע והגנים:

2.14.1 כל האמור לעיל, בין אם צוין בהוראות במפורש ובין אם לא יבוצע בתאום ואישור רשות הטבע והגנים.

2.15 הוראות למניעת הפגיעה בנוף :

2.15.1 כללי: ביצוע עבודות הפיתוח מותנה בהכנת מסמך פיתוח נופי הכולל הנחיות מפורטות למניעת הפגיעה בנוף ולשיקום הפגיעה ההכרחית שתוצר. בעת ביצוע עבודות הפיתוח המבצע ידרש להקפיד הקפדה יתרה על הוראות הביצוע המפורטות בסעיפים דלהלן, למניעת חריגות ופגיעה בנוף.

2.15.2 סימון: קווי הדיקור של העבודה יסומנו היטב בצורה בולטת בכל מהלך העבודה וזאת בנוסף לסימון ביתדות .

2.15.3 איסור חריגה מקווי הדיקור: לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי, התווית דרכים זמניות, דרכי גישה, מחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וכיוצ"ב.

2.15.4 לפני ביצוע העבודות תוסר שכבת החול העליונה ותשתש לחיפוי עליון בשטחים שיפגעו

2.15.5 עבודות העפר יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדר של סלעים או עפר ושפיכת חומר אל מעבר לקווי הדיקור.

2.15.6 עבודות העפר יבוצעו תוך שימוש בחומר מקומי קיים וללא הבאת חומרי מילוי זרים לשטח.

- 2.15.7 עודפי עבודות העפר יאוחסנו באתר שיאושר ע"י רשות הטבע והגנים והרשויות המוסמכות באופן שלא יפגעו ערכי הטבע והנוף הקיימים.
- 2.15.8 מחנה עבודה (כולל משרדים, חניון כלי רכב וצמ"ה, סדנאות לטיפול בציוד, אתרי גריסה, יציקות בטון, הכנות ליציקות בטון ובניה, צנרת מים וביוב וכד') ימוקמו בתחום עבודות העפר בלבד. תאסר כל פעולה ליצירת רחבות או דרכי שירות מחוץ לקווי הדיקור אלא בהיתר בכתב מהמפקח ו / או האדריכל. מיד עם תום השימוש במחנה, ולא יאוחר מחודש מתום ביצוע עבודות העפר, ינוקו השטח וסביבתו מכל פסולת, שאריות חומרי בניה וסלילה, יסולקו כל המבנים, הכלים והציוד שהיו מוצבים במקום. היה ולא סומן בתכניות מיקום מחנה העבודה, הוא ימוקם בשטח לאחר תאום מראש ובאישור רשות הטבע והגנים ולאחר שהוגדרו וסומנו גבולות המחנה.
- 2.15.9 בנוסף לאמור לעיל חלה חובת תאום כל העבודות והפעולות בשטח עם רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות .

10. חניה

- 10.1 החניה תהיה בתחום מגרשי החניה הציבוריים.
- 10.2 החניה התפעולית, הפריקה והטעינה יהיו בשטח המגרש למתקני ומחסני דייג, במגרש החניה המסומן בנספח התחבורה ונספח הנוף.
- 10.3 סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מבקשת היתר בניה וכפופים לאישור הועדה המקומית.

11. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- 11.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.
- | | |
|--|----------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מ'. |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.5 מ'. |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מ'. |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) | 11.0 מ'. |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 21.0 מ'. |

הערה:

- כמידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בינוניים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 11.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת חשמל.
- 11.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת חשמל.

11.4 שינויים במערכת החשמל שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

11.5 קוי חשמל

כל קוי החשמל- מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
רשתות עליות קיימות בתכנית זו תורדנה לרשת תת- קרקעית תוך תאום עם הח"י.

11.6 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, בחלק הרחוק ביותר מקו החוף. לא יוקמו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים. על מבקשי ההיתר להקצות

אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים במבנה פי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים.

בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון טרנספורמציה.

תחנות טרנספורמציה ימוקמו רק בתוך המבנים בתחום המיועד לבינוי ובמידת האפשר מחוץ לקו ה- 100 מ' מהים.

12. תאורה

תכנון התאורה בגן הלאומי יעשה כך שתמנע ככל האפשר פגיעה בשמורת נחל התנינים.

13. מקלטים ו/או מרחבים מוגנים

13.1 יוקם מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א ובאישורם.

14. תשתיות ושירותים עירוניים:

14.1 ניקוז משמר נגר

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח ע"פ ההוראות לניקוז משמר נגר ובהתאם לתכנית המאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית, כמפורט להלן:

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

2. ינקטו 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.

3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ב. תכנון שטחים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

14.2 אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית ובאישור מהנדס הרשות.

14.3 ביוב

ראה סעיף מס' 17.2.

14.4 הידרנטים

על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם. אישור מכבי אש יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויוגש בעת הגשת הבקשה.

14.5 הרחקת אשפה

מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה בעת מתן היתר הבניה.

14.6 תקשורת

כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה, כבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

15. הפקעה ורישום

15.1 כל השטחים המיועדים לדרכים מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק.

15.2 תנאי להיתר יהיה אישור תכנית חלוקה כחוק ואישור תשריט הפקעות.

16. עתיקות

- 16.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1391/0 "תנינים, ת"ל י"פ: 1091 עמ" 1403 מיום: 18/05/1964, 1442/0 "שומרייה, ח' אל- " י"פ: 4071 עמ" 901 מיום: 31/12/1992, 4404/0 "מעגן מיכאל, אתר תת-ימי" י"פ: 3949 עמ" 990 מיום: 28/11/1991, 4205/0 "קיסריה, אמת המים התחתונה (צפון)" י"פ: 4404 עמ" 3032 מיום: 01/05/1996 הינו/ננס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 16.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראת חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 16.3 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 16.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 16.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

17. שמירת איכות הסביבה**17.1 שימושים מותרים**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

17.2 הוראות**17.2.1 שפכים**

- א. השלמת מערך איסוף, הולכה וסילוק השפכים למערכת האזורית מהווה תנאי להיתר וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם למפורט בחוק העזר לדוגמא לרשויות מקומיות וברמה שלא תפגע בצנרת, במתקנים ובצרכן הסופי של הקולחים.
- ג. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי התהום.
- ה. לא יבוצע פיזור או המטרה של השפכים או הקולחים בשטח

האתר או סביבו. השפכים יאספו ויפוננו לקו מאסף אזורי.

- ו. קוי הביוב יבוצעו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- ז. היתר הבניה לתחנות השאיבה יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. תחנת שאיבה תגובה בדיזל גנרטור וכן תצוייד התחנה במתקן גלישה ואיגום שנפחו מספיק לתיקון תקלה במשך 24 שעות.
- ט. מיקום תחנת השאיבה מחוץ לקו 100 מ' מהים ומזרחית למבנים הקיימים.

פסולת 17.2.2

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת מוצקה אלא בתחומי המגרשים, תוך התחשבות בשימושים הסמוכים.
- ג. הפרדת פסולת לסוגיה תבוצע בתחום המבנים. פסולת ביתית, פסולת תעשייתית, תשמר אופציה למיון ולאצירת סוגי פסולת שונים (פלסטיק, זכוכית, טקסטיל).

18. ניטור

- 18.1 רשות הטבע והגנים תבצע ניטור על מצב טבלאות הגידוד והחוף החולי בתחום המעגנה. פעמים בשנה באביב ובסתיו כולל כתיבת דו"ח המפרט את הממצאים של שינוי תכסית החוף וקרקעית הים שבסמוך לו בכל הנוגע להסעת חולות וכיסוי טבלאות הגידוד שינו תנאי בתי הגידול ומצבם האקולוגי.
- 18.2 הממצאים יועברו למפעיל אזור מתקני הדייג אשר יבצע את כל העבודות הנדרשות.
- 18.3 כל עבודת חפירה או אחרת בים יש לתאם מראש עם אגף ים וחופים במשרד לאיכות הסביבה.

19. מימוש התכנית

19.1 שלבי ביצוע

19.1.1 הפרוייקט יבוצע בשלושה שלבים:

שלב א: ביצוע עבודות ימיות.

שלב ב: הריסת הפחונים והמבנים הזמניים ובמקומם הקמת 20 ביתנים ראשונים, המסעדה, המחסנים וכל התשתיות.

שלב ג: ביצוע יתרת הביתנים והשלמת הפרוייקט.

19.1.2 תחילת ביצוע: תוך 5 שנים מיום קבלת מתן תוקף לתכנית.

[Handwritten signature]

שרה איל
מנהלת המחוז
משרד החקלאות ומיתוח הכפר
מחוז מרכז

20. חתימות

23/8/09 6.8.09

שנת הטבע והגנים
ר"ח עם ועולמו 3. ג. שאול

כ"ה סוד

חתימות היזמים:

ויקטור אלבראנס
סמנכ"ל פיתוח
ה"ה האגודה הליני
عز الدين عيسى
رئيس الجمعية
رأى الموسعة-جسر ايلوكا

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי טוז תליה מתואמת עם
השירות התכנון המוסמכת.
התיישתנו הינה לטרכי תכנון כלבו, אך זה כדי לחקנת כל זכות ליחם
תכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקמת הסכת
ונחתם עטנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתישתנו זו בגנה במקום
הסכת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעסה או ייעסה על ידינו הסכת
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתישתנו על התכנית חברה או חתמה
בקיום הסכם כאסוד ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרת
כי שרכש סאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו-סכת הסכם באסוד ועפ"י כל דין, טכן תתישתנו
ייתנת או ורק במקרה סכת התכנית.

חתימות בעל הקרקע:

מחוז תלמה
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ורטה
12/2/09

א. ויסברג-מ. ביזנסקי
אדווקטים
ר"ח מגיד 8, חיפה
טל. 04-8385716

חתימת עורכי התכנית:

[Large handwritten signature]

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית 14/782/ש
 הומלצה לאישור
 בשיבה מס' _____ מיום _____
 תאריך 01-12-59
 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה-השומרון
 תכנית 14/782/ש
 הומלצה להפקדה
 בשיבה מס' 576 מיום 10-05-54
 תאריך 01-12-59
 יו"ר הועדה _____ מהנדס הועדה _____

הודעה על אישור תכנית מס. 14/782/ש
 פורסמה בילקוט הפורסומים מס. 6052
 מיום 21.1.50 עמוד 1601

הודעה על הפקדת תכנית מס. 14/782/ש
 מורסמה בילקוט הפורסומים מס. 5784
 מיום 10-03-54 עמוד 2214

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשפ"ח-1969
 אישור תכנית מס. 14/782/ש
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.7.58 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית _____