

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מ/422/א'

שם תכנית: פארק נופש מנשה - מתחם 7 - אתר ספורט ומטווחים "דגני הגני"

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

10-11-2014

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: אלונה מנשה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

14.7.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב
יו"ר הועדה המחוזית

23.11.14
תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה

תכנית ב.ע. מס' מ/422/א'

הומצא להפקדה

ביום 20.6.14 מס' 152

מאגנס הועדה

יושב ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. מ/422/א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6930
מיום 3.12.14

הודעה על הפקדת תכנית מס. מ/422/א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6774
מיום 20.3.14

דברי הסבר לתוכנית

אזור פארק נחל חדרה נקבע בתמ"מ 6 ובתכנית המתאר לעיר חדרה, כשטח פתוח, לרווחת הציבור, ולטובת שימושים תואמי פארק. בהתאם להוראות תמ"מ 6 ותוכנית המתאר של חדרה, המאמצת את הוראות התמ"מ, הוכנה "תוכנית אב" כוללת לכל שטחי פארק הנופש האזורי. על פי "תוכנית האב", אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית חיפה, הוגדרו עקרונות התכנון והראייה הכוללת של הפארק.

תכנית האב חילקה את הפארק האזורי למספר מתחמי תכנון, הכוללים בין היתר הגדרת תכליות ושימושים, וכן את אזורי הפיתוח והיקף זכויות הבנייה לכל מתחם.

הוראות תכנית זו מתייחסות למתחם 7, הנמצא בחלקו המערבי של תחום הפארק האזורי, בין בריכות הדגים של קיבוץ גן שמואל לבין "הרושרושי" ועד לרצועת נחל חדרה בחלקו הדרומי של המתחם. בחלקו הצפוני המתחם תחום בכביש 65.

תוכנית זו מפרטת את ייעודי הקרקע ואת התכליות האפשריות לפיתוח במתחם מס' 7, כפי שהוגדרו ונקבעו במסגרת תמ"מ 6 ותכנית האב לפארק האזורי.

בתוך תחום התכנון אזור פארק כורכר ומחצבה לא פעילה, אשר במסגרת תכנית זו מיועדת להקמת אתר ספורט אתגרי ומטווחים.

מתחם זה הינו בעל ערכיות נופית ורגישות גבוהה, מה שהנחה את התכנון המפורט להקמת פארק אקסטנסיבי, תוך שמירה על ערכי הטבע והנוף - תכנון המותאם לאיזון בין שמירה על הקיים לבין רווחת כלל הציבור בהיקף המטרופוליני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פארק נופש מנשה – מתחם 7 – אתר ספורט ומטווחים "דני היי"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

מ/422/א'

מספר התוכנית

1,228.077 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

30.9.2014

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

קואורדינטה X 193/000
קואורדינטה Y 707/250

1.5.2 תיאור מקום מתחם 7 בתכנית אב פארק חדרה. מצפון לרצועת נחל חדרה מדרום לכביש 65.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מנשה אלונה רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית

חדרה גן שמואל ל"ר ל"ר ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית לוודא כי תואם לטבלה בתשריט

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	מוסדר	10654
1		חלק	מוסדר	10664
3		חלק	מוסדר	10665
1		חלק	מוסדר	10667
2-4,7-14	5,6	חלק	מוסדר	10671
1,7,10,12,14	2-6,8-9,11,13,15-17	חלק	מוסדר	10672
69,83		חלק	מוסדר	10019

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חדרה



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.10.85	3258	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית מש"ח 26 ממשיכות לחול	שינוי	מש"ח 26
18.07.85	3227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית ג/842' ממשיכות לחול	שינוי	ג/842'
28.10.04	5336		כפיפות	תמ"א ד' 37
17.10.12	6482		כפיפות	תמ"א 1/37
23.08.06	5568		כפיפות	תמ"א 37 ת' (פרק 1.6)
26.4.07	5655		כפיפות	תת"ל 20

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דורון קופמן	4/12/2013	לי"ר	23	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דורון קופמן	4/12/2013	1	לי"ר	1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	רותי ארני	4/12/2013	5	לי"ר	1: 2,500	מנחה	נספח בנוי + נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	רותי ארני	4/12/2013	לי"ר	35		מנחה	נספח נופי סביבתי (דוח)
	ועדה מחוזית	שמואל בדולח	13/7/13	1	15	1: 1,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	שמואל בדולח	27/10/11	1	8	1: 1,250	מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	בועז גרוס	25/12/2013	1	לי"ר	1: 2,500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מיכאל זלבה	18/11/11	לי"ר	18	לי"ר	מנחה	נספח אקוסטי
	ועדה מחוזית	אורי זביקלסקי	16/11/10	לי"ר	34	לי"ר	מנחה	נספח הידרולוגי
	ועדה מחוזית	רון פרומקין	27/03/2012	2	10	לי"ר	מנחה	סקר גיאופיזיים
	ועדה מחוזית	רותי ארני	4/12/2013	2	9	1: 2,500	מנחה	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' חברה	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	amikahan@gmail.com	04-6360018	052-2521729	04-6360017	ת.ד. 38 קיסריה 38900	511923294			001881010	דני היי (מטווחי קיסריה) בע"מ	
				04-6177300	מרכז אזורי מנשה דואר נע חפר : 37845		מועצה אזורית מנשה אלונה				
				04-6320700			קיבוץ גן שמואל				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
amikahan@gmail.com	04-6360018	052-2521729	04-6360017	ת.ד. 38 קיסריה 38900	511923294			001881010	דני היי (מטווחי קיסריה) בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				פל ים 15, חיפה				מנהל מקרקעי ישראל	בעלים
			04-6174809	האשל 2, פארק תעשיה דרומי, קיסריה	510370430	קרן קיסריה			חוכר
amikahan@gmail.com	04-6360018	052-2521729	04-6360017	ת.ד. 38 קיסריה 38900	511923294		001881010	דני היי (מטווחי קיסריה) בע"מ	חוכר
			04-6320700			קיבוץ גן שמואל			חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
doron@tenna.co.il	03-9229910	054-5200999	03-9229999	משה דיין 16 פיית	513628875	תנע ניהול פרויקטים בבניה בע"מ		055713747	דורון קופמן	מתכנן ערים	עורך ראשי
bshapa@bezeqint.com	04-8410012	052-2612568	04-8420528	הגדוד העברי 17א' קריית חיים 26304	לי"ר	לי"ר	583	051084382	בני שפירא	מודד	מודד
boaz@dgsh.co.il	03-7554433	054-3001062	03-7554444	בן גוריון 2 ר"ג		דגש הנדסה	111926	028721678	בועז גרוס	מהנדס	יועץ תנועה
r.aranyi@gmail.com	04-9991777	054-4655501	04-9991778	יובלים 20142			82346	053209508	רותי ארני	אדרי נוף	נוף + עריכת בינוי
shmulik@hgm-eng.co.il		054-4233030	073-7903909	גיבורי ישראל 7 נתניה		ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ	6533		שמואל בדולח	מהנדס	יועץ ניקוז
oriz@lddtech.com		054-6777978				LDD			אורי זביקלסקי		יועץ הידרולוגיה
etrogeng@gmail.com			077-530087	שאול אביגדור 24/3, ירושלים		אתרוג מהנדסים	00115468	033797168	מיכאל זלבה	מהנדס	יועץ אקוסטיקה
ron.frumkin@gmail.com		052-8617021		ת.ד. 2444 מבשרת ציון		רון פרומקין		053619862	רון פרומקין	ד"ר	אקולוג

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

קביעת מתחם לפארק נופש אקסטנסיבי ומתחם לפעילות ספורט אתגרי ומטווחים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח לספורט ונופש, שפ"פ, תיירות, דרכים.
- 2.2.2 קביעת הוראות וזכויות בניה.
- 2.2.3 קביעת שטחי דרכים ושטחי חניה לרווחת המבקרים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות והוראות לשמירה על שטחים בעלי ערכי טבע.
- 2.2.5 קביעת תנאים להיתר ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית – לא רלבנטי

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,228.077 ד'
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים													תאי שטח	יעוד	
גבול מסדרון תשתיות עילי	קו גז	תחום השפעה	קו חשמל	חניה	הנחיות מיוחדות	שימור נופי	דרך/מסילה לביטול	אתר קידוח/בריכת אגירה	מגבלות בניה	ע"ח חורשה לעקירה	ע"ח להעתקה	ע"ח חורשה לשימור	קו מים "4 ומעלה		
	87	86-88	66,82,88		83					81		83,80		80,83-88	דרך מאושרת
	106	103-104	107-108		90-91							,91 ,92,94		,90-94 97-108	דרך מוצעת
				15										15	תיירות
		40	40				40						40	40	נחל/תעלה/ מאגר מים
			1	1				1	1	1	1	1		1	ספורט ונופש
	66	,60-67 69-72	,54,52 60-,55 62		,52,51 ,72,57 ,73	71	,62,59 ,67,65 72,68	70,69	,51,50 ,55,54, ,67,66 82,70	57		,56-58 ,69,54 72	,59-6 69-72	,50-52 54-73,82	קרקע חקלאית
	30	30			30				30					30	רצועת תשתיות
			152-153						152-153	152		152-153	153	152-153	שמורת טבע
						25								25	יעוד על פי תכנית מאושרת
									20	20	20	20		20	פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	דונם מחושב	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
0.93	11	דרך מאושרת		1.38	16.920	דרך קיימת או מאושרת*
0.62	8	דרך מוצעת		1.20	14.780	נחל, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית*
0.23	3	תיירות		94.55	1,161.173	אזור חקלאי*
1.01	12	נחל/תעלה/מאגר מים		0.63	7.744	בית עלמין*
5.82	71	ספורט ונופש		2.24	27.460	פרוזדור חשמל
79.63	977	קרקע חקלאית				
2.25	28	רצועת תשתיות				
0.63	8	יעוד על פי תכנית מאושרת				
0.82	10	שטח פרטי פתוח				
8.04	99	שמורת טבע				
100.0	1,227	סה"כ		100.0	1,228.077	סה"כ

* יעוד שלא עפ"י נוהל מבא"ת 2006

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: חקלאי		4.1
שימושים		4.1.1
חקלאות (לא כולל גידול בע"ח למעט בריכות דגים), עיבוד חקלאי, פרדסים, בריכות דיג, תשתיות תת קרקעיות, תעלות ניקוז.		א.
הוראות		4.1.2
1. יותר לעבד את הקרקע – עיבוד חקלאי. 2. יותר גידור ובתנאי שלא יפגע בגישה לבריכות הדגים. 3. בתחום ההשפעות של הנחלים וצירי הניקוז שבתחום השטח החקלאי, יחולו הוראות תמ"א 34/ב/3. יותרו עיבוד חקלאי, כולל מטעים ובריכות דגים ודרכים חקלאיות. 4. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.	1.	
1. תא שטח 73 : 1.1 תותר הקמה של מתקני הצללה ופרגולות בתא שטח 73. 1.2 בריכת הדגים המסומנת בתא שטח זה, תהא לשימוש לדיג בעבור משתמשי פארק הדיג. 1.3 כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35. 2. תא שטח 57 יישמר כטבעו ותאסר בתחומו כל בניה.	הנחיות מיוחדות	2.

שם ייעוד: ספורט ונופש		4.2
שימושים		4.2.1
מטווחים, שימושים לתחזוקה של המטווחים, שימושים לצרכי המשתמשים בלבד כגון: מבנים ואו שטחים למנוחת ושהיית קבוצות הנמצאות בפעילות באתר לאורך היממה, מלתחות, שירותים, סככות הצללה, שימושים מבנים ללימוד, הדרכה והרצאות, חדרי כושר, בריכות, שירותי הסעדה, חנויות לממכר מוצרי הקשורים בירי, שימושי פנאי ונופש, מתקני ספורט, אתר פיינטבול, דרכים, שבילים וחניה, מתקנים הנדסיים (כגון תחנת שאיבה) לשרות השימושים והפעילות במתחם. הקמת והפעלת שימושים אלו תותר רק כחלק אינהרטי מאתר המטווחים וכשימוש נלווה להם, ולא כשימוש נפרד. כל שימוש במבנים שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעי' 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.		א.
הוראות		4.2.2
יש לגדר את כל השטח המיועד למטווח בגדר בטיחות. הגדר תהיה באישור משטרת ישראל ועל פי התקן.	בטיחות	א.
1. יאסר שימוש של גן/אולם אירועים. יותרו התכנסויות כחלק מהפעילות באתר. 2. תותר הקמה של פרגולות/מצללות במתחם כמפורט בטבלה מס' 5. 3. יינתנו פתרונות למתקני תשתית, מים, אשפה, חשמל, בזק וכיו"ב, במסגרת היתר הבניה. 4. במועד היתר הבניה ייקבעו האמצעים למניעת חדירת בעלי חיים תועים לתוך אזור המטווחים.	הוראות	ב.

הנחיות סביבתיות	א.
<p>1. חומת המפגע, אליה מבוצע הירי ובה נקלטים הקליעים תמוקם לכל אורכה מעל משטח אספלט עם אבני שפה נטויים שאינם מחלחלים. משטח האספלט ינוקז לנקודה מרכזית אחת בכל מטווח. מסת הקרקע העיקרית שתקלוט את הקליעים תסונן באמצעים מכניים אחת לחצי שנה לצורך איסוף ומחזור הקליעים שנמצאים בה.</p> <p>2. בדרכים ובחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. מערך האיסוף והטיפול של פסולת האתר ישתלב במערך הקיים של המועצה האזורית.</p> <p>4. שילוב מערך הפסולת במערך הקיים של המועצה האזורית אליה שייך האתר.</p>	
5. צומח	
<p>5.1 הצומח בתחום תאי השטח יהיה בהתאם להנחיות הספת הנופי-סביבתי.</p> <p>5.2 הטיפול בעשבים ייעשה באמצעים מכניים (כיסוח הדשא) ולא באמצעים כימיים (ריסוס).</p>	
6. זיהום מי תהום	
<p>6.1 משטחים בהם יבוצע ירי (סככות מתאמנים) יחופו בגג שאינו חדיר למים, למניעת שטיפתם בעת אירוע גשם.</p> <p>6.2 משטחי הירי (סככות מתאמנים) יבנו מחומר שאינו מאפשר מעבר מזהמים מפני השטח למי התהום ויחופו במצע שאינו מחלחל (20 ס"מ מצעים ו- 5 ס"מ אספלט).</p> <p>6.3 משטחי הירי ינוקזו לתא ביקורת מרכזי לפני שחרור המים לסביבה.</p> <p>6.4 לא תתאפשרנה תשתיות ביוב בתחום רדיוסי המגן של קידוחי ההפקה ולא יעברו בתחומם קווי ביוב.</p> <p>6.5 מי הנגר העילי ומי מרזבים יועברו מתחומי המגרשים לאזורים מחלחלים. שחרור מי הנגר לסביבה יתבצע רחוק, ככל הניתן, מקידוחי ההפקה. מערך הניקוז ימנע היקוות של מים באזור המטווחים ויתעל תשטיפים אל האזור הדרומי של האתר.</p>	
7. ניקח ושפכים	
<p>7.1 מי מרזבי הגנות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>7.2 מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט יוזרמו במידת האפשר לשטחים מחלחלים.</p> <p>7.3 השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>7.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בהם.</p>	
8. רדיוסי מגן	
<p>8.1 מסלולי מטווחי הירי הנמצאים בתחום רדיוסי מגן (מסלולי הירי מזרח-מערב בלבד) יקורו בשתי קצותיהם, קרי באזור עמדת הירי ובאזור חומת המפגע, כך שהשטח המקורה ישאר יבש.</p> <p>8.2 נגר שיזרום מהרצועות הירוקות המפרידות בין המטווחים (מצפון לתעלה המאספת הראשית במטווחים מזרח-מערב) יאסף אל רצועת הניקוז הראשית באמצעות קולטנים באופן כזה שלא יגיע אל השטחים המקורים כלל.</p> <p>8.3 אין לאפשר כל בניה בתחום רדיוס מגן א' של קידוח פ' גן שמואל.</p>	

<p>9. איכות מי השתיה</p> <p>9.1 אספקת המים באתר תהיה ממקור שאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>9.2 ריכוז העופרת המרבי במי הנגר המשוחררים לסביבה לע יעלה על 0.01ppm.</p> <p>9.3 היה וימצא ומי הנגר אינם עומדים באיכות שלעיל, יש להגיש תכנית שתכלול פירוט הפעולות הנדרשות לצמצום ריכוז העופרת במי הנגר העילי, כגון: קירוי משטחי הירי, ניקוי תקופתי של משטח הירי או הקמת מתקן לטיפול במי הנגר בטרם הזרמתם לסביבה.</p> <p>10. תאורה</p> <p>תאורת המתקן תהיה המינימאלית האפשרית, תופנה כלפי פנים ופיזור האור לא יחרוג משטח התכנית. הביצוע יתואם עם רט"ג.</p>		
<p>1. על כל השימושים והפעילויות במתחם לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן – 1990 (מניעת רעש), הנשני"ג 1992 ובתקנות רישוי עסקים.</p> <p>2. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהתקנות למניעת רעש המצויינות לעיל, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p>	מניעת רעש	ד.
הבניה תהא על פי התקן הישראלי ת"י 5281.	בניה ירוקה	ה.
תקבע הפרדה פיזית בתאום עם רט"ג, בין השטח הצפון מזרחי בתא שטח מס' 1, לבין שמורת הטבע הגובלת (תא שטח 152).	תנאי להיתר	ו.

שם ייעוד: תיירות	4.3
שימושים	4.3.1
פעילויות ומתקני ודיג, פארק דיג, קיוסק לפארק הדיג, חנות לממכר ציוד דיג לצרכי פארק הדיג, חקלאות תיירותית, מתקנים הנדסיים לשירות השימושים המותרים. כל שימוש במבנים שלא למטרות אלו יהווה סטייה ניכרת מתכנית, עפ"י סעי' 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.	
הוראות	4.3.2
<p>א. הוראות</p> <p>1. יאסר שימוש של גן/אולם אירועים. יותרו התכנסויות כחלק מפעילות האתר.</p> <p>2. תותר הקמה של סככות/פרגולות/מצללות.</p> <p>3. הבניין יעמוד בקריטריונים של מבנה נכים.</p> <p>4. יינתנו פתרונות למתקני תשתית, מים, אשפה, חשמל, בזק וכיו"ב, במסגרת היתר הבניה.</p>	

שם ייעוד: דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
דרך למעבר כלי רכב, דרכי עפר, שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל וקווי תשתיות תת-קרקעיות.	
הוראות	4.4.2
<p>א. הוראות</p> <p>1. הדרכים הינן דרכים פנימיות בלבד לשרות הפעילות החקלאית והפעילות בתאי שטח 1 ו-20 וכן, 15.</p> <p>2. הגישה לאתר תתאפשר באמצעות דרכי הגישה המוצעות לאתר.</p> <p>3. בתחום הדרך המוצעת בתא שטח 97 יוצב שילוט הכוונה.</p>	

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.5.1	שימושים	
	דרך למעבר כלי רכב, דרכי עפר, שבילי אופניים שבילים להולכי רגל וקווי תשתיות תת קרקעיות.	
4.5.2	הוראות	
א.	הוראות	1. הדרכים הינן דרכים פנימיות בלבד לשרות הפעילות החקלאית והפעילות בתאי שטח 1 ו-20 וכן, 15. 2. הנגישות אל המתחם תהיה מהדרך הסטטוטורית (מס' 5) שמדרום לשטח הספורט ונופש (תא שטח 1).
4.6	שם ייעוד: פרטי פתוח	
4.6.1	שימושים	
	מתקני ספורט ופנאי ושירותים נילוויים להם.	
4.6.2	הוראות	
א.	הוראות	1. תותר הקמה של מתקני ספורט אתגרי בגובה של עד 10 מ' מעל פני הקרקע כגון: קירות טיפוס, מתקני אומגה, מתקני סנפליג ושימושים דומים. 2. תותר הקמה של סככות/פרגולות/מצללות. 3. כל שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטייה ניכרת לפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 35.
ב.	הנחיות סביבתיות	1. הצומח בתחום תאי השטח יהיה בהתאם להנחיות הספח הנופי-סביבתי. 2. הטיפול בעשבים ייעשה באמצעים מכניים (כיסוח הדשא) ולא באמצעים כימיים (ריסוס).
ג.	תנאי להיתר	תנאי להיתר בניה יהיה העתקת הגיאופיטים הממוקמים מדרום לתא השטח 151, בהתאם למופיע בסקר הגיאופיטים, בתיאום עם רט"ג, ליעוד שמורת טבע.

4.7	שם ייעוד: נחל/תעלה/מאגר מים	
4.7.1	שימושים	
	תעלת ניקוז	
4.7.2	הוראות	
א.	הוראות	שטח זה משמש כתעלת ניקוז בלבד.

4.8	שם ייעוד: רצועת תשתיות	
4.8.1	שימושים	
	תשתיות, חקלאות, עיבוד חקלאי, פרדסים, קווי חשמל לסוגיהם	
4.8.2	הוראות	
א.	הוראות	1. כל פעילות בתחום זה לענין קווים 160 ו-400 תתואם עם חברת החשמל. 2. על שטח מסדרון התשתיות יחולו הוראות ומגבלות תמ"א 10.

4.9	שם היעוד: על פי תכנית מאושרת אחרת	
4.9.1	שימושים	
	על פי תכנית מאושרת	
4.9.2	הוראות	
א.	על פי תכנית מאושרת	

4.10	שם ייעוד: שמורת טבע
4.10.1	שימושים
	בהתאם לרשום בחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתריים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח (1998).
4.10.2	הוראות
א.	<p>1. תותר שתילת גיאופיטים הממוקמים בתאי שטח 1 ו-20, בהתאם למופיע בנספח האקולוגי, בתיאום עם רט"ג, לאחד מתאי השטח המוגדרים בייעוד זה (151-159).</p> <p>2. תוצב גדר מרעה בשטח שבין תא שטח 151 ובין תא שטח 20 (ייעוד שפ"פ).</p> <p>3. בגבול הדרומי של שמורת הטבע (תא שטח 153), תותר הקמת הפרדה פיזית למניעת כניסת כלי רכב ויוצבו אלמנטים של שילטו והסברה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים											
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סח"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	(4)גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מתחת לכניסה הקובעת	(4)מעל לכניסה הקובעת
ספורט ונופש	1	בהתאם למסומן בתשריט	(1)5,810	-	-	(5)5,810	8.1	לי"ר	לי"ר	8.1	10	1	-	אפס
תיירות	15	בהתאם למסומן בתשריט	100	30	-	130	3.1	לי"ר	לי"ר	3.1	6	1	-	אפס
חקלאות(2)	60+73	בהתאם למסומן בתשריט	60	-	-	60	0.03	לי"ר	לי"ר	0.03	4	1	-	אפס(3)
שפ"פ	20	בהתאם למסומן בתשריט	200	-	-	200	2	לי"ר	לי"ר	2	4	1	-	אפס

1. מתוך השטחים האמורים 50 מ"ר שטחי בניה למצללות ופרגולות בלבד ו-1,770 מ"ר לססכות התארגנות/ססכות יר/סככה מעל חומת מפגע.
2. שטחי בניה למצללות ופרגולות בלבד.
3. המצללות ימוקמו סמוך לבריכות במרחק שלא יעלה על 7 מ'.
4. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.
5. לא כולל מתקנים טכניים, מעקות וכד'.

6. להלן פירוט פרוגרמת השטחים בתא שטח 1 ותא שטח 20. תנתן אפשרות המרה של עד 10% בכל קבוצת תכליות ובתנאי שסה"כ השטח בכל קבוצה ישאר קבוע.

תא שטח 1:

מטווחים

פרוט הפונקציה	גובה מבנה משוער (מ')	סה"כ מ"ר בנוי
מטבח + חדר אוכל	6	725
חלל רב תכליתי	6	300
מועדון	6	300
אולמות אימון קרב מגע	10	320
אולם ספורט גדול	10	450
מלתחות	4	145
כיתות לימוד והדרכה	4	300
חדרי מנוחה – 20 חדר	8	500
משרדי הנהלה ומטווחים	4	300
שטחי תמך	8	650
סה"כ		3,990

קירוי שטחי המטווחים

פרוט הפונקציה	גובה מבנה משוער (מ')	סה"כ מ"ר בנוי
סככת התארגנות	5	500
סככה מעל חומת מפגע	3	770
סככות ירי	4	500
סה"כ		1,770

מתחם פיינטבול

פרוט הפונקציה	גובה מבנה משוער (מ')	סה"כ מ"ר בנוי
פרגולות צל	4	50
סה"כ		50

תא שטח 20:

מתחם ספורט אתגרי

פרוט הפונקציה	גובה מבנה משוער (מ')	סה"כ מ"ר בנוי
פרגולות צל	4	200
סה"כ		200

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכלל שטח התכנית, ואישור על ידי הוועדה המקומית, שתתייחס לנקודות הבאות:
 - 1.1 חתכים של דרכים.
 - 1.2 הנחיות לגבי הצנעה בנוף של מתקנים הנדסיים.
 - 1.3 מאפייני תיחום בייעודי הקרקע השונים: אבן שפה, גדר חיה, גדר מאבן, מעקות, שערים וכו'.
 - 1.4 הבהרת אחוז השטחים הבלתי חדירים למים לעומת השטחים החדירים.
 - 1.5 מאפייני הסככות בייעודי הקרקע השונים - ממדים ומאפיינים עקרוניים.
 - 1.6 מאפייני גידור - ממדים, חומרים ופרטים עקרוניים.
 - 1.7 מאפייני צומח וטיפול נופי - תפורט רשימה שמית, גודל, צפיפות, מרווחי נטיעה, חיפוי קרקע רכים וכיו"ב.
 - 1.8 מאפייני סוללות אקוסטיות.
 - 1.9 שימוש באדמת חישוב.
 - 1.10 מאפייני מערכת ההשקייה והניקוז.
 - 1.11 מאפיינים וחומרי חיפוי של שבילים.
 - 1.12 שילוט לצדי דרכים ושילוט ע"ג מבנים.
 - 1.13 תאורת חוף.
 - 1.14 עיצוב מתקנים לעצירת אשפה.
 - 1.15 העברת תשתיות, לרבות תשתיות קוויות.
 - 1.16 שיקום נופי.
2. הגשה ואישור תכנית לעירום זמני של עפר. התכנית תתייחס בין השאר, לחישוב כמויות העפר/פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמניים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי/חקלאי של אתרים אלו.
3. הגשה ואישור רשות המים של תכנית לניטור ובקרה על איכות מי הנגר המשוחררים לסביבה.
4. הכשרת מכלול דרכי הגישה למתחם, למעבר כל כלי רכב, כדרכי מצע מהודק, ברוחב המסומן בחתכים הטיפוסיים ושלא ייפחת מרוחב של 5.5 מ' לפחות למסעת הדרך, התקנת אלמנטי הבטיחות המתחייבים לשימוש השוטף בדרכים הללו והשילוט הנדרש שם, לתפעולם השוטף ובטיחותי בכל עת.
5. קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
6. העתקת הגיאופיטים הממוקמים מדרום לתא השטח 152, בהתאם למופיע בסקר הגיאופיטים, בתיאום עם רטי"ג, לתא שטח ביעוד שמורת טבע.
7. תנאי להקמת תחנת השאיבה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות למרחקים הנדרשים.

6.3 שמירה נופית

1. המבנים יוקמו, ככל הניתן, עם אלמנטים של בניה ירוקה.
2. תותר פעילות בעלת אופי אקסטנסיבי המשמר את ערכי הנוף במקום למעט בשטח הקבוע לספורט ונופש.
3. שטח למטווחים יוצנע בתחום המחצבה ע"י סוללות כורכר ועצי מטע, בהתאם לנספח הנופי המהווה חלק ממסמכי התכנית.

6.3 דרכים וחניה

4. התכנית לא תפגע בדרכים חקלאיות ולא תמנע מעבר של כלים חקלאיים לשטחים החקלאיים.
5. יותרו מתחמים להסדרת חניה לקהל המבקרים בפארק, בהתאם למופיע בתשריט התכנית.
6. בין החניות ישולבו עצים להצללה ולשמירה על האופי החקלאי, כך שלכל 5 חניות יהיה עץ בוגר.
7. חיפוי משטחי החניה יהא בחומרי חיפוי נקבוביים וחדירים.

6.4 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 עתיקות

1. המקרקעין בנדון מצויים בתחומי אתרי עתיקות המוכרזים כדין 1514/0 "זומרה תל" י.פ. 1925 עמ' 1827 מיום: 10.06.73. לא פורסם 9507/0 נקודת טריאנגולציה F-20 שהינו גם אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב והכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת הצלה), יבוצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במקרה 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.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת הכתנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.6 חלחול מי נגר

המתחם מוגדר באזור רגישות א' על פי תמא/34/ב/4. באזור זה יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). לא תותר החדרת מי נגר מזוהמים מתשטיפים וחומ"ס למי התהום.
דרכים וחניות/מגרשי חניה
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 פסולת בנין

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
2. עבודות הפיתוח לא יחרגו לשטח החקלאי ומאזן החפירה והמילוי יישמר בתחומי האתר לפיתוח.
3. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - 3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 3.2 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).
 - 3.3 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.
 - 3.4 חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 - 3.5 חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי ולא יחרוג לשטח החקלאי.
 - 3.6 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, ובכפוף לכל דין.

6.9 קו חשמל

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

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.00 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		ו. כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'		ז. כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חח"י		ח. כבלי חשמל מתח עליון
1.0 מ'		ט. ארון רשת
3.0 מ'		י. שנאי על עמוד

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 וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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

3. 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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

4. 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.

6.10 ביוב

1. מבני ומתקני התכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית.
2. לא תתאפשרנה תשתיות ביוב בתחום רדיוסי המגן של קידוחי ההפקה ולא יעברו בתחומם קווי ביוב.
3. נפחי תא הסגר בכל תחנת שאיבה יספיקו לקליטת שפכים ממוצעת במשך 10 שעות.
4. על קו אספקת המים לתחנות השאיבה יותקן מכשיר מונע זרימת מים חוזרת (מז"ח). חציית הנחל תעשה באמצעות קו סניקה עילי על הגשר הקיים. חציית תוואי הנחל תעשה באמצעות קו סניקה עילי עשוי פלדה על הגשר הקיים. העברת הקו על הגשר מותנית בהסכמת הרשות האחראית עליו. במידה ולא ינתן אישור בשלב תכנון מפורט, תבוצע חפירה בתחתית הנחל וקו הסניקה יונח בעומק של 1 מ' מתחתית הנחל, תוך נקיטת אמצעי מיגון נאותים.
5. מהירות זרימת הביוב בצינורות הסניקה לא תקטן מ-1 מ"שנייה.

6.11 עצים בוגרים

1.נספח עצים בוגרים לתכנית :

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
 - ב. נספח החל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, מצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- 2.הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור :
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובנייה, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודת הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
 - ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- 3.הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה (ראה מפרט בינמשרדי פרק 41.04.07):
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצורף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
 - ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- 4.הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר – דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצורף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה, מספרם, סוגם ומיקומם.
 - ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאות/בטיחותי וכד'.
 - ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.12 קו בנין - כביש 65, כביש 4
<ol style="list-style-type: none"> 1. יישמר קו בנין של 100 מ' מציר כביש 65. בשטח זה תאסר כל בניה ופיתוח. 2. יישמר קו בנין של 100 מ' מציר כביש 4. בשטח זה תאסר כל בניה ופיתוח.
6.13 שימור נופי
<ol style="list-style-type: none"> 1. מסומן בקווקו ירוק בתשריט התכנית. 2. אזור מוגדר שבו שטח ערכי טבע לשימור.
6.14 בריכת אגירה
בריכת אגירה קיימת. יחולו לגביה כל הוראות, כל חוק וכל דין וכן תמ"א 34 על נגזרותיה ושינוייה.
6.15 תחום השפעה
<ol style="list-style-type: none"> 1. מסומן בקווקו ירוק זית בתשריט. 2. תחום ההשפעה יהיה שטח פשט ההצפה לפי תמ"א 34/ב/3. 3. על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 34/ב/3. 4. תחום ההשפעה כולל גם את תחומי ההשפעה של הנחלים.
6.16 אתר קידוח
קידוח קיים. יחולו לגביו כל הוראות וכל חוק וכל דין.
6.17 גבול מגבלות בניה
מסמן רדיוסי מגן מקידוחים.
6.18 גבול מסדרון תשתיות עילי
מסדרון חשמל ע"פ תמ"א 10. יחולו עליו הוראות ומגבלות התמ"א.
6.19 תעלת עודפים
<ol style="list-style-type: none"> 1. תעלת עודפים של נחל חדרה. יחולו לגביה כל הוראות, כל חוק וכל דין וכן תמ"א 34 על נגזרותיה ושינוייה. 2. תשמר רצועה ברוחב של 10 מ' מכל צד של צירה הראשי. רצועה זו תשמר ברוחב שיספיק לספיקת התכן 100 מ"ק/שניה. 3. ברצועה זו לא יבוצע בינוי. 4. כל תכנון בשטח זה יתחשב בתעלת העודפים הקיימת ויתואם עם רשות הניקוז לקבלת אישורה.
6.20 תוואי הולכת הגז הטבעי
<ol style="list-style-type: none"> 1. התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי בלחץ גבוה על מגבלותיה, יחולו עליו הוראות תמ"א 37 ד/1 ותמ"א 1/ד/37. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום הסקירה וקווי הבניין הוא אישור רשות הגז ותיאום עם בעל רשיון מערכת הולכת הגז הטבעי בלחץ גבוה. 3. תנאי למתן היתר חפירה בתחום הסקירה וקווי הבניין של תוואי הגז יהיה תיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה בלחץ גבוה. 5. ברצועת צינור הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.
6.21 יחס לקווי דלק
<ol style="list-style-type: none"> 1. רצועת הדלק ברוחב 17 מ' משמשת לשם הנחה, ביקורת תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי דלק ואף הנחת קווי דלק בעתיד, לפי הצורך. 2. אין לטעת עצים ואו לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה רחוב הסדנאות 3, הרצליה 4672830, ושל חברת קו צינור אילת אשקלון בע"מ, ללא הסכמתן. 4. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן מ-7.5 מ' מהצינור. 5. רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ-7.5 מ' משני עברי קווי הדלק (סה"כ כ-17 מ'),

יש להותיר השטח כשטח ציבורי פתוח ע"מ לאפשר נגישות רציפה לקו הדלק כמתחייב מדרישות הבטיחות.
6. מיקומם המדויק של הצינורות ימסר באחריות החברה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	יותר ביצוע של התכנית בשלבים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 6.10.14	חתימה: דני-היי	שם: דני היי (מטווחי קיסריה) בע"מ	מגיש התכנית
מספר תאגיד: 511923294	מטווחי קיסריה) בע"מ	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:		רשות מקומית: מועצה אזורית מנשה אלונה	
תאריך: 6.10.14	חתימה: ג'ר שמואל	שם:	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	ג'ר שמואל	רשות מקומית: קיבוץ גן שמואל	

עלול

תאריך: 6.1.2014	חתימה: תנע ניהול פרויקטים	שם: דורון קופמן	עורך התוכנית
ח.פ.: 5136288754	בבנייה בע"מ	חברה: תנע ניהול פרויקטים בבניה בע"מ	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	דני-היי	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 6.10.14	חתימה: דני-היי	שם: דני היי (מטווחי קיסריה) בע"מ	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	(מטווחי קיסריה) בע"מ	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		רשות מקומית: קרן קיסריה	
תאריך: 6.10.14	חתימה: ג'ר שמואל	שם:	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	ג'ר שמואל	רשות מקומית: קיבוץ גן שמואל	

תאריך: 6.10.14	חתימה: דני-היי	שם: דני היי (מטווחי קיסריה) בע"מ	זם בפועל
מספר תאגיד: 511923294	מטווחי קיסריה) בע"מ	תאגיד:	