

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0665364

גן לאומי חוף ג'סר א-זרקא - עדכון



מחוז
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון
חיפה
תכנית מתאר מקומית
סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/04/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

16/05/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ש/782/א' אושרה לתוקף ביום 21.01.2010 לאחר דיונים שנמשכו כעשור. התכנית מאפשרת הקמת 30 מחסני דיג, מסעדה ומבנים נלווים במגרש 1006. למסמכי התכנית צורף מסמך בינוי עקרוני המגדיר את פריסת הבינוי כולל הצעה למבן טיפוס.

החשיבה שעמדה בזמנו בבסיס התכנית הייתה להרוס את המבנים הקיימים בשטח ולבנות במקומם יחידות מודרניות בעיצוב חדש. כיום, מסי' שנים לאחר אישור התכנית אנו סבורים כי עקרונות התכנון שעמדו בבסיס תכנון כפר הדייגים מוטעים. מבני "הכפר" התפתחו לאורך עשרות שנים ויצרו שפה ומרקם ייחודי למקום שאין שני לו לאורך חופי ארצנו.

ניתן לתאר צורת בניה זו כבנייה ורנקולרית: בנייה עממית, ללא אדריכלים, המשתמשת בחומרים מקומיים (VERNACULAR) ובטכנולוגיות מסורתיות. צורת התפתחות זו יוצרת חללים אדריכליים מיוחדים אשר עונים על צרכי האוכלוסייה באופן מדויק וממצה. השינויים שנעשו במשך השנים תמכו בהשתלבות בסביבה הטבעית ויצרו מערך המתפקד בצורה אופטימלית ביחס לצרכי המשתמשים.

יש לציין כי במסמכי התכנית הכוללת של ג'סר אל זרקא שאושרה ביום 20.09.18 הן בנספח הכלכלי חברתי הכולל פרק הדין במדיניות ופיתוח התיירות והן בנספח השימור מדובר לא אחת על חשיבות פיתוח כפר הדייגים תוך שמירה על אופיו הייחודי.

"מנייתח מאפייני היישוב עולה התובנה כי ג'סר אל זרקא אינו "עוד ישוב על חוף הים" לפיכך לא ניתן לתכנן בו "עוד תכנית תיירות לחוף הים". אופיו הייחודי המסורתי, הדתי כמו גם אופי מצוקותיו מצריכים תהליך איטי ונתמך של בניית יכולות קהילתיות ופיתוח תיירות מבוססת קהילה. חוזקות היישוב נובעות מהמאפיינים הבאים:

- חברה וקהילה- אוכלוסייה מוסרתית ואוטנטית.
- סיפור יוצא דופן של התושבים והיישוב (ייבוש ביצות הכבארה, יישוב על ידי פיק"א כישוב הערבי היחיד, דיג).
- שימור מלאכות מסורתיות (כפר הדייגים).
- סביבה ומורשת עושר של אתרי טבע וארכיאולוגיה בתוך גבולות היישוב ובמרחב הסובב המידי.
- מיקום על חוף הים.
- חוזקות אלו ניתן למנף ככוח משיכה תיירותי. " (מתוך הנספח הכלכלי חברתי, ד"ר דלית גסול, עמ' 27).

בנספח השימור מצוין הכפר כאחד מהאתרים שיש לשמרם ככפר דייגים פעיל יחיד לאורך החוף, בעל פוטנציאל תיירותי ייחודי. חלק מנוף התרבות של היישוב בהיותו משמר את מקור הפרנסה ההיסטורי של תושביה הראשונים ובעל ערך גבוה מאוד מבחינה חברתית, תרבותית וסביבתית.

לאור האמור לעיל רשות הטבע והגנים יוזמת תכנית זו שמטרתה שימור המרקם הקיים של כפר הדייגים תוך העצמת ערכיו, הסדרתו והנגשתו לציבור המשתמשים. בראש ובראשונה לציבור הדייגים ולאחריהם לתושבי הכפר וכלל מבקרי הגן הלאומי.

במסגרת התכנית מבוקשת הסדרה של 1675 מ"ר מבנים קיימים ותוספת בינוי של 295 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גן לאומי חוף ג'סר א-זרקא - עדכון

שם התכנית ומספר התכנית

353-0665364

מספר התכנית

21.406 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 יישובי הברון
 קואורדינאטה X 191059
 קואורדינאטה Y 715884

1.5.2 תיאור מקום

כפר הדייגים הקיים בחוף ג'סר א-זרקא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות: ג'סר א-זרקא

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10397	מוסדר	חלק		101

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/09/2018		253	7943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0191023. הוראות תכנית 353-0191023 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	353-0191023
21/01/2010		1601	6052		החלפה	ש/ 782 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סביבה, נוף ומורשת	09: 06 22/07/2019	משה לנר	19/02/2019	49		מנחה	סביבה ונוף
לא	הנחיות לניטור ופעולות מתקנות	13: 57 29/07/2021	אריאל פרוינד	08/09/2020	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		01: 00 21/11/2019	משה לנר	19/11/2019	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בינוי ונוף - גליון 1 מתוך 2 נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא המבנים המסומנים להריסה	22: 59 22/11/2021	משה לנר	01/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	בינוי ונוף - גליון 2 מתוך 2	23: 00 22/11/2021	משה לנר	01/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		23: 01 22/11/2021	משה לנר	19/11/2019	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תנועה וחניה	23: 01 22/11/2021	משה לנר	01/11/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 51 20/05/2019	אריאל פרוינד	10/03/2019		1: 1250	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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן לאומי מגידו
ד.ג. חבל מגידו.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: גן לאומי מגידו
ד.ג. חבל מגידו.

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 ערים	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	משה לנר	80669	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	Moshe@lane r-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי הוראות בינוי בכפר הדייגים הקיים בחוף ג'סר א-זרקא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. עדכון הוראות בינוי ופיתוח השטח.

ב. עדכון זכויות הבניה.

ג. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים לסביבה.

ד. הבטחת נגישות הציבור אל החוף ולאורכו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	גן לאומי	1
בלוק מבנה לשימור	גן לאומי	1
קו חוף	גן לאומי	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	1
תחום חוף ים	גן לאומי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי	21,406.55	100
סה"כ	21,406.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	21,406.54	100
סה"כ	21,406.54	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	גן לאומי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור המיועד למחסני ומתקני דייגים לרבות סירות דיג. תותר השמשת מבנים קיימים לצורך קיום פעילות הנשענת על ערכי האתר ומשמעותו ההיסטורית ככפר דייגים הכוללת מכירת תוצרת מקומית כדוגמת: דגים, מאכלים מקומיים, אומנות מסורתית וכן אירוח מקומי, חללי עבודה, התכנסות, הסברה וכד'. מבני שירותים, מנהלה, אחסנה ומחסן קירור, מצללות וסככות צל, גידור מקומי וחסיומות.</p> <p>בשטח זה יותווה שביל חוף (במשולב עם שביל ישראל) שמטרתו לאפשר מעבר חופשי רציף לאורך קו החוף בחזית המבנים. לא יותר גידור היקפי ומניעת מעבר הולכי רגל.</p> <p>ניתן יהיה להציב מדרון הורדת כלי שיט פריק עונתי, כמענה לפעילות ספורט ימי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מבנים חדשים יוצבו בעורף הפוליגון הבנוי המסומן כמתחם לשימור, בתחום תא השטח המקווקו בוורוד בנספח הבינוי. תינתן גמישות במיקום מבנה שירותים וממ"מ נוסף (ככל שיידרש) בסמכות ועדה מקומית ובלבד שמבנים אלו ימוקמו בסמיכות לקו הגבול המזרחי של המתחם לשימור, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. יותר אחסון אמצעי ומתקני דייג.</p> <p>3. בארות המים הקיימות בתחום התכנית ישומרו וישולבו במסגרת תכנית הפיתוח והיתר הבניה.</p> <p>4. דרך החוף ממזרח לכפר תשמש כטיילת להולכי רגל ומעבר לרכב חירום ותפעול בלבד. רוחבה יהיה ברמת המינימום הנדרש. בגבולה ישולבו בולדרים או אמצעי חסימה אחר, בתאום עם רשות הטבע והגנים לצורך מניעת ירידת כלי רכב לחוף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	1	5 (3)	8.2	1970	50 (2)	1920 (1)	24242	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 1,675 מ"ר קיימים ותוספת הבינוי המוצעת היא 295 מ"ר. גודל מבנה מירבי לא יעלה על 200 מ"ר.
- (2) לצורך הקמת מרחבים מוגנים ע"פ הנחיות פיקוד העורף, מחסן ציוד לגן וסככה.
- (3) גגות המבנים יהיו שטוחים.
- (4) גובה המבנים למעט המגדלורים.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי מפורטת. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית. לא תידון ולא תאושר כל בקשה להיתר בניה לפני מתן אישור הוועדה לתכנית הבינוי ולפני מתן אישור רשות העתיקות ורשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250, תשמור על מרקם הבינוי הקיים ותכלול את העמדת הבניינים, חתכים אופייניים, גישה וחניה, פרטי גידור וחסומות, עקרונות עיצוב החזיתות (חומרי גמר, צבע וכו') והטיפול הגות, הכל בהתאמה לעקרונות התכנון המפורטים בתכנית זו ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. התכנית תכלול תכנון נופי ראשוני בקנה מידה 1:250 ע"פ עקרונות התכנית ותערך ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ד. בתכנית הבינוי יסומנו המעברים לרכב חרום (לצרכי בטחון, הצלה וחרום ותפעול) וכן שמירת זכות מעבר חופשי להולכי רגל לאורך החוף.</p>	
<p>6.2 סביבה ונוף</p> <p>א. צמחייה וגינות- הנחיות כלליות:</p> <p>1. הצמחייה והגינות יהיו צמחים ממינים זנים מקומיים המתאימים לחוף הים ואין להשתמש בצמחים שאפיונם זרים.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתרי בניה הוא אישור רשות הטבע והגנים לסקר צמחייה ואיתור המינים המקומיים במידה וקיימים ושילובם בתכנון.</p> <p>3. בתחום התכנית יותר ביצוע נטיעות לעיבוי והצללה. העצים לנטיעה יהיו עצי אשל, ו/או מיני עצים אשר יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.</p> <p>ביצוע עבודות השתילה והנטיעות בתחומי התכנית ייעשה באישור ובפיקוח רט"ג.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותר מיקום שולחנות וספסלים לשימוש המבקרים במקום.</p> <p>ג. פיתוח שבילים, רחבות וגדרות יעשה מאבן כורכר ו/או אבן כורכרית מתועשת או אחר בכפוף לאישור אדר' הנוף.</p> <p>ד. שילוט והמחשה:</p> <p>1. תוכן תכנית שילוט וההמחשה של כל תחום התכנית.</p> <p>2. השילוט וההמחשה יבוצעו בשתי שפות לפחות- עברית וערבית.</p> <p>3. מרכיבי השילוט וההמחשה יתואמו עם השילוט וההמחשה של שמורת טבע נחל תנינים.</p> <p>ה. גידור/קירות:</p> <p>1. גדר הגן בגבולו המזרחי לא תעלה על גובה של 0.6 מטר.</p> <p>2. הגידור ייעשה באמצעות קיר מאבן כורכר מקומית או מחומרים קלים (בהתאם לתכנית הבינוי).</p> <p>3. תיאסר בניית גדרות לאורך חוף הים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.2 סביבה ונוף	6.2
<p>1. ריצוף ריצוף שבילים ומשטחים יהיה באבן טבעית כדוגמת אבן חברון, כורכר או אחרת או בחלוקי נחל הכל באישור ולשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>2. תאורה תאורת חוף ככלל תמוקם אך ורק בתחום מתקני/מחסני הדייג (כפר הדייגים להלן המתחם לשימור) ומזרחה. התאורה תהיה מינימלית/ נקודתית, ללא תאורת הצפה לכוון מערב. תכנון התאורה יתואם עם רשות הטבע והגנים ויהווה חלק מתכנית הבינוי.</p>	



6.3 סביבה ונוף	6.3
<p>ח. בניה באבן:</p> <p>אבני כורכר טבעיות לצורכי בניה 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.</p> <p>ט. הוראות למניעת הפגיעה בנוף:</p> <p>1. כללי: ביצוע עבודות פיתוח מותנה בהכנת מסמך פיתוח נופי הכולל הנחיות מפורטות למניעת הפגיעה בגוף ולשיקום הפגיעה ההכרחית שתוצר. בעת ביצוע עבודות הפיתוח המבצע יידרש להקפיד הקפדה יתרה על הוראות הביצוע המפורטות בסעיפים דלהלן, למניעת חריגות ופגיעה בנוף.</p> <p>2. סימון: קווי הדיקור של העבודה יסומנו היטב בצורה בולטת בכל מהלך העבודה וזאת בנוסף לסימון ביתדות.</p> <p>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.</p> <p>4. לפני ביצוע העבודות תוסר שכבת החול העליונה ותשמש לחיפוי עליון בשטחים שייפגעו.</p> <p>5. עבודות העפר יבוצעו בזהירות מירבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים או עפר ושפיכת חומר אל מעבר לקווי הדיקור.</p> <p>6. עבודות העפר יבוצעו תוך שימוש בחומר מקומי קייס וללא הבאת חומרי מילוי זרים לשטח. עודפי עבודות העפר יאוחסנו באתר שיאושר ע"י רשות הטבע והגנים והרשויות המוסמכות באופן שלא יפגעו ערכי הטבע והנוף הקיימים.</p> <p>7. 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/או האדריכל. מיד עם תום השימוש במחנה, ולא יאוחר מחודש מתום ביצוע עבודות העפר, ינקו השטח 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.</p> <p>י. יבוצע ניטור מורפולוגי של קרקעית הים והחוף בשטח המעגן בתקופה של לפחות 4 שנים, החל משנת 2020 ועד לשנת 2024 ופעולות תחזוקה בהתאם להנחיות הכלולות בנספח לתכנית זו.</p>	



6.4 עתיקות	6.4
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1391/0 "תנינים", ת"ל י"פ: 1090 עמ'</p>	

עתיקות	6.4
<p>1403 מיום: 18/05/1964, 1442/0 "שומריה, ח' אל- "י"פ: 4071 עמ' 901 מיום: 28/11/1991 4205/0 "קיסריה, אמת המים התחתונה (צפון) " י"פ: 4404 עמ' 3032 מיום 01/05/1996 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1986, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. 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 התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרע.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מתקנים (כגון מוסכים) לטיפול בסירות.</p> <p>ג. בתחום ה- 100 מ' מן החוף תותר בניה המיועדת לשימושים המשרתים את מתקני הדייג בלבד, כמפורט בסעיף 4.1.1 לרבות הצללה.</p> <p>ד. פסולת</p> <p>1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת מוצקה אלא בתחומי המגרשים תוך התחשבות בשימושים הסמוכים.</p> <p>3. הפרדת פסולת לסוגיה תבוצע בתחום המבנים. פסולת ביתית, פסולת תעשייתית תשמר האופציה למיון ולאצירת סוגי פסולת שונים (פלסטיק, זכוכית, טקסטיל).</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>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:</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח</p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי</p>	



<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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 תהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים</p> <p>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.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה כפופה לאישור רשות הטבע והגנים ורשות העתיקות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה כל שהוא באתר הגן הלאומי יהיה הצגת תכנית בינוי מפורטת ערוכה כמפורט בסעיף מס' 6.1. שלעיל</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה חיבור לביוב העירוני באישור משרד הבריאות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע דרכי גישה ומגרשי חניה.</p> <p>ה. תשמר זכות הציבור למעבר חופשי לאורך החוף.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה גיבוש הנחיות מרחביות לנושאים כגון: עוצמת הארה מקסימלית, זווית הארה וצימצום זיהום אור.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>א. אספקת מים:</p> <p>אספקת המים בשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית ובאישור מהנדס הרשות.</p> <p>ב. ביוב:</p> <p>1. תחום התכנית יוחבר למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p>6.9</p>

תשתיות	6.9
<p>2. קוי הביוב יבצעו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.</p> <p>3. תנאי להגשת היתר הבניה לתחנות שאיבה יהיה אישור ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. תחנת שאיבה תגובה בדיזל גנרטור וכן תצוייד התחנה במתקן גלישה ואיגום שנפחו מספיק לתיקון תקלה במשך 24 שעות.</p> <p>5. מיקום תחנת השאיבה יהיה מחוץ לקו 100 מ' מהים.</p> <p>ג. כיבוי אש:</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות והתחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות.</p> <p>ד. תקשורת:</p> <p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה, כבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ה. תחנות טרנספורמציה</p> <p>תחנות טרנספורמציה ימוקמו רק בתוך המבנים בתחום המיועד לבינוי ובמידת האפשר מחוץ לקו ה-100 מ' מהים.</p> <p>לא יוקמו תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים. על מבקשי ההיתר להקצות אם יידרשו לכך ע"י חברת חשמל, מקום מתאים במבנה פי הנדרש- עבור תחנת טרנספורמציה. לא תותר בניית חדרי טרנספורמציה במרווחים.</p> <p>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.</p> <p>על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון טרנספורמציה.</p>	



חניה	6.10
לא תותר חנייה בתחום ה-100 מטר. תותר גישת רכבים לחוף לצרכי תפעול, בטחון והצלה.	

שימור	6.11
<p>יושם דגש בתכנון הכפר על שימור הרקמה הקיימת והשימושים האופייניים לכפר הדייגים.</p> <p>בנייה עממית, שימוש בחומרים מקומיים מזדמנים, אילתור, שילוב מגוון חומרי בנייה בביצוע עצמי, מסורתי, של הדייגים המקומיים.</p> <p>שימור הכפר יתבסס על:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימור הבינוי/ הרקמה הקיימת תוך שמירה על החתך האופייני, הנפחים, הפרישה המרחבית/ אופן העמדת המבנים וכד' - שימוש במאפייני וחומרי הבניה הקיימים - שימור בארות המים בתחום התכנית <p>תוספת בינוי תהיה ברוח הבינוי הקיים תוך שמירה על העקרונות שנמנו לעיל.</p>	

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25