

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0792911

חוף הבונים - מוקד פנאי ונופש לציבור

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

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

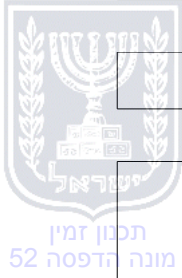
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2022

לאשר את התוכנית

21/09/2022

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

בשנת 2014 אושרה תכנית חכ/1/יג'. התכנית הגדירה בצפונה חוף רחצה כפרי, ומדרום מזרח לו אזור לשהיית לילה וכן שני מוקדי ביקור. האחד צפוני המשרת את חוף הרחצה ואזור שהיית הלילה והשני דרומי המשרת את באי השמורה.

בנוסף בתווך מוקד תפעולי. בפועל מטעמי בטיחות ושמירת חיי אדם הוכרז חוף הרחצה במפרץ הסמוך למוקד הביקור בשמורה והתאפשרה בו שהיית לילה. חוף הרחצה הצפוני המאושר סטטוטורית אינו קודם ופותח. כיום, כ-7 שנים לאחר אישור התכנית נראה כי אין מנוס מלבצע חשיבה מחודשת ביחס למערך קליטת הקהל ברצועת חוף זו ולערוך שינוי לתכנית. התכנית הנוכחית מרכזת את כלל מוקדי הפיתוח באזור אחד, בסמיכות לחוף הרחצה המוכרז בפועל.

זכויות הבניה המוצעות בתכנית :

265 מ"ר עבור שירותים, מזנון, עזרה ראשונה ועוד 200 מ"ר הצללה

525 מ"ר עבור מבואה לקליטת קהל, הכוללת מרכז מידע, חדר הדרכה, משרד, מזנון ואחסנה.

כמו כן, שירותים / מקלחות / מלתחות, חצר משק ואחסנה לטובת צרכים תפעוליים, תחנת שאיבה + 100 מ"ר הצללה.

10 מ"ר עבור ביתן כניסה

נקבע כי ההצללה בחוף תהיה בהתאם לתקנות.

50 מ"ר עבור סככת מציל, גודלה של הקומה העליונה לא יעלה על 25 מ"ר לרבות מרפסות והצללות. עדיפות

לבניה מחומרים קלים, יתן יהיה לסגור עד 60% את שטח הקומה התחתונה לצרכי תפעול דוגמת מקלחת חוף וכדי ואחסון ציוד הצלה עד 15 מ"ר.

רצפת קומת הקרקע תהיה מוגבהת מפני השטח ותהיה מחומרים קלים. ביסוס הסוכה יהיה עמוק ככל הניתן והמרחק בין העמודים יהיה גדול ככל הניתן (כ-3 מ' בין עמוד לעמוד) בנוסף, הקצה העליון של יסודות העמודים יונח בעומק שלא יפחת מ-2 מ' ועיצובה יהיה אוורירי במטרה למנוע את חסימת המבטים אל הים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חוף הבונים - מוקד פנאי ונופש לציבור
		מספר התכנית	303-0792911
1.2	שטח התכנית		321.583 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	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	193250
קואורדינאטה Y	727875

### 1.5.2 תיאור מקום

שמורת חוף הבונים ליד מושבים : צרופה והבונים.

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות :

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

שמורת חוף הבונים ליד מושבים : צרופה והבונים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10968	לא מוסדר	חלק		5-6, 9-10
60197	לא מוסדר	חלק		1
60198	לא מוסדר	חלק		1
10975	מוסדר	חלק	29, 39	
10996	מוסדר	חלק		89

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



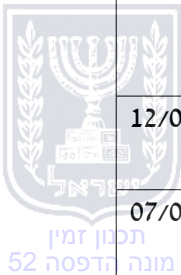
תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 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
12/02/2020		3740	8688		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
07/07/2016		8438	7299		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 1
11/12/2016		1404	7397		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 6
14/05/2000		3434	4879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1208. הוראות תכנית ג/ 1208 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 1208
20/09/1979		2196	2566	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר הוראות תכנית חכ/ 84 / א ממשיכות לחול.	החלפה	חכ/ 84 / א
01/06/2014		5814	6810	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 1 / יג ממשיכות לחול.	החלפה	חכ/ 1 / יג



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה לתאי שטח	10: 16 17/08/2022	ערן מבל	17/08/2022	1	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	14: 15 19/07/2022	ערן מבל	19/07/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח סביבתי נופי	15: 00 05/12/2021	משה לנר	05/12/2021	13		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף ובינוי + עצים	10: 40 16/08/2022	משה לנר	16/08/2022	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח על פי תמ"א 1.	12: 50 04/08/2022	זוהר זכאי	04/08/2022	13		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - סביבתי לפי תמ"א 1	11: 06 16/08/2022	ניר מעוז	16/08/2022	94		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	10: 50 16/08/2022	רוני שניידר	16/08/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	פרשה טכנית ביוב	09: 37 24/09/2019	אייל לוי	24/09/2019	4	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	11: 07 16/08/2022	אייל לוי	16/08/2022	1	1: 1000	מנחה	תשתיות

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 (1)		רשות הטבע והגנים מלכ"ר	הבונים			04-6522105		zohar@npa.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן לאומי מגידו  
ד"ר חבל מגידו 19230.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		רשות הטבע והגנים מלכ"ר	הבונים	(1)		04-6522105		zohar@npa.org.il

(1) כתובת: גן לאומי מגידו  
ד"ר חבל מגידו 19230.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela.rch.co.il
	יועץ	זוהר זכאי		רשות הטבע והגנים מלכ"ר	הבונים	(1)		04-6522105		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	אייל לוי	089834	מגלן, יעוץ ותכנון הנדסי בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9893820	04-9590947	
אדריכל נוף	יועץ	משה לנר	80669	משה לנר אדריכלי נוף בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	
	אקולוג	ניר מעוז		ניר מעוז אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	072-2488246	072-2121780	
	מודד	עירית פנקס	780		חורשים	(3)		073-2692222		
	יועץ תחבורה	רוני שניידר		שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	משגב דב	(4)		04-9991010		

(1) כתובת: גן לאומי מגידו ד.ג. חבל מגידו 19230.

(2) כתובת: רמות מנשה, 19245, ת.ד. 255.

(3) כתובת: קיבוץ חורשים.

(4) כתובת: א. . תרדיון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



**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
קו החוף	כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד - 2004.
שטח לשהיית לילה	שטח המיועד לשהיית לילה של מטיילים ונופשים.
שפך נחל	השטח שנוצר מהשתנות מיקום המפגש שבין האפיק לים.
תחום חוף הים	כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד - 2004.
תחום סביבה חופית	כהגדרתה בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד - 2004.

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**

תכנון רצועת החוף הצפונית בשמורת הבונים, תוך איזון בין הצורך להגנה ושימור משאבי הטבע והנוף הרגישים במקום, לבין מתן מענה לצרכי הציבור לרחצה ושהייה בחוף הים, פעילויות סיור וטיול, פנאי ונופש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. ארגון והגדרת ייעודי הקרקע תוך קביעת שימושים אפשריים ברמת פיתוח מוגבלת. הסדרת שימושי הקרקע המאפשרים פיתוח חוף רחצה אקסטנסיבי, ביחד עם מוקדי שירותים ותשתיות נלוות, בהתאמה לתנאים ולמגבלות האקולוגיות והנופיות בחוף.
2. קביעת הוראות והנחיות בתחום הבינוי והעיצוב.
3. הגדרת שטחים לשימושים של חוף רחצה אקסטנסיבי, שמורת טבע, חניון לשהיית לילה, מוקדי שירותים ומוקדי תפעול.
4. שיפור הנגישות ע"י פיתוח דרך גישה ומגרשי חניה, תוך מתן דגש לפיתוח פיזי ונופי שהנו בהתאמה לייחודיות ולמגבלות האקולוגיות והסביבתיות של החוף.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטחים פתוחים	500
שמורת טבע	605 - 600
גן לאומי	704, 703, 700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שמורת טבע	605
בלוק עץ/עצים לשימור	שמורת טבע	605, 600
דרך / מסילה לביטול	גן לאומי	704, 700
דרך / מסילה לביטול	שמורת טבע	605
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	500
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	605, 604, 601, 600
חניה	גן לאומי	704, 703, 700
חניה	שמורת טבע	600
להריסה	גן לאומי	703
להריסה	שמורת טבע	604
ציר נחל	שטחים פתוחים	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	גן לאומי	704, 703, 700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שמורת טבע	605 - 600
תחום הסביבה החופית	גן לאומי	704, 703, 700
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים	500
תחום הסביבה החופית	שמורת טבע	605, 604, 602, 600
תחום השפעה	שטחים פתוחים	500
תחום השפעה	שמורת טבע	605

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור שהיית לילה	8,060	2.51
דרך מאושרת	9,050	2.81
חוף רחצה כפרי	30,750	9.56
חניה מאושרת	20,060	6.24
מוקד שרותים	1,610	0.50
מוקד תפעולי	550	0.17
שביל הולכי רגל	2,790	0.87
שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות	35,190	10.94
שמורת טבע	74,770	23.24
שמורת טבע חולית לפי תכ" חכ/ 84א	68,870	21.41

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.84	31,650	שמורת טבע לפי תכ' חכ' 84 א
11.94	38,400	שמורת טבע לפי תכנית ג/1208
<b>100</b>	<b>321,750</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.78	21,826.21	גן לאומי
5.61	18,044.34	שטחים פתוחים
87.61	281,907.96	שמורת טבע
<b>100</b>	<b>321,778.51</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח 500 - שטחים פתוחים.</p> <p>1. שטח המיועד להשמר כטבעו.</p> <p>2. יותר שילוט, גידור נקודתי וחסומות לצרכי ממשק וכן, לצרכי תפעול ביטחון ובריאות, שבילים לרבות הנגשת נכים כנדרש בתקנות.</p> <p>3.. שטחים אלו לא יגודר ויתאפשר מעבר רציף לאורך החוף.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 500 - הנחיות מיוחדות, תחום שפך נחל.</p> <p>לא יאושר כל פעילות פיתוח בתחום הנחל, או שינוי בתחום הנחל אלא בהסכמת רשות הניקוז. לצורך מתן חוות דעת תוכל רשות הניקוז לדרוש הכנת תסקיר ניקוז, דו"ח הידרולוגי, תוכנית ניקוז, וכל תוכנית אחרת ו/או דוחות לפי הצורך.</p> <p>הפעולות הבאות יאסרו בתחום הנחל, אלא באישור רשות הניקוז: 1. הקמת מבנה או מתקן חדש כלשהו. 2. הערמת/פיזור/אחסון גזם, פסולת בניין, אשפה, אבני סיקול וכל מוצק אחר. 3. רעיה, זריעה, נטיעה, שתילה זמנית/קבועה. תתאפשר תנועת כלי רכב, והולכי רגל לאורך הנחל, הקמת ומעבר מתקני ומערכות תשתית, שבילים, גשרים להולכי רגל ופיתוח נופי תוך נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים בחוק.</p>
4.2	שמורת טבע
4.2.1	שימושים
	<p>1. על פי הקבוע בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998 ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p> <p>2. בכלל שטח השמורה יותר שילוט, גידור נקודתי וחסומות לצרכי ממשק וכן, לצרכי תפעול ביטחון ובריאות, שבילים לרבות הנגשת נכים כנדרש בתקנות, רחבות תצפית ושטחי התכנסות.</p> <p>3. שטח השמורה לא יגודר ויתאפשר מעבר רציף לאורך החוף.</p> <p>4. בתא שטח 605 יותר להתוות את דרך הגישה על בסיס הדרך הקיימת ולהקים ביתן כניסה בתחום הדרך. תותר הקמת מתקן הנדסי.</p> <p>5..תאי שטח 602, 603 - שטח לשהיית לילה.</p> <p>שטח המיועד לשהיית לילה של מטיילים ונופשים. לא תותר הקמת מבני קבע מכל סוג שהוא בשטחי הלינה בתחום ה- 100 מ' ויאסר כל בינוי או חיפוי של פני השטח לרבות חיפוי רחבות מכל מצע, דקים, מצללות קבועות וכו' פרט לאוהלים המשמשים ללינת שטח.</p> <p>תותר הקמת אוהלים, הדלקת מדורות במתקנים המיועדים לכך. הקמת סככות ומתקני צל פריקים. תאורה מינימלית שלא תופנה לכיוון החוף.</p> <p>בין המלחה לתא שטח 602 ישמר מרחק של כ- 15 מ'.</p> <p>6. תא שטח 604 חוף רחצה בשמורת טבע.</p> <p>שטח המיועד לחוף רחצה בשמורת טבע. לא תותר הקמת סוכת מציל בתחום הנחיות מיוחדות בתא שטח זה. סוכת המציל תמוקם במרחק שלא יקטן מ- 15 מ' מקו החוף. יותרו סככות צל בהתאם לתקנות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>



4.2	שמורת טבע
	<p>בתא שטח 604 - הנחיות מיוחדות, שטח שבו לא תותר הקמת סוכת מציל. סוכת המציל תמוקם במרחק שלא יקטן מ- 15 מ' מקו החוף.</p> <p>תא שטח 605 - הנחיות מיוחדות, תחום שפך נחל. לא יאושר כל פעילות פיתוח בתחום הנחל, או שינוי בתחום הנחל, אלא בהסכמת רשות הניקוז. לצורך מתן חוות דעת תוכל רשות הניקוז לדרוש הכנת תסקיר ניקוז, דו"ח הידרולוגי, תוכנית ניקוז, וכל תוכנית אחרת ו/או דוחות לפי הצורך.</p> <p>הפעולות הבאות יאסרו בתחום הנחל, אלא באישור רשות הניקוז :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקמת מבנה או מתקן חדש כלשהו.</li> <li>2. הערמת/פיזור/אחסון גזם, פסולת בניין, אשפה, אבני סיקול וכל מוצק אחר.</li> <li>3. רעיה, זריעה, נטיעה, שתילה זמנית/קבועה.</li> </ol> <p>תתאפשר תנועת כלי רכב, והולכי רגל לאורך הנחל, הקמת ומעבר מתקני ומערכות תשתית, שבילים, גשרים להולכי רגל ופיתוח נופי תוך נקיטת אמצעי הבטיחות הנדרשים בחוק.</p>



4.3	גן לאומי
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. על פי הקבוע בחוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1998 ולפי חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</li> <li>2. בשטח הגן הלאומי יותר שילוט, גידור וחסיונות לצרכי ממשק תפעול וכדומה. ביטחון ובטיחות, שבילים, רחבות תצפית ושטחי התכנסות, דרכים וחניות, שבילי הליכה לרבות הנגשת נכים כנדרש בתקנות.</li> <li>3. יותר מעבר רגלי חופשי של הציבור.</li> <li>4. בתא שטח 704 יותרו השימושים הבאים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מבואה/מוקד קליטת קהל: שטח הכולל מרכז הסברה, חדר הדרכה, מזנון, משרד, מרחב מוגן מוסדי והאחסנה הנלווית לכלל שימושים אלה.</li> <li>ב. שירותים סניטריים / מלתחות/ מקלחות, כחלק ממבנה המבואה או כמבנה נפרד.</li> <li>ג. מוקד תפעולי הכולל חצר משק, חלל עבודה, אחסנה, חדר צוות, קרטוניה ומסתור אשפה, משטחים לפינוי פסולת וכדומה.</li> </ol> </li> <li>שטח זה יתוחם בגדר כך שהפעילות ותכולתה לא ייראו לעיני המשתמשים בחוף.</li> <li>ד. הצללה</li> <li>ה. תותר דרך גישה לרבות הקמת ביתן כניסה בתחום דרך הגישה.</li> <li>5. תא שטח 700:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. שטח הכולל דרך, ואמצעי תמרור ושילוט, חניה לכלי רכב לרבות מעברי הולכי רגל.</li> <li>ב. מגרשי החניה והדרכים ייחופו במצעים בלבד (לא אספלט) למעט חניות הנכים כנדרש בתקנות.</li> <li>ג. לא יותרו חניות בתחום ה- 100 מ' למעט חניות נכים.</li> <li>ד. תותר הקמת ביתן כניסה.</li> </ol> </li> <li>6. תא שטח 703 - שימושי חוף בגן הלאומי:             <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח המיועד להקמת שירותים, מלתחות ומקלחות סגורות ופתוחות, תחנת עזרה ראשונה, מזנון, הצללה, מרחב מוגן לפי הצורך.</li> </ol> </li> </ol>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



גן לאומי	4.3
<p>1. דרך הגישה לשמורה עוברת בתאי שטח, 704, 700.</p> <p>2. מגרשי החניה ייחופו במצעים בלבד (לא אספלט).</p> <p>3. שבילים ומשטחים - לא יתאפשר הקמת שבילים ומשטחים מבטון אל חוף הים.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p> <p>ב</p> <p>חלחול והעשרת מי תהום בהתאם להוראות תמ"א 1 פרק המים - משטחי החניה יאפשרו קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עיליים וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
			שרות	עיקרי					
מעל הכניסה הקובעת									
1	(3) 4.5	465	(2) 200	(1) 265		703	גן לאומי	גן לאומי	
1	(3) 4.5	625	(2) 100	(4) 525		704	גן לאומי	גן לאומי	
1		10		10		700	גן לאומי	גן לאומי	
1	(6) 7.5	50		(5) 50		604	שמורת טבע	שמורת טבע	
1	7.5	60		(7) 60		605	שמורת טבע	שמורת טבע	

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:

- יותר העברת זכויות בין תאי שטח 703 לתא שטח 704 לנושא שירותים סניטריים, מלתחות ומקלחות.
- יותר הקמת ביתן כניסה אחד בתחום הדרך העוברת בתאי שטח: 700, 704, 605, בשטח של כ- 10 מ"ר.

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

- עבור מוקד / מבואה לקליטת קהל הכוללת: 200 מ"ר לשירותים ומלתחות, 50 מ"ר מזנון, 15 מ"ר הצלה / עזרה ראשונה. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה בין שימושים אלו לבין עצמם בתא שטח זה..
- סככות צל ופרגולות.
- גובה מסתורים עבור מערכות ומתקנים טכניים לא ייכלל בגובה זה. וכן גובה סככת השירות שיותאם לצרכים..
- עבור מוקד/מבואה לקליטת קהל הכוללת: מרכז מידע, חדר הדרכה, משרד, אחסנה, מתוכם כ- 150 מ"ר לטובת שירותים/מלתחות/מקלחות, כ- 200 מ"ר לצרכים תפעוליים וכ- 50 מ"ר תחנת שאיבה. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה בין שימושים אלו לבין עצמם בתא שטח זה.
- עבור סככת מציל. גודלה של הקומה העליונה לא יעלה על 25 מ"ר ..
- עבור סככת מציל.
- כולל שטח למתקן שאיבה בשטח של כ- 50 מ"ר ומבנה קופה בשטח של כ- 10 מ"ר.








## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית יהיה אישור תוכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית לרבות התייחסות לשיקום נופי וכן אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לרבות קביעת שלבי ביצוע בתיאום עם רט"ג.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה לתחנת השאיבה יהיה תאום עם משרד הבריאות והגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לסוכת המציל יהיה קיום הוועצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בתחום שפך נחל מהרל הינו תיאום עם רשות הנחלים והניקוז.</p>
6.2	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	<p>תנאי לתעודת גמר למתחם התפעולי יהיה הריסת המוקד הקיים מחוץ לתכנית בקרקע החקלאית.</p>
6.3	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. הבינוי, ממדיו ועיצובו ישתלבו בסביבה ובחזות הנופית של המרחב. הקמת מבנים תהיה בהתאם לתנאי האקלים המקומי ולאופי הסביבה הימית והחופית, תוך השתלבות חזותית מרבית בנוף, מבחינת צורה וגובה המבנה, חומרי הבניה והגמר, גווניהם וכד'.</p> <p>ב. המבנים יותאמו במידה מרבית לתוואי השטח ולטופוגרפיה הקיימת ויוקמו תוך ביצוע מינימאלי של עבודות עפר</p> <p>ג. לא תותר הצבת מבנים יבילים, מכולות וכד' - שאינם מופיעים ו/או מהווים חלק מתכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית המראה תכנון כולל למתחם בו מבוקש היתר הבניה.</p> <p>ד. כל המתקנים ותשתיות העזר הנלווים למבנים - כגון : דודי שמש, קולטי שמש, מזגנים, פאנלים סולריים, מים, וביוב, צנרת וחשמל וכו' יהיו מוסתרים ובלתי נראים חזותית כלפי חוץ למבנה.</p> <p>ה. כל מתקני העזר - כגון : מיכלי אשפה, מיכלי מים וכד' יוסתרו במסתור קבע, שיהווה חלק אורגני מהפתרון האדרי' של מוקד התפעול.</p> <p>ו. ציוד עזר לתחזוקת השטח - כגון טרקטור/מיול, עגלה נגררת, מצבור חביות להדלקת אש, גלילי גדרות וחבלים, צינורות, עמודים וכו', יאוחסן במסתור בתחום מוקדי התפעול, באופן בלתי נראה חזותית כלפי חוץ.</p>
6.4	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 והתקנות לפיו. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות הנחוצות לצורך מימוש בניה בשטחים המיועדים לפיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות הנובעות מהצורך לשמר את העתיקות. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות, ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.5	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p>





	<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו - מתחת לקוי חשמל עיליים.                  בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר 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 מ' .                  * בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') - 11 מ' .                  בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 21 מ' .</p> <p>2. מגבלות בניה - אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :                  מ- 3 מ' : מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.                  מ- 1 מ' : מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.                  מ- 0.5 מ' : מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>3. מגבלות חפירה - אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>4. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים - יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>ינתן היתרי בניה למבנים במוקדי השירותים - רק לאחר הבטחת סידורים למוגבלים לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. המעבר והניידות של הולכי הרגל מאזורי החניה אל מוקדי השירותים ואל אזור חוף הרחצה, יהיה בהתאם לת"י 1918 על כל חלקיו או בהתאם לתקן התקף בעת מסירת המידע להיתר.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח החוף, יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 52</p>	<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
	<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.10</b>
	<p>1. נחל וסביבתו על פי תמ"א 1 :</p>	

סביבה ונוף	6.10
<p>א. בתחום שפך הנחל לא יותר כל פיתוח.</p> <p>ב. יתאפשרו פעולות להשבה ושיקום של אפיק נחלים ולהשבת פיתולים ותוואים מקוריים וכן לשם הבטחת ערכיו האקולוגיים של הנחל.</p> <p>ג. יתאפשרו עבודות הסדרה ותחזוקה לצורך הבטחת זרימה תקינה.</p> <p>ד. חציית האפיק בקווי תשתיות ודרכים, מעליו ומתחתיו, תוך מתן אפשרות למעבר אדם ובעלי חיים במסדרון הנחל וגדותיו, תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חפשי לאורכו. יישקל הצורך בהטמעתם וייקבעו הוראות לשיקום.</p> <p>ה. קווי תשתית לאורך האפיק יאושרו רק לאחר שנבחנו חלופות להרחקת הקווים ולאופן הנחתם, ונמצא כי זהו המקום המיטבי להעברתם. במקרה זה תישקל האפשרות להטמנתם וייקבעו הוראות לשיקום השטח לאחר הנחתם.</p> <p>ו. ברצועת המגן יותר שילוט.</p> <p>ז. שפך הנחל, בתחום הפעיל, יוותר ככל הניתן במצבו הטיבעי. אין באמור בכדי למנוע אישור תכנית לקווי תשתית תת קרקעיים ומתקנים נלווים ובלבד שתבטיח שיקום השפך והמשך זרימה של הנחל.</p> <p>2. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הנדרשות לשמירת הנוף ובתי הגידול, תוך שימת דגש על פגיעה מצומצמת ככל הניתן בצמחייה המקומית הקיימת ובתוואי השטח (למעט ביעור מינים פולשים).</p> <p>3. שתילה ונטיעה של צומח חדש יתבססו על מינים מקומיים בלבד, באישור אקולוג רטי"ג.</p> <p>4. יש להימנע מכל זיהום אור. התאורה תהיה ממוקדת לאזורי השהייה בלבד ללא תאורת הצפה.</p> <p>5. עבודות השיקום הנופי והפיתוח יעשו על פי תכנית פיתוח אשר תוכן ע"י אדריכל נוף ואקולוג.</p> <p>6. שיקום נופי יכלול שיקום של צידי דרכים, משטחי חניה מבוטלים, דרכי עפר ודרכי גישה, פינוי אדריכלי פסולת ושאר שטחים מופרים.</p> <p>7. ביצוע פעולות שימור ומזעור השפעה בעת תקופת ההקמה:</p> <p>א. תחום העבודה יסומן ויגודר במשך כל תקופת העבודות עד למסירת השטח לרטי"ג.</p> <p>ב. יש לגדר ולשלט אזורים שהוגדרו לשימור לפי תכנית מפורטת שתוכן על ידי אדריכל נוף.</p> <p>ג. לא תותר חריגה משטחי העבודה לכל שימוש שהוא כדי שלא ייפרצו דרכים חדשות לטובת עבודות הקמה, העבודות יתבססו על דרכים קיימות בלבד ועל הדרכים המוצעות בתכנית זו או בתכנית בינוי ופיתוח שתוגש לוועדה המקומית.</p> <p>8. לא תתאפשר הקמת שבילים ומשטחים מבטון אל חוף הים.</p>	



פיתוח סביבתי	6.11
<p>1. שבילים בתחומי החוף, ובכללם בתחומי החוף החולי יהיו נגישים ויכללו רחבות מוצלות נגישות.</p> <p>2. שטחי שהיית הלילה יסומנו באופן ברור שימנע תנועה של מבקרים השוהים בחניון אל תוך השטחים הרגישים.</p> <p>3. דרך הכניסה מצפון תתוכנן על בסיס הדרך הקיימת ם תוך שימור השטחים הרגישים משני צדיה.</p> <p>4. התפעול יהיה במתכונת של חוף שקט ללא מערכות הגברה, גנרטורים, תאורת הצפה, וכד' יותקנו מערכות איסוף פסולת אטומות לבעלי חיים.</p> <p>6. מלבד כביש הגישה ואזורי החנייה לא תתאפשר תנועת רכבים למעט רכבי שירות והצלה.</p> <p>7. לא תתאפשר הדלקת מדורות בחוף הרחצה אלא במתקן המיועד לכך.</p> <p>8. שבילים ומשטחים - לא יתאפשר הקמת שבילים ומשטחים מבטון אל חוף הים.</p>	



6.12

**שמירה על עצים בוגרים**

הוראות לשמירת עצים בוגרים:

כל העצים הבוגרים בשטח מיועדים לשימור. העצים הבוגרים ישולבו בתכנון הכולל ולא תותר כריתה או פגיעה בהם. קו בניין מעץ יהיה כ-3 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ בוגר, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ בוגר, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.

6.13

**סטיה ניכרת**

בהתאם להוראות תמ"א 35 סעיף 6.1.3.5 - כל שימוש אחר במבנים שלא בהתאם להוראות תכנית זו, יהווה סטיה ניכרת מתכנית.

6.14

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

שטח השמורה לא יגודר ויתאפשר מעבר רציף לאורך החוף.

6.15

**בטחון ובטיחות**

א. שטח בטחוני - כהגדרתו בסעיף 159 לחוק הת"וב. התשכ"ה, 1965, שטח שהוטלו עליו מגבלות בשל מתקן בטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945. ב. תינתן למערכת הבטחון הרשות להוציא היתרים מתוקף תכנית זו, באמצעות הוועדה למתקנים בטחוניים. ג. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים בטחוניים שתכנית חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:

1. מותר כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הבטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הבטחון או של שלוחותיה ובכפוף לאישור הולמ"ב כדין.
2. כל שימוש בשטחים הבטחוניים, לרבות מתן היתר בנייה על פי תכנית זו, שאינו על פי סעיף ג' לעיל, טעונים אישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו ע"י נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתו"ב - ראש ענף תו"ב באג"ת. אין במתן אישור כאמור כדי לשנות ממעמד המשפטי של השטחים הללו כשטחים בטחוניים כל עוד לא הוחלט אחרת ע"י רשויות מערכת הבטחון המוסכמות.
3. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר להשתמש בהם ממערכת הבטחון, ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח בטחוני.
4. התכנית אינה מסמנת את השטחים הבטחוניים, קיימים או עתידיים, כפי שהיו מעת לעת אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים ואת ההוראות החלות בהם ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו בכל שטח עליו חלה התכנית ע"י הוועדה למתקנים בטחוניים, בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק, וכן אין בהם כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק.
5. סמכויות הוועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלואם ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.
6. למען הסר ספר מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה על פי התכנית ו/או להקים שטחי שמורה חדשים, ו/או לעשות כל דבר בשטחי שמורה קיימים, בשטחים בטחוניים חדשים או קיימים והעובדה ששטח כלשהו מיועד לייעוד כלשהו עפ"י תכנית זו, לא תגרע באופן כלשהו מחופש שיקול הדעת של מערכת הבטחון, בשאלה אם לייעד או לשמר בשטח זה, לשימוש במערכת הבטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן הכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים, על ישי הגופים המוסמכים לעשות כן



בטחון ובטיחות	6.15
<p>בהתאם להוראות כל דין, לרבות קרקעות שנקבע להם ייעוד בתכנית זו.</p> <p>7. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הבטחון, לשימוש בשטח בטחוני או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל / לשנות את צו הסגירה או לבטל / לשנות את ההיתר למתקן בטחוני, אין בהיתר או באישור, ו/או בפעולה שנעשתה, על פיהם כדי לשנות ממעמדם, המשפטי של השטחים הבטחוניים הללו, והם ישארו שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הבטחון, והמוסמכות אחרת.</p> <p>8. כל שימוש לרבות מתן היתר בניה על פי תכנית זו בשטח של שר הבטחון, הודיע בתעודה בחתימת ידו לוועדה למתקנים בטחוניים לאחר התייעצות עימה, כי הוא שטח שיש לגביו אינטרס ביטחוני, על פי סעיף 62 א ו 4 לחוק, טעון אישור מראש ובכתב, של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>9. בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, בשטחים בטחוניים מותרים, ללא היתר או אישור בתכנית זו, כל שימוש או פעולה מטעם ולצורכי מערכת הבטחון ושלוחותיה או באישורן ( ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים, הבטחוניים - לאומיים של מערכת הבטחון, או של שלוחותיה), לרבות כניסה אליהם כל שעות היממה, ולרבות פינוי שדות המוקשים והשטחים החשודים במיקוש המצויים שם, ותנועה בדרכי הגישה המוליכים אליהם, אין בתכנית זו כדי להגביל ביצוע, כל פעילות, כאור בשטחים בטחוניים. פעילות כאמור תעשה ככל הניתן, לאחר מתן הודעה לרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים. (רט"ג).</p> <p>10. רט"ג תמנע כניסה של אנשים לשטחים הסגורים מכח תקנה 125 לתקנות ההגנה שעת חירום 1945, המצויינים בתחום התכנית, למי שאין ברשותו היתר כניסה מתאים מאת הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>11. חדל שטח בטחוני מלהיות לשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</p> <p>12. כל שינוי בתכנית זו יובא לאישור הולמ"ב.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך כ-5 שנים.

