

200244

(15)

10

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מטה אשר"

תכנית מס' 6005

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/2914

חוף בצת - אזור קיט ונופש

תמוז התשמ"ט

יוני 1991

חוק התכנון והשטח - 565  
 הועדה המקומית לתכנון ולשטח מטה אשר  
 תכנית מס' 6005 - אזור קיט ונופש  
 נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 4  
 מיום 24.3.91 והוחלט להעבירה לועדה  
 המחוזית עם המלצה להפקדה.  
 יו"ר הועדה  
 מזכיר הועדה

כרמל פרינט-3-חוף-בצת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6005 חוף בצת אזור קיט. שנוי לתכנית מתאר מס' ג/2914
2. תחולה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט חרצ"ב המחווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התשריט אינו מחווה מסמך לצורך מדידת שטחים וקביעת גבולות.
3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת תקנון ובו 11 עמודים ותשריט ערוך בק.מ. 1:1250 ובק.מ. 1:5000.
4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: שטח התכנית כ-480 דונם.
6. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 18290 חלק 12 חלק 18 חלק 31 חלק 21 חלק 46 חלק 35 חלק 34 חלק 25 חלק 36 חלק 20  
גוש 18291 כל הגוש  
גוש 19006 חלקה 13 (חלק) ✓  
גוש 18289 חלקה 13 (חלק) ✓
7. בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל.
8. היזם: מנחל מקרקעי ישראל, הועדה המקומית לתכנון ובניה "מטה אשר" והמועצה האזורית "מטה אשר".
9. המתכנן: מיכאל רטנר, אדריכל.
10. מטרת התכנית: א. קביעת ייעודי קרקע בשטח התכנית.  
ב. הגדרת זכויות בניה בחלקות השונות.  
ג. קביעת הנחיות לבנוי למגרשים השונים.  
ד. קביעת הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה.

47500

ה ע ר ו ת	קו בנין		שטח בניה	%	תכנית	מס' קומות	שטח דונם	מגרש	תכלית	יעד השטח	מס סד
	אחורי	קדמי									
	3	0+3	5450	25%	25%	1	21.8	1	קמיונג	אכסון ג'	1
	3	0+3	4450	25%	25%	2	17.8	2	כפר נופש	אכסון ב'	2
	3	0+3	8250	25%	25%	2	33.0	3	כפר נופש	אכסון ב'	3
	3	0+3	7875	25%	25%	2	31.5	4	כפר נופש	אכסון ב'	4
	3	0+3	1000	40%	40%	2	2.5	3A	מרכז שרותים	מסחרי	5
	3	0+3	1000	40%	40%	2	2.5	4A	מרכז שרותים	מסחרי	6
	3	0+3	2125	25%	20%	2	8.0	10	מרכז-שבתונים	מסחרי	7
	3	0	120	1%	1%	1	12.0	5	חוף רחצה	חוף רחצה	8
	3	0	456	1%	1%	1	45.6	13	חוף רחצה	חוף רחצה	9
	3	0	144	1%	1%	1	14.4	13A	חוף רחצה	חוף רחצה	10
							32.8	6	אגם מלאכותי	מיוחד	11
	3	0+3	2875	25%	20%	2	11.5	7	חוות סוסים	נופש	12
	3	0+3	11500	25%	20%	2	46.0	9	פרק שעשועים	נופש	13
							22.5	15	רכבת ישראל	התבורה	14
	5	5	364	1%	1%	1	36.4	8	פארק בצת	ש.צ.ג.	15
							1.4	8B	פארק בצת	ש.צ.ג.	16
							1.7	38	פארק בצת	ש.צ.ג.	17
							3.9	48	פארק בצת	ש.צ.ג.	18
							5.0	11		ש.צ.ג.	19
			17	1%	1%	1	1.7	11A	מגרש משחקים	ש.צ.ג.	20
							0.7	18		ש.צ.ג.	21
							1.7	18A		ש.צ.ג.	22
							0.7	18B		ש.צ.ג.	23
							27.3	17	דרך מוצעת+קיימת	דרכים	24
							3.7	14	דרך תנועה אוטית	דרכים	25
							1.3	17A	גישה ל-3A	דרכים	26
							19.7	17B	גישה וחניה ל-4A	דרכים	27
							29.7	12	חניה לחוף + דרך קיימת	דרכים	28
	3	0+3	8800	25%	25%	2	35.2	16	אכסון ב'	תכנון לעתיד	29
	3	0+3	2625	25%	25%	2	10.5	20		שטחים למתקנים	30

12. הוראות הבניה:

כ ל ל י:

א. שטח התכנית יחולק לחלקות על פי המפורט והמצוין בתקנות. תכנית החלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך תוגש לוועדה המחוזית.

ב. גבולות המגרשים מסומנים בתשריט באופן כללי. שנוי בשטח המגרשים בגבולותיהם בשעור שלא יעלה על 15% לא יחשב כשנוי לתכנית ובלבד שאושר בוועדה המקומית.

12.1 אזור אכסון

12.1.1 אכסון ג' - בניה במגרש מסי 1: במגרש מסי 1 ששטחו 21.8 דונם, תותר הקמת חניון קמפינג כולל משטחי חניה, משטחי אהלים, העמדת נגררים ובנית מבנה מרכזי הכולל משרדים, חנויות לממכר מזון וציוד, מסעדה ומחסנים, מועדונים וכל הדרוש להפעלת חניון.

12.1.2 אכסון ב' - בניה במגרש מסי 3,4: בכל מגרש ששטחו 31.5, 33.0 דונם, תותר הקמת מבני נופש חד ודו קומתיים בתפוסה מירבית של 500 מיטות בהתאם להנחיות משרד התיירות, חדרי אוכל ומטבחים, מסעדה ובית קפה, מועדונים, אולמות להרצאות וכינוסים, חדרי כתות סדנאות לאמנות, מועדוני בריאות, בריכות שחיה, אולמות ספורט, מגרש ספורט, בית סירות, חנויות מסוגים שונים, מבני שרותים, מחסנים, משרדים.

12.1.3 בניה במגרש מסי 2 ששטחו 17.8 דונם - כניל 12.1.2 אך בתפוסה של 300 מיטות.

12.2 אזור מסחרי

12.2.1 בניה במגרשים מסי 3א, 4א: ששטח כ"א 2.5 דונם, המיועדים למרכזי שרותים על חוף האגם: תותר הקמת מסעדות, בתי קפה אולמות כנוס והרצאות, מועדונים, בית סירות, סדנאות לאמנות, מועדוני בריאות, חנויות מסוגים שונים, משרדים.

12.2.2 בניה במגרש מסי 10 ששטחו 8.0 דונם, המיועד למרכז שרותים חוף בצת:  
תותר הקמת מסעדות, בתי קפה, מועדונים, חנויות מסוגים שונים, מבני שרותים.

**12.3 אזור חוף רחצה:**

12.3.1 בניה במגרשים מסי 13, 13א': שסה"כ שטחם 60.0 דונם, המיועדים לחוף רחצה צבורי:

תותר הקמת סככות צל (לא כלול באחוזי הבניה), לגובה מירבי של 4 מ', מגדל מציל, מחסן, בית סירות, עזרה ראשונה וכן חקמת מרכזי שרות לחוף הכוללים מסעדה, קיוסק, חדרי שרותים ומלתחות, חדרים לבלוי יום וכל הדרוש להפעלת מרכז כזה ובתנאי שחמרחק בין מרכז שרותים אחד למשנתו לא יפול מ-500 מ'.

12.3.2 בניה במגרש מסי 5: ששטחו 12.0 דונם המיועד לחוף רחצה צבורי

באגם: יותקן חוף רחצה צבורי ותותר הקמת סככות צל בגובה מירבי של 4 מ', (לא כלול באחוזי הבניה), מגדל וסוכת מציל, בית סירות, מסעדה, קיוסק, חנות לממכר מוצרי מזון, מבני שרותים, אתרי פעילות יום במרחק מזערי של 20 מ' מקו המים.

**12.4 מיוחד**

12.4.1 בניה במגרש מסי 6 - מגרש מסי 6 ששטחו 32.8 דונם, מיועד לאגם מלאכותי. בתוך האגם תותר הקמת מגדל מציל, מתקני סקי מים, גשרוני עגינה וכל הדרוש לתפעול מתקני רחצה ושיט באגם.

**12.5 נופש**

12.5.1 בניה במגרש מסי 7 - ששטחו 11.5 דונם והמיועד לחוות סוסים: תותר הקמת חוות סוסים הכוללת אורוות, אסמים, מתבנים, מתקני סילו, משטחי שטיפה, מחסנים, מועדונים מסעדה משרדים, מבני שרותים, משטחי וגדרות אימון, משרדי הנהלה, בית שומר, מוסכים, מגורי צוות וכל הדרוש להפעלת חוות סוסים.

12.5.2 בניה במגרש מסי 9 ששטחו 46.0 דונם המיועד לאזור תיירות מיוחד (משחקי מים):

תותר הקמת מבני מלתחות ושירותים, מועדוני בריאות, בריכות שחיה, מתקני גלישה מכל הסוגים, בריכות ואגמים מלאכותיים, מסעדות, מחסנים, בתי משאבות, משרדים וכל הדרוש להפעלת האתר.

**12.6 תחבורה**

12.6.1 מגרש מסי 15 ששטחו 22.5 דונם מיועד למסילת ברזל.

- 12.7 ש.צ.פ.**
- 12.7.1 בניה במגרש מסי 8 ששטחו 36.4 דונם המיועד לפרק בצת:  
תותר הקמת סככות צל, קיוסק, גשרים ומשטחים, מבני שרותים,  
מחסנים בתי מלאכה, בית משאבות, תעלות מים, גופי מים, מפלי  
מים, קירות תומכים וכו'.
- 12.7.2 בניה במגרשים 8א, 8ב, 8ג, 18, 18א, 18ב ששטחם הכולל 10.0  
דונם מיועדים כרצועות ירק. יותר פתוח שטח הכולל גנון,  
העברת שבילים, נטיעות, קירות תומכים ומערכות השקיה.
- 12.7.3 בניה במגרש 11 ששטחו 5 דונם, המיועד לגן ציבורי ליד חוף  
הרחצה.  
תותר הקמת סככות צל, גינות, שבילים, נטיעות.
- 12.7.4 בניה במגרש 11א (ששטחו 1.7 דונם) והמיועד לגן משחקים.  
תותר הקמת סככות צל, מתקני משחק, מבנה שרותים.

- 12.8 דרכים וחנויות**
- 12.8.1 מגרש מסי 14 - ששטחו הכולל 3.7 דונם מיועד לתנועה איטית  
וטיילת.  
תותר הקמת רחוב משולב - דרך וגינות כולל קירות תומכים,  
רצופים, גינות ונטיעות, כמו כן תותר הקמת גשרים להולכי רגל  
ומעברים תת קרקעיים בתאום עם רכבת ישראל.
- 12.8.2 מגרש מסי 17, 17א, 17ב, ששטחם הכולל 48.3 דונם מיועדים  
לדרכים פנימיות-חנויות.
- 12.8.3 החניה במגרש מסי 12 ששטחה 23 דונם מיועדת כחניה מרוכזת  
לחוף עבור כלי רכב פרטיים, אוטובוסים ומשאיות.

- 12.9 תכנון לעתיד**
- 12.9.1 במגרש מסי 16 ששטחו הכולל 35.2 דונם תותר בניה כאמור בסעיף  
12.1.2.

- 12.10 מתקנים הנדסיים**
- במגרש מסי 20 ששטחו הכולל 10.5 דונם.  
תותר בניית מתקנים הנדסיים כולל מתקן טהור שפכים.

**13. הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה:**

הועדה מחקומית תוסמך להוציא היתרי בניה על סמך תכנית זו.

חיתרי בניה לכל מגרש יוצאו על סמך:

- א. תכנית בינוי בקני"מ 1:500.
- ב. תכנית פתוח חשטח בקני"מ 1:500 אשר תכלול שבילים, קירות תומכים, נטיעות, גינון, נקוז חשטח, מתקני השקייה.

**14. תנועה וחניה**

א. לאורך כביש מס' 1 שבתשריט תותקן חניה במקבצים מירביים של 20 מכוניות עם הפרדות ייעוד וגנון. רוחב הכבישים 7 מ' עם מדרכות ברוחב 1.5 מ' מכל צד.

ב. החניה בשטח התכנית תחיה בהתאם לתקן מקומות חניה, הוראות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983.

**15. שרותים הנדסיים:**

הביוב והנקוז יתוכננו בהתאם להוראות הועדה המקומית ומשרד הבריאות. מתקן טהור ביוב יותקן בחלקה 20 ע"פ הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.

**16. מקלוט:**

מקלטים ייבנו בהתאם להוראות הג"א החלות במקום.

**17. חשמל ותקשורת**

כל קוי החשמל והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. למעט קוי מתח גבוה העוברים כיום בשטח. יוקצו שטחים למבני טרנספורמציה, כל ההתקנות בהתאם להוראות חברת החשמל, חב' בזק ומשרד התקשורת. בשטח תותקן אנטנה מרכזית וכל קוי התקשורת יהיו תת-קרקעיים. מגבלות הבניה מתחת לקוי מתח גבוה בהתאם להוראות חב' חשמל חוק החשמל תשי"ד ולפי כל דין אחר.

**18. עבודות פתוח:**

א. תכנית פתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף, תוגש לועדה המחוזית.

ב. לא תנתן תעודת גמר לבניה כל עוד לא יתואמו גבחי הקרקע לגובה הכבישים הסמוכים וייעשו סדורים מתאימים לנקוז, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. תותר הקמת טופוגרפיה מלאכותית מהקרקע התפורח לצרכי האגם המלאכותי וקרקע מובאת מבחוץ. קיים איסור חמור להוצאת קרקע וחול משטח התכנית.

**19. שלבי ביצוע:**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אשורה. התנועה והחנייה יוסדרו בהתאם לכל שלב בצוע ויהיו כפופים לאשור מהנדס הועדה המקומית.

**20. הפקעות:**

מקרקעין שנועדו במסגרת תכנית זו לצרכי צבור כמפורט בסעיפים 189,188, בחוק התכנון והבניה התשמ"ח מיועדים להפקעה ויועברו לבעלות המועצה האזוריים ללא תמורה.

**21. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר המקומית מס' ג/2194. במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית מפורטת זו לבין הוראות תכנית המתאר המקומית או תכניות מפורטות אחרות, תכרענה הוראות התכנית המפורטת "חוף בצת - אזור קייט ונופש" מס' 6005.

**22. איכות הסביבה - טפול במטרדים מהסביבה:**

**22.1 מטרדי בוצה ומאגר קולחים**

**א. מטרדי בוצה**

הבוצה ממפעל מילוז תופנה לאתר מאושר ושפיכתה באתר הנוכחי תופסק לכל המאוחר מיד עם מתן תוקף לתכנית. אתר הפנוי הנוכחי יטופל וישוקם.

**ב. מאגר קולחים**

מאגר ראש הנקרה נבנה במטרה לנצל מי שפכים של קיבוץ ראש הנקרה להשקיה בשילוב עם מי מעין "עין משרפות". יחס המיהול הממוצע הוא 1 (שפכים) לכ-10 מי מעין. עד היום לא היו כול תלונות של מטרדי ריח הן מצד הציבור המשתמש בחוף הרחצה הסמוך והן מבית ההבראה השכן השייך למשטרת ישראל אולם בהתייחס לאמור בתחקיר הסביבה הנדון לגבי האפשרות לחילחול מסוללות המאגר - ראה עמ' 3 סעיף 2.2.2 בדוח התסקיר. "יש



חילחול של מים מהמאגר דרך הסוללה בכיוון מזרח לתעלה המגיע לנחל בצת. נראה שבצד זה של המאגר האיטום לא היה מושלם, חתחייבה המאויז מטה אשר לגרום לכך שהמים המחלחלים יזרמו לכיוון הבריכה האופרטיבית שליד המאגר באמצעות תעלת הטעייה או שאיבה סניקה.

#### שפכים וקולחים

פרק זה שתואר בפירוט בסעיף 4.3.6 מכסה את נושא הטחור של השפכים ניצול וסילוק הקולחים. מוצע לדרוש מהאדרי שייעד את מגרש מס' 20 (11 דונם) לאתר טיהור השפכים וסילוק עודף הקולחים שלא ינוצלו להשקיית דשאים בתוך אתר הפרוייקט. לפיכך יש לשבץ את כפר הנופש העתידי שהיה אמור לקום על מגרש 20 במקום אחר. כאמור השפכים יעבור טיהור אינטנסיבי בתנאים אברוביים מאולצים בשיטה של בוצה משופעלת. עודף הבוצה יורחק מהאתר למקום שיאושר ע"י הרשויות. הקולחים יצאו ברמת צחי"ב/מ"מ של 15/15 מג"ל ויעברו כלורינציה בזמן מגע של 30 דקות לפחות. הקולחים המוכלרים ישמשו להשקיה של דשאים והצמיחה, והעודפים יסולקו בהמטרה במגרש 20 סמוך למתקן הטיהור. יש לנקוט אמצעים למנוע מהמתאכסנים לשנות מהמים האלו באמצעות הסברה ושילוט מתאים. העודפים של הקולחים שיומרו על חקרקע במגרש 20 לא יכולים לחשפיע, לרעה באתר הפרוייקט מאחר והמים יסתננו בקרקע ויזרמו בתת חקרקע לים וכמו כן הרוחות ישאו את טיפות המים בעיקר לכיוון דרום מזרח, שם תמצא גדר האתר.

#### 22.2 מסילת ברזל

##### א. סיכונים בטיחותיים

- (1) התכנית מתחשבת ברצועה אופרטיבית של 30 מ' (15 מ' מכל צד בציר המסילה), עפ"י הנחית המהנדס הראשי של הרכבת.
- (2) במסגרת התכנית מסומנים 2 מעברים לתנועת חולכי רגל מאתר הפרוייקט לכיון החוף וחזרה כדלקמן:
  - א) בהמשך לשצי"פ פרק נחל בצת מתחת לגשר המסילה הקיים והעתידי.
  - ב) מול חוף הרחצה הקיים, מעבר עילי או תחתי כפי שיקבע בתכנון מפורט.

ב. מטרדי רעש

עם הפעלת המסילה מתחייבת המועצה האזורית שתוקם סוללת מיסוך או גדר מיסוך בגבול אזורי האיכסון בתחום כפרי הנופש כפי שיומלץ ע"י מהנדס אקוסטיקה המומחה לכך, ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

22.3 מערכת המים

22.3.1 הסדרת נחל בצת

נספח ביצוע להסדרת נחל יוגש במקביל לבקשת התר הבניה לפרק נחל בצת שבתחום התכנית. הבקשה להתר תכלול הוראות לגבי עקרונות הטיפול הנופי בשטח התכנית לרבות התאמת הצמחיה לתנאי מים מלוחים.

הסדרת הנחל

- על מנת לשלב את הנחל בתפעול הפרויקט בחוף בצת יש צורך לחסדיר את הנחל ולנקוט את הפעולות הבאות:
- הרחקת הבוצה שנשפכה לתוך אפיק הנחל בקטע של הפרויקט והצמחיה שבו.
- הפירת האפיק בחתך שיאפשר קליטת מי שטפונות המגיעים למחל בחורף.
- ריצוף הקרקעות והדפנות באבן, או בגביונים.
- ניקוז מוסדר של שפך הנחל לתוך הים הבוצה תפונה לאתר שיאפשר ע"י הרשויות. החומר החפור יפוזר באתר הפרויקט לפי תכנית הפיתוח של האתר.

22.3.2 האגם המלאכותי

כתנאי להתר בנית האגם המלאכותי תבוצע בדיקת איכות המים מקידוח נסיוני, מיסוד קידוחי הנסיון יעשה רק לאחר בדיקת איכות המים המופקים וכמותם שתתאים להפעלת מערכת המים באגם המתוכנן. אשור בקשה להתר בניה יותנה בחוות דעתו של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי. במסגרת זו תקבע תכנית ניטור למעקב על איכות המים בנקודות שונות כולל נקודות החזנה והפליטה לפי דרישות הרשויות.

האגם המלאכותי ישמש לרחצה ושחיה על מנת לשמור על תנאי תברואת המים בדומה לחופי רחצה (עד 1,000 קוליפורם/100 מ"ל), מוצע לנקוט שתי פעולות:

- א. סחרור תמידי של מים דרך האגם מתוך באר הקידוח בקצב של 300 מק"ש מים אלו יגלשו לים דרך נחל בצת.
- ב. לבצע כלורינציה בשיטת "חשוק" ע"י החדרת תמיסת נתון חיפוכלוריט בריכוז של 12% למי האגם באמצעות מיכל משאבת מינון תוך כדי שיוט על פני האגם.

### מתקן לטיפול שפכים

22.3.3

חלקה 20 בתחום התכנית תיועד להקמת מתקנים הנדסיים ובחם מתקן לטיהור שפכים. הקולחים יפוזרו בטיפטוף באזור זה (ולא יומטרו). לצורך זה ייעודו כ-10 דונם, מזה כ-0.5 דונם עבור מתקן הטיפול השפכים יחיה במרחק המידי ממערכת כפרי הנופש ולפי זה המרחק לא יפחת מ-200 מ' כתנאי להתר הבניה של האגם וכפרי הנופש תוגש תכנית למתקן טיפול בשפכים לאישור הרשויות.

### טיהור וסילוק שפכים

מוצע להקים מתקן טיהור לשפכים שיהיה עצמאי ושיתוחזק ע"י מפעילי אתר הפרויקט. הקולחים יוכלרו וישמשו להשקיה של הדשאים באתר עודפי הקולחים יומטרו סמוך לאתר המכון. בעת תיכנון פתרון השפכים תבדק המוליכות ההידראולית של הקרקע במגרש 20 מבחינת קצב קליטת הקולחים לפי כמויות הקולחים וגודל השטח שיועד למטרה זו. מודגש כי אין להוליך את הקולחים ו/או את עודף הבוצה ממכון הטיהור בצינור מוצא ימי לים על מנת לא לפגוע באיכות התברואית של מי הים באזור, בצמחיה ובבעלי החיים בים.

23. חתימות:

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

היזם:

\_\_\_\_\_

המתכננים:



תאריך:

\_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

הפקדת תכנית מס. 6005

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14.11.90 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 6005  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3919  
 מיום 15.8.91 אג' 3394

הודעה על אישור תכנית מס. 6005  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4018  
 מיום 18.6.92 אג' 3694

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

אישור תכנית מס. 6005

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 30.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית