

משרד הפנים

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה
תמ"מ/6 - חלק מס' 5

סובב בקעת הנדיב

הוראות התכנית

ודברי הסבר



אושר להפקדה

משרד הפנים	מינהל תכנון
המועצה הארצית לתכנון ולבניה	
נדון במליאת המועצה	
בשנת מס' 480	מיום 21.1.07

משרד הפנים

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה

תמ"מ/6 - חלק מס' 5

סובב בקעת הנדיב

חלק א'

הוראות התכנית



תוכן עניינים

חלק א' - הוראות

5.....	זיהוי וסיווג התכנית	1
5.....	שם התכנית	1.1
5.....	שטח התכנית	1.2
5.....	תחולת התכנית	1.3
5.....	יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות	1.4
6.....	מסמכי התכנית	1.5
6.....	הגדרות בתכנית	2
6.....	שטחים	2.1
7.....	מכלולים ומוקדים	2.2
7.....	נחלים וצירי ניקוז	2.3
7.....	שטחים בנויים	2.4
7.....	אכסון, אירוח ותיירות	2.5
8.....	מבני משק ויצור חקלאי	2.6
8.....	דרכים ותשתיות	2.7
9.....	מסמכי תכנון	2.8
10.....	מטרות התכנית	3
11.....	יעודי קרקע, תכליות ושימושים	4
11.....	שטחים פתוחים	
11.....	שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף	4.1
12.....	יער וייעור	4.2
13.....	רצועת נחל וסביבתו	4.3
14.....	שטח פתוח מוגן	4.4
15.....	שטח חקלאי שמור / שטח חקלאי מוגן	4.5
16.....	שטח חקלאי משקי	4.6
17.....	חוף מוגן	4.7
18.....	מסדרון אקולוגי	4.8
19.....	אזורי פיתוח עירוניים וכפריים	4.9
19.....	פיתוח תיירותי	
19.....	מכלולי נוף-תרבות	4.10
21.....	שירותי תיירות (לצד אתרי ביקור)	4.11
22.....	אזור פארק תיירותי מיוחד	4.12
23.....	דרך המושבות	4.13
24.....	תשתיות	
24.....	הוראות והנחיות כלליות	4.14
25.....	דרכים	4.15
26.....	שבילי הולכי רגל ואופניים	4.16
27.....	מסילות ברזל	4.17
27.....	תחנות תדלוק	4.18

27.....	הוראות נוספות	5
27.....	רמת דיוק וסטיות מותרות	5.1
27.....	שטח בטחוני	5.2
29.....	שימור אתרים	5.3
29.....	חובת עריכת תכנית מקומית	5.4
29.....	נספח נופי סביבתי בתכנית מקומית ובהיתר	5.5
30.....	מבנים קיימים	5.6
30.....	פרשנות	5.7

נספחים

32.....	נספח מס' 1 – הנחיות להכנת תכניות מקומיות למכלולי נוף-תרבות	
32.....	מכלול הכבארה, סכר תנינים וחוף הים	1
34.....	מכלול רמת הנדיב, שוני ודרך המושבות	2
37.....	מכלול תיירות חקלאית מדרום לבנימינה	3
38.....	מכלול דרך המושבות דרום	4
38.....	מכלול מעלה נחל תנינים ואצבעות אלונה	5
41.....	נספח מס' 2 - הנחיות להקמת מבני משק וייצור חקלאי	
41.....	הנחיות תכנון	1
41.....	תנאים להגשת בקשה להיתר בניה	2
42.....	הוראות למתן היתרים לחממות ומבני קירוי לצמחיה	3
42.....	הנחיות למבנים לגידול בעלי חיים	4
44.....	נספח מס' 3 - הנחיות להקמת מבנים ומתקנים בשטחים לשירותי נופש בחיק הטבע	
44.....	הוראות כלליות	1
44.....	היבטים סביבתיים	2
44.....	היבטים תכנוניים, נופיים וחזותיים	3
44.....	עיצוב מתקנים	4
46.....	נספח מס' 4 - מסדרונות אקולוגיים	
46.....	עקרונות לשמירה והבטחת רציפות במסדרונות אקולוגיים	1
46.....	מסדרונות אקולוגיים בשטח תכנית בקעת הנדיב	2
47.....	נספח מס' 5 – רגישות ניקוז ונחלים	
47.....	עקרונות תכנוניים להסדרת ניקוז תוך שמירה על ערכי טבע ונוף	1
48.....	הנחיות להכנת תכניות לנחלים ותכניות בתחום רצועת נחל	2

חלק ב' - דברי הסבר

- א. הרקע לתכנית
- ב. יעדי התכנית
- ג. תפיסת התכנון
- ד. הסבר לתכנית המתאר
- ה. שיתוף הציבור

1 זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תקרא: "תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה, תמ"מ 6, חלק מס' 5, סובב בקעת הנדיב" (להלן: "תכנית זו", או "התכנית").

1.2 שטח התכנית

שטח התכנית הינו 107,000 דונם לערך.

1.3 תחולת התכנית

1.3.1 מרחבי תכנון: חוף כרמל, השומרון, מנשה אלונה

1.3.2 תיאור המקום: במערב גובלת התכנית בחוף הים בין שפך נחל דליה לשפך נחל תנינים

וכוללת את השטח הפתוח הסמוך לישובים בנימינה ואור עקיבא. בדרום התכנית כוללת את השטח הפתוח הגובל בישוב פרדס חנה – כרכור, במזרח, גובלת התכנית דרך מס' 6 באזור כפר קרע, וכוללת את החלק המערבי של גבעות מנשה. בצפון גובלת התכנית במורדות הר חורשן וכוללת את חוטם הכרמל מדרום לזכרון יעקב.

1.3.3 רשויות מקומיות בתכנית: המועצות האזוריות מנשה, אלונה וחוף הכרמל והמועצות

המקומיות בנימינה - גבעת עדה, זכרון-יעקב, פרדס חנה – כרכור. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.4 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.4.1 תכנית מתאר ארציות

א. על תוספת שטח לבינוי שאינו צמוד דופן במרקמים שמור משולב וחופי יחולו הוראות סעיף 6.1.3 בתמ"א/35.

ב. תכנית מקומית שתופקד על פי הוראות הגמישות שנקבעו בתכנית מתאר ארצית, לא תחשב כסותרת תכנית זו.

1.4.2 תכנית מתאר מחוזית

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תמ"מ 3/6 לתכנית זו, תגבר תכנית זו.

1.4.3 תכנית מקומיות

א. תכנית מקומית שאושרה לפני אישורה של תכנית זו תישאר בתוקפה על אף האמור בתכנית זו, אלא אם נקבע במפורש אחרת בתכנית זו.

ב. תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני אישורה של תכנית זו ואינה תואמת תכנית זו, תבחן מחדש על ידי מוסד התכנון לאור תכנית זו לפני שיוחלט אם לתת לה תוקף ואולם ניתן יהא לתת לה תוקף גם אם אינה תואמת תכנית זו ובתנאי שמוסד תכנון קיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו.

1.5 מסמכי התכנית

קנ"מ	מספר עמודים	תחולה	סוג המסמך	
	29	מחייב	הוראות התכנית	
1:20,000		מחייב	תשריט התכנית	
	8	מנחה	הנחיות	נספח 1 מכלולי נוף תרבות
1:20,000		מחייב	תשריט	
	3	מחייב	נספח 2 הנחיות להקמת מבני משק וייצור חקלאי	
	1	מחייב	נספח 3 הנחיות לשירותי נפש בחיק הטבע	
	1	מנחה	הנחיות	נספח 4 מסדרונות אקולוגיים
1:20,000		מחייב	תשריט	
	3	מנחה	הנחיות	נספח 5 רגישות ניקוז
1:20,000		מנחה	תשריט	
1:20,000		מנחה	נספח 6 שבילי אופנים והולכי רגל	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על תשריט התכנית ונספחיה. במקרה של סתירה בין תשריטי התכנית יגבר תשריט התכנית על התשריטים האחרים.

2 הגדרות בתכנית

2.1 שטחים

- **שטח פתוח** - שטח המיועד בתכנית זו לאחד מיעודי הקרקע הבאים: גנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף, יער וייעור, רצועת נחל וסביבתו, שטח חקלאי שמור, שטח חקלאי מוגן, שטח פתוח מוגן, שטח חקלאי משקי, חוף מוגן.
- **מסדרון אקולוגי** - רצועת שטח פתוח, היוצרת רצף שטחים פתוחים ולאורכה מתאפשרות תנועת ותפוצת בעלי-חיים וצמחים.
- **"מעבר חיוני" במסדרון אקולוגי** – "צוואר בקבוק", מעבר קריטי, שאם ייחסם תיפגע באופן משמעותי רציפות המסדרון האקולוגי.

2.2 מכלולים ומוקדים

- מכלול נוף - תרבות - מרחב בעל איכויות טבעיות, נופיות ותרבותיות, אשר מהווה יחידת תכנון מקומית.
- אתר ביקור - אתר או מקבץ אתרים בעלי חשיבות אזורית / ארצית, שמהווים מוקד משיכה לתיירים ולנופשים והם בעלי עניין ארכיאולוגי, טבעי, נופי, היסטורי, לאומי, דתי או תרבותי.
- שירותי מופש בחיק הטבע - שימושי קרקע התומכים בפעילויות הנופש בשטח פתוח המהווה לדעת מוסד התכנון מוקד משיכה לנופשים ולתיירים כגון פעילויות חקלאיות פתוחות לקהל, מתקני ספורט, נופש ומשחקים פתוחים בחיק הטבע לרבות חניונים והשירותים הנלווים הנחוצים להם ולמעט אכסון מלונאי ובלבד ששימושים אלה תואמים את צרכי המבקרים בשטח הפתוח ואינם פוגעים באופיו ובתכונותיו.
- שירותי תיירות - שירותים הנדרשים לפעילות תיירותית לרבות שירותי הסעה, שירותי הסעדה, מידע, הדרכה, מסחר תיירותי הנלווה לשימושים המוצעים באתר למעט אכסון מלונאי ובלבד שהיקפם של שימושים אלה תואם את צרכי המבקרים באתר.
- שוק איכרים - אתר לקיום פעילות מסחרית קמעונאית בעלת אופי מקומי, לממכר תוצרת חקלאית אזורית, במתקנים פריקים וללא בינוי.

2.3 נחלים וצירי ניקוז

- נחל - גיא, ערוץ או אפיק שזורמים בו מים כל השנה או רק בחלקה.
- ניקוז - כל פעולה שמטרתה לרכז, לאגור, להשהות, להוביל, להחדיר או להרחיק מים עליים או אחרים, לרבות הגנה מפני שיטפונות וצמצום.
- רצועת נחל וסביבתו - רצועת קרקע הכוללת את אפיק הנחל, גדות הנחל וסביבתו כמסומן בתשריט.

2.4 שטחים בנויים

- יישוב כפרי - כהגדרתו בתמ"א 35.
- צמוד דופן - בהמשך ישיר לשטח המיועד לפיתוח ולמעט מבנה בודד או מקבץ מבנים שאינו מצוי בהמשך רציף לשטח המיועד לפיתוח.
- שטח לפיתוח / אזור פיתוח - שטח המיועד בתכנית זו לאחד מיעודי הקרקע הבאים: אזור פיתוח עירוני, אזור פיתוח כפרי - עירוני, אזור פיתוח כפרי, אזור פארק תיירותי מיוחד.

2.5 אכסון, אירוח ותיירות

- אכסון מלונאי - שטח המיועד לבית מלון, לכפר נופש או ללינה תיירותית אחרת, בכפוף לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

2.6 מבני משק ויצור חקלאי

חממות ומבני קירוי לצמחיה

- חממה - שלד קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.
- בית רשת - שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.
- מנהרה עבירה - שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.

מבני אחסון, אריזה ומיין

- בית אריזה - מבנה קבוע המיועד לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית טרייה, הכולל: מיין, ביחר, שטיפה, אריזה וקירור.
- מתבן - מבנה מקורה, בעל דופן אחת פתוחה לפחות, המיועד לאחסון קש ושחת.
- סככת כלים - מבנה מקורה בעל דופן אחת פתוחה לפחות המיועד לאחסון ואחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי בלבד.
- תא ניהול ובקרה – מבנה המיועד לבקרת החממות או בית אריזה הנמצא בסמוך.

מבנים לגידול בעלי-חיים

- רפת - מכלול מבנים המיועדים לשיכון, לגידול, לפיטום ולחליבת פרות, משולב בגידול עגלים.
- מפטמה - מכלול מבנים המיועדים לשיכון, לגידול ולפיטום בקר.
- דיר - מכלול מבנים המיועדים לשיכון, גידול, פיטום וחליבת צאן.
- לול - מבנה המיועד לשיכון בעלי כנף למטרת רבייה, הטלה או פיטום.
- מכון רדייה - מבנה המיועד לאיסוף הדבש ולאריזתו.
- אורווה - מבנה המיועד לשיכון, לגידול ולטיפול בסוסים.
- מבנה לבעלי-חיים - מבנה המיועד לגידול, טיפוח ורבייה של בעלי-חיים ובכלל זה מבנים לגידול בעלי חיים לפעילות תיירותית.
- מדגה אינטנסיבי – גידול דגים במבנים מקורים – חממות, מנהרות או מבנה תעשייתי קשיח. רצפת המבנה מבוססת והמתקנים הנלווים להם על פי הנחיות משרד החקלאות.

2.7 דרכים ותשתיות

- דרך מהירה/ראשית/אזורית/נופית - כמשמעותן בתכנית המתאר הארצית לדרכים תמ"א 3
- דרך מקומית - כל דרך המהווה חלק ממערכת הדרכים הכללית המקומית ואינה מהווה חלק ממערכת הדרכים הארצית.
- דרך נוף חקלאית – דרך עפר לכל רכב, המשמשת לצרכים חקלאיים וכן לתנועה תיירותית במרחב: "דרך יפו" ו"דרך מורן".
- דרך חקלאית - דרך גישה למקרקעין המשמשים לחקלאות ולמבנים חקלאיים.
- מסילת ברזל נופית - קטע מסילה העובר בתחום שטח שיועד בתכנית זו לשמורת טבע, לגן לאומי, לשמורת נוף, לשטחי יער וייעור, לרצועת נחל וסביבתו או בתחום המוגדר בתכנית זו כאזור רגיש מבחינה נופית: שטח חקלאי שמור, שטח חקלאי מוגן, שטח פתוח מוגן.

- **שביל הולכי רגל ו/או אופניים** - דרך עפר או נתיב יעודי בכביש סלול, אשר מיועד לתנועה רגלית ולרכבי אופנים.
- **תשתית הנדסית אזורית** - מתקני תשתית בעלי תפקיד אזורי, מטרופוליני או ארצי הקבועים בתכנית מתאר ארצית או מחוזית בכלל זה מתקני מים וביוב, מתקני התפלת מי ים או מים מליחים, אתרי סילוק וטיפול בפסולת, מתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני גז ודלק.
- **תשתית הנדסית מקומית** - מתקני תשתית בעלי תפקיד מקומי ובכלל זה מתקני חשמל, מתקני תקשורת, מתקני מים וביוב, מתקני התפלת מים מליחים, אמצעים להסדרת ניקוז.
- **קווי תשתית** - קווי תשתית בעלי תפקיד ארצי, מטרופוליני, אזורי, או מקומי, הקבועים בתכנית מתאר ארצית או מחוזית או מקומית בכלל זה דרכים ואמצעי תחבורה ציבורית, צנרות וכבלים, קווי מים וביוב, קווי חשמל, קווי תקשורת, קווי גז ודלק.

2.8 מסמכי תכנון

- **תכנית מקומית** - תכנית מתאר מקומית ו/או תכנית מפורטת.
- **תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית** - בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תסקירי השפעה על הסביבה, התשס"ג – 2003).
- **נספח נופי - סביבתי** – כהגדרתו בסעיף 11 בתמ"א 35.

3 מטרות התכנית

- 3.1 הכנת תכנית לאזור תכנון במרקם מוטה שימור, בהתאם למדיניות תמ"א 35. תכנון וטיפול המרחב הפתוח שבמרכזו בקעת הנדיב, מרחב הכולל במזרחו את גבעות אלונה ועד גבעות מנשה ובמערבו את רמת הנדיב ועד חוף הים התיכון.
- 3.2 התווית מדיניות תכנון שתאפשר שימור ופיתוח מבוקר תוך שמירה על משאבי טבע, נוף ואיכות הסביבה.
- 3.3 שמירת הנופים החקלאיים וטיפוחם, הבטחת תנאים לקיום החקלאות ועידוד חקלאות שמשלבת ערכי קיום סביבה ומורשת.
- 3.4 שמירה על רצף שטחים פתוחים ומסדרונות אקולוגיים בעלי חשיבות ארצית ואזורית.
- 3.5 הכוונת מיזמי תיירות ונפש בחיק הטבע למקומות המתאימים, בהתאם לאיכויות השטחים הפתוחים ומידת רגישותם.

4 יעודי קרקע, תכליות ושימושים

שטחים פתוחים

4.1 שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף

כמשמעותם בתכנית מתאר ארצית תמ"א 8.

שמורת טבע	מסומנת בתשריט בקוי שתי וערב אלכסוניים ירוקים על רקע ירוק
שמורת טבע לפי תכנית זו	מסומנת בתשריט בקוי שתי וערב אלכסוניים ירוקים
גן לאומי	מסומנת בתשריט בקוי שתי וערב אלכסוניים ירוקים על רקע ורוד
גן לאומי לפי תכנית זו	מסומנת בתשריט בקוי שתי וערב אלכסוניים לבנים על רקע ורוד
שמורת נוף	מסומן בתשריט בקו סגול

4.1.1 מטרות

- שמירה והגנה על שטחים בעלי ערכי טבע, נוף ומורשת.
- איתור ושימור שטחים בעלי ערכי טבע נוף ומורשת שאינם מעוגנים בתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.
- שימוש לצורכי פנאי ונופש לציבור בחיק הטבע או להנצחת ערכים בעלי חשיבות היסטורית, ארכיאולוגית, אדריכלית, טבעית או נופית. שמירה, טיפוח ופיתוח של אתרים בעלי חשיבות טבעית, היסטורית, תרבותית, נופית וארכיאולוגית.

4.1.2 שימושים מותרים, הוראות והנחיות תכנון

- שטח שמיועד לשמורת טבע, גן לאומי ושמורת נוף בתכנית מתאר ארצית, יחולו עליו הוראות תכנית המתאר הארצית.
- שטח שמיועד לשמורת טבע או גן לאומי על פי תכנית זו, ולא נכלל בתכנית מתאר ארצית, יחולו עליו הוראות תמ"א 8 לשמורת טבע או גן לאומי מוצע.
- בשמורות נוף לא תותר הקמת מבנים כלשהם, כולל חקלאיים.
- לא ניתן להכריז על שטחים כעל שמורות טבע או גנים לאומיים מכוח תכנית זו אלא על פי תכנית מקומית.
- תוספת שטחים לשמורת טבע, שמורת נוף וגן לאומי לא תהווה שינוי לתכנית זו.

4.2 יער ויעור

סימון בתשריט:

יער טבעי לשימור	משולשים ירוקים על רקע ירוק בהיר
יער טבעי לשימור ע"פ תכנית זו	משולשים ירוקים על רקע לבן
יער טבעי לטיפוח	עיגולים ירוקים על רקע ירוק בהיר
יער טבעי לטיפוח ע"פ תכנית זו	עיגולים ירוקים על רקע לבן
יער פארק קיים	ריבועים ירוקים על רקע ירוק בהיר
יער פארק קיים ע"פ תכנית זו	ריבועים ירוקים על רקע לבן
יער נטע אדם קיים	קווים אלכסוניים ירוקים על רקע ירוק בהיר
נטיעות בגדות נחלים	קווים אנכיים כחולים על רקע לבן
יער נטע אדם קיים לביטול	קווים אלכסוניים ירוקים על רקע ירוק בהיר וקו אדום תוחם

4.2.1 מטרות

- שמירה על משאבי הצומח בארץ - על היערות הנטועים ועל החורש הטבעי וכן קיום סביבה איכותית, המשמשת כעורף ירוק ופתוח לאוכלוסייה, לצורכי רווחה, פנאי ונופש.
- הבטחה כי פעולות הייעור תבוצענה תוך שמירה על המגוון הנופי של הארץ והמערכת האקולוגית והתחשבות בדמותן של יחידות הנגף השונות והמרחב הפתוח.
- הגדרת וקביעת שטחי היער עפ"י סוגיהם כמשמעותם בתמ"א 22.
- הוספת שטחי יער בהתאם להוראות סעיף 10 לתמ"א 22.
- דיוק בסימון שטחי יער בהתאם להוראות סעיף 5 ג' לתמ"א 22.

4.2.2 שימושים מותרים, הוראות והנחיות תכנון

- על השטח המסומן כיער יחולו הוראות תמ"א 22 בהתאם לסוג היער.
- על שטחי יער שנוספו בתכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר ארצית תמ"א 22 על פי סוג היער.
- תוספת שטחי יער לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- לא ניתן לגרוע שטחי "יער נטע אדם קיים לביטול" מכח תכנית זו, אלא על פי תכנית מקומית, בהתאם להוראות תמ"א 22 ובלבד ששינוי היעוד יהיה לשטח חקלאי / פתוח לסוגיו, בהתאם ליעוד הסובב.
- השטח המסומן כ"שמורת טבע יער טבעי לשימור" מיועד לשינוי לשמורת טבע, ע"פ תכנית מקומית שתוכן לשמורת הטבע ובהתאם להוראות תמ"א 22.

4.3 רצועת נחל וסביבתו

מסומן בתשריט בצבע תכלת

4.3.1 מטרות

- א. שמירה על אפיקי הנחלים כמקום לזרימת מים, שיקום ושמירת מערכות טבעיות לאורך הנחל ונופיו.
- ב. קביעת הנחיות לגבי מערכות הניקוז, לשימוש והסדרה של הנחל כמערכת ניקוז תוך מתן עדיפות למערכת האקולוגית.
- ג. שמירה על הנחל כציר אשר לאורכו מתאפשרת תנועה רציפה של מטיילים, הולכי רגל ואופניים וכן כמסדרון אקולוגי לתנועת בעלי-חיים.
- ד. קביעת הנחיות להכנת תכנית ותנאים ומגבלות למבנים ומתקנים בתחום רצועת הנחל.

4.3.2 שימושים מותרים

ברצועת נחל וסביבתו יותרו היעודים והשימושים הבאים בלבד:
שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף, שטחי יער וייעור, שטח פתוח טבעי, חקלאות, מבנים לקירוי צמחי ומיתקנים הדרושים לצרכי ניקוז, שבילים למעבר של מטיילים.

4.3.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. על כל רצועת נחל וסביבתו המסומנים בתשריט התכנית, יחולו הוראות תמ"א 34 ב3. ובנוסף ההוראות המפורטת להלן.
- ב. **בינוי ופיתוח השטח** - לא יותר בינוי מכל סוג שהוא בתחום רצועת הנחל, מלבד תשתיות נקודתיות הכרחיות לשמירה על תפקודו התקין של הנחל כמוביל ניקוז. יתאפשר פיתוח לצרכי פנאי ונופש כגון: נקודות תצפית, פרגולות וגשרים למעברי הולכי רגל.
- ג. תשמר זכות המעבר של הציבור אל ערוץ הנחל ולאורכו.
- ד. **מבני משק וייצור חקלאי**
 - 1) בתחום רצועת נחל תותר הקמת מבנים לקירוי צמחייה בלבד.
 - 2) היתר להקמת חממות ברצועת נחל וסביבתו טעון אישור ועדה מחוזית, אלא אם ההיתר תואם תכנית מפורטת שאושרה בוועדה המחוזית והקובעת הוראות מפורטות להקמת חממות.
 - 3) תכנית מקומית המאפשרת הקמת חממות תופקד או היתר להקמת חממות ינתן רק בהתקיים התנאים הבאים:
 - לכל מבנה מוצע לחממה יוגש נספח נופי - סביבתי המוכיח כי היקף הפגיעה בלתי משמעותי.
 - המבנים המוצעים הם במרחק של מעל ל- 50 מ' מציר הנחל.
 - הקמת החממות תהיה בהתאם לנספח מס' 2 לתכנית זו.
 - נבחנו חלופות להקמת המבנים בשטחים בעלי רגישות נמוכה יותר.

- ה. תכנית מקומית בתחום רצועת נחל וסביבתו תוכן בהתאם להנחיות ותשריט נספח מס' 5 לתכנית זו.
- ז. **ניקוז** - תכנית מקומית ותכנית החלה על פי חוק הניקוז בתחום רצועת הנחל תופקד אך ורק בהתקיים התנאים הבאים:
- 1) פתרונות הניקוז שנקבעו בה יהיו תוך התחשבות מרבית בשמירה על משאבי הטבע ומאפייני הנוף לרבות האיכויות הנופיות של ערצי הנחלים ואגני ההיקוות וכן שמירת היבטים נופיים וארכיאולוגיים של מערכות המים הקדומות.
 - 2) תכנון עיצוב גדות הנחל וייצובן יעשה באמצעים טבעיים, דפנות עפר וייצוב צמחי יעשה באמצעות צמחית גדות נחלים אופיינית לסביבה.
 - 3) תכנון פעולות ההסדרה, התחזוקה ומתקני הניקוז יעשו בהתאם לרגישות האקולוגית-נופית של הנחלים כמוגדר בנספח מס' 5 לתכנית. התכנון ילווה באדריכל נוף.
- ז. הוגש נספח נופי - סביבתי אשר יבחן גם את הפעולות והאמצעים הנדרשים לשמירת ערכי החי והצומח ובתי הגידול המאפיינים את רצועת הנחל ואופיו כציר רציף, לרבות פרוט ההוראות למזעור הפגיעה בהם, שימור תוואי האפיק הטבעי של הנחל ונפתוליו.
- ח. הסטת נחל ברקן כמסומן בתשריט יעודי הקרקע באזור כפר גליקסון הינה בכפוף לאישור תכנית מקומית המסדירה את בחינת ההשפעות הסביבתיות על הנחל ואת נושא הניקוז.

4.4 שטח פתוח מוגן

שטח פתוח מוגן מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה.

4.4.1 מטרת

- א. שמירה על שטחים פתוחים כאמצעי להגנה על ריכוזים של משאבי טבע, נוף ומורשת.
- ב. הגנה על משאב החולות ועל שטחי חלחול למי התהום.
- ג. שימור, טיפוח ו/או שיקום של שטחים פתוחים ולהגנה עליהם מפני פיתוח בשל איכותיהם הטבעיות, הנופיות, הסביבתיות, או התרבותיות.

4.4.2 שימושים מותרים

שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף, שטחי יער ויעור, רצועת נחל וסביבתו, שטח פתוח טבעי וחקלאות.

4.4.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. **הוראות תכנית מקומית** - תכנית מקומית בשטח פתוח מוגן תופקד אך ורק אם כלולות בה הוראות מפורטות לגבי השימושים המותרים, התשתיות, המבנים והתנאים הסביבתיים-נופיים לקיומם, בהתאם לרגישות האזור ולמשאבי הטבע והנוף בו לרבות הוראות בדבר שיקום נופי בעקבות עבודות פיתוח ופיקוח על פעולות הבנייה והפיתוח על מנת למזער ככל האפשר את הפגיעה בערכי הטבע.

ב. מבני משק וייצור חקלאי

- 1) בתחום שטח פתוח מוגן תותר הקמת מבנים לקירוי צמחייה בלבד.
 - 2) תכנית מקומית המאפשרת הקמת חממות תופקד או היתר להקמת חממות ינתן רק בהתקיים התנאים הבאים:
 - לכל מבנה מוצע לחממה יוגש נספח נופי - סביבתי המוכיח כי היקף הפגיעה בלתי משמעותי.
 - הקמת החממות תהיה בהתאם לנספח מס' 2 לתכנית זו.
 - נבחנו חלופות להקמת המבנים בשטחים בעלי רגישות נמוכה יותר.
- ג. הכשרת שטח לעיבוד חקלאי - הכשרת שטח למטרות עיבוד חקלאי תתבצע תוך פגיעה מזערית בערכי טבע ובקיומם של מסדרונות אקולוגיים ולאחר בחינת חלופות נוספות לשטחים לעיבוד חקלאי.

4.5 שטח חקלאי שמור / שטח חקלאי מוגן

שטח חקלאי שמור	מסומן בתשריט בצבע ירוק זית כהה
שטח חקלאי מוגן	מסומן בתשריט בצבע ירוק זית בהיר

4.5.1 מטרות

- א. לעודד קיומה ושגשוגה של חקלאות כשימוש קרקע דומיננטי.
- ב. לעודד קיום חקלאות פעילה, המדגישה את איכותיותו ומאפייניו של האזור לרבות מתן תמריצים לקיומה של החקלאות בשטח החקלאי השמור תוך שילובה בנוף המסורתי ובסביבה הטבעית
- ג. לשמור שטחים פתוחים כאמצעי להגנה על ריכוזים של משאבי טבע, נוף ומורשת.
- ד. שימור, טיפוח ו/או שיקום של שטחים פתוחים ולהגנה עליהם מפני פיתוח בשל איכותיהם החקלאיות, הנופיות, הסביבתיות, או התרבותיות.

4.5.2 שימושים מותרים

בשטח חקלאי שמור / מוגן יותרו השימושים והיעודים הבאים בלבד:
חקלאות, שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, יער וייעור, שטח פתוח טבעי ורצועת נחל וסביבתו.

4.5.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. מבני משק וייצור חקלאי
 - 1) בתחום שטח חקלאי שמור / מוגן תותר הקמת מבנים לקירוי צמחייה בלבד.
 - 2) תכנית מקומית המאפשרת הקמת חממות תופקד או היתר להקמת חממות ינתן בהתאם לנספח מס' 2 לתכנית זו.
 - 3) במקרים חריגים ניתן להקים מבנים חקלאיים בשטח חקלאי שמור / מוגן בתנאי ותוגש תכנית לכלל שטח הרשות מקומית בתחומי תכנית זו, באישור וולנת"ע ועפ"י עקרונות תכנית זו.

ב. העברת תשתיות:

תהיה עדיפות להעברת תשתיות בשטח חקלאי משקי על פני העברתם בשטח חקלאי מוגן או שטח חקלאי שמור. העברתם בשטח חקלאי שמור תותר רק אם לא נמצאה חלופה להעברתם בשטח רגיש פחות וזאת בהתאם להוראות סעיף 4.14.1.

ג. הוראות נוספות לשטח חקלאי שמור

- 1) היתר להקמת חממות בשטח חקלאי שמור טעון אישור ועדה מחוזית אלא אם ההיתר תואם תכנית מקומית מפורטת שאושרה בוועדה המחוזית והקובעת הוראות מפורטות להקמת חממות.
- 2) לכל תכנית מקומית המציעה מבנה לחממה או להיתר להקמת חממה יוגש נספח נפי - סביבתי, המוכיח כי היקף הפגיעה בלתי משמעותי.
- 3) לא יאשר מוסד תכנון הקמת חממה אם ישתכנע שתיגרם פגיעה משמעותית בסביבה בהתאם לנספח נפי - סביבתי.

4.6 שטח חקלאי משקי

מסומן בתשריט בצבע ירוק – צהבהב

4.6.1 מטרות

- א. לעודד קיומה ושגשוגה של חקלאות כשימוש קרקע דומיננטי.
- ב. לתת מענה לצרכי מבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים.

4.6.2 שימושים מותרים

בשטח חקלאי משקי יותרו השימושים והיעודים הבאים: חקלאות, פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת, מבני משק וייצור חקלאי כהגדרתם עפ"י תכנית זו, הרחבת ישובים כפריים ובכלל זה אזורי תעסוקה בהתאם להוראות תמ"מ 3/6 ושטח פתוח.

4.6.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. הוראות והנחיות להקמת מבני משק וייצור חקלאי
תכנית מקומית המאפשרת הקמת מבני משק וייצור חקלאי, תופקד אך ורק בהתקיים התנאים הבאים:
 - 1) יותרו מבני משק וייצור חקלאי, כהגדרתם בתכנית זו.
 - 2) התכנית תקבע הוראות והנחיות למתן היתרי בניה למבני משק וייצור חקלאי, בהתאם לנספח מס' 2.
 - 3) התכנית תקבע הוראות אשר יאפשרו הקמת מבני משק וייצור חקלאי, וחממות תוך שמירה על איכות השטח הפתוח והנוף הכפרי ועל רציפותם.
 - 4) תנאי לקבלת היתר בנייה הוא הפעלת תחנת מעבר לפינוי הפסולת, כולל לפסולת חקלאית באזור, או הצגת מסמכים המוכיחים מתן פיתרון זמין ומאושר לפינוי הפסולת.

- ב. **פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת**
- סימון בתשריט: השטחים המסומנים בכוכבית בצבע כתום מדרום לבנימינה וממזרח לפארק התיירותי המיוחד.
- 1) בשטח זה תינתן עדיפות לפעילות חקלאית - תיירותית, כגון יקבים, בתי-בד וכו', ובתנאי שישמר אופיו הפתוח והחקלאי של השטח.
 - 2) תכנית מקומית תופקד רק אם צורף לה תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית או נספח נפי - סביבתי עפ"י החלטת מוסד התכנון ותכלול הוראות ומגבלות בהיבטים סביבתיים (פניו שפכים ופסולת, מתקני ריסוס ודישון, תאורת המבנה, רעש, ריחות וחומרים מסוכנים), היבטים תכנוניים ונופיים (דרך גישה וכניסה, משטחי פריקה וטעינה, גובה המבנה, חמרי גמר, מידת נצפות, אופן השתלבות המבנה גובה וחמרי גמר גידור, נטיעות וצמחייה)
 - 3) בשטח ממזרח לפארק התיירותי המיוחד - לא תותר פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת באתר זה אם לא יובטח שאין בכך כדי לפגוע בצרכי הפעילות החקלאית ובצורך בהקמת מבני משק וייצור חקלאי.

ג. **מדגה אינטנסיבי**

- סימון בתשריט: עיגול כחול משובץ בשחור
- 1) הסימון בתשריט הינו סימבולי. האיתור המדוייק ייקבע בתכנית מקומית.
 - 2) התכנית המקומית תגדיר אלו מתקנים נדרשים להימצא בסמיכות לבריכות ואלו יכולים להימצא בשטח הבנוי של הישוב. (כמו מתקני קירור, מיכלי הסולר לתדלוק וכו').
 - 3) התכנית המקומית תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה, בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או חוות דעת סביבתית עפ"י החלטת מוסד התכנון.

4.7 חוף מוגן

מסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע צהוב

4.7.1 מטרות

- א. שימור והגנה על שטחים לאורך החוף בהם ערכי טבע, נוף ומורשת.
- ב. שיקום וטיפוח אזורי החוף על מנת לשמר או לשחזר את ערכיותם ומשאביהם כשטח פתוח.

4.7.2 שימושים מותרים

בשטח חוף מוגן יותרו השימושים והיעודים הבאים בלבד:

שטחי חוף טבעיים פתוחים, שבילי גישה וטיול בחוף, שמורות טבע, גנים לאומיים ושמורות נוף, מתקנים ותשתיות הנחוצים לשם הגנה על החוף, תחזוקה ו / או שיקום של משאבי הטבע המקומיים, תשתיות הנדסיות קוויות מקומיות ואזוריות תת קרקעיות בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 13.

4.7.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. יובטח מעבר חופשי ורציף אל ובתוך השטח המיועד לחוף מוגן.
- ב. בתחום החוף החולי לא יפותחו שבילי אופניים.

4.8 מסדרון אקולוגי

מסדרון אקולוגי מסומן בקוים ירוקים בשתי וערב בנספח מס' 4 לתכנית מעבר חיוני מסומן בקוים כתומים בשתי וערב בנספח מס' 4 לתכנית

4.8.1 מטרת

- א. שמירה על מרחב פתוח רציף, המאפשר תנועת ומעבר אוכלוסיות בעלי-חיים וצמחים, וקשר בין אוכלוסיות ומגוון בתי גידול יציבים, הנדרשים לשימור המערכות האקולוגיות.
- ב. שמירה על רציפות השטח הפתוח בדגש על מעברים חיוניים לאורך מסדרון אקולוגי ומתן הנחיות ממוקדות לתכנית מקומית בשטחם.

4.8.2 שימושים ויעודים מותרים

שימושי קרקע יותרו בהתאם ליעוד הקרקע של השטחים במסדרון האקולוגי, למעט במעברים החיוניים.

4.8.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. תכנית מקומית אשר בשטחה עובר המסדרון האקולוגי, או שהיא סמוכה לו, כתנאי להפקדתה יידרשו נספח נפי - סביבתי, בו ייבחנו הפעולות והאמצעים הנדרשים לשמירת ערכי החי והצומח ובתי הגידול המאפיינים את המסדרון האקולוגי ותפקודו כמסדרון מעבר, לרבות פרוט ההוראות למזעור הפגיעה בהם.
- ב. תכנית מקומית בשטח המסדרון האקולוגי תופקד בהתקיים התנאים הבאים: הבטחת רציפות המסדרון האקולוגי באמצעות מעברי בעלי-חיים בחציית דרכים ומסילות ברזל (עדיפות להעברה דרך/מסילה, במנהרה חצובה או חפירה וכיסוי cut & cover המלווה בשיקום השטח), שיפועים מתונים מתאימים של סוללות דרכים ומסילות ברזל, מעברי בעלי חיים בגדרות מרעה וכל אמצעי אחר שיידרש לשם שמירה על רציפותו.
- ג. בשטחים מגודרים אשר בתחום המסדרון האקולוגי יובטח מעבר בעלי-חיים, בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים.
- ד. מעברים חיוניים במסדרון אקולוגי
 - 1) תכנית מקומית בתחומי מעבר חיוני במסדרון אקולוגי תקבע הוראות שיבטיחו כי כל העבודות יבוצעו באופן שלא תיגרם פגיעה במעברים לבעלי חיים.
 - 2) מוסד תכנון לא ידון בתכנית החלה בשטח מעבר חיוני אלא לאחר שהעבירה להתייעצות עם רשות הטבע והגנים וזימן את נציגה לדון בה.
 - 3) בתחום תכניות מפורטות שאושרו טרם תחולתה של תכנית זו, מוסד תכנון ישקול האפשרות לדרוש בהיתר הבנייה את הדרישות הכלולות בסעיף 4.8.3

4.9 אזורי פיתוח עירוניים וכפריים

מסומן בתשריט בצבע אדום כהה	אזור פיתוח עירוני
מסומן בתשריט בצבע כתום כהה	אזור פיתוח כפרי-עירוני
מסומן בתשריט בצבע כתום בהיר	אזור פיתוח כפרי

4.9.1 הוראות והנחיות תכנון

- התכנית אינה קובעת הוראות לישובים המסומנים בתשריט כאזורי פיתוח. על שטחים אלו יחולו הוראות תכניות אחרות הנוגעות לאזורים אלה.
- בשטח חקלאי משקי תותר הרחבת ישובים כפריים בהמשך רציף ובצמידות דופן לשטח הבנוי הקיים של הישוב בהתאם להוראות תמ"א 35 וכפי שיקבע בתכנית המתאר המחוזית ובתכניות מקומיות.
- בשטחי ישובים כפריים יותר פיתוח תיירותי בהתאם לתכנית המתאר המחוזית ולתכניות מאושרות.

פיתוח תיירותי

4.10 מכלולי נוף-תרבות

4.10.1 מסומן בתשריט נספח מס' 1 – תשריט מכלולי הנוף, גבול המכלול מסומן בקו כתום

4.10.2 מטרות

- הגדרת מכלול נופי ותפקודי, בעל איכויות, ייחוד ומאפיינים ובו מגוון ערכי טבע ונוף, אתרי ביקור, מוקדי פיתוח תיירותיים ואתרי נופש בחיק הטבע, דרכים נופיות, צירי הולכי רגל ואופניים, אשר תהיה בו תפיסה תיירותית ונופית כוללת, המאפשרת ביקור ושהיה במתחם ותנועה בין המוקדים שבו.
- קביעת מכלולים אשר יהוו מעגל התייחסות לתכניות מפורטות ואליהם יכוונו פעילויות ושירותי נופש בחיק הטבע.

4.10.3 שימושים ויעודים מותרים

- עד להכנת תכנית למכלול, שימושי הקרקע המותרים יהיו בהתאם ליעודי הקרקע הקבועים בתכנית זו.
- בתכנית למכלול ניתן יהיה לקבוע בנוסף לשימושים המותרים על פי יעודי הקרקע את השימושים הבאים:
 - שירותי נופש בחיק הטבע
 - במכלול נוף תרבות מעלה נחל תנינים ואצבעות אלונה, יותר שימוש של שוק איכרים.
 - שימושים תיירותיים אחרים ככל שיתבקש בתכנון המפורט בהתאם לאופי המכלול, וללא אכסון.

4.10.4 הוראות והנחיות תכנון

א. גבולות המכלול

בסמכות הועדה המחוזית להוסיף, לגרוע או לשנות גבול מכלול, בצירוף מסמך המצדיק את השינוי כאמור בהתייחס לתוכן המכלול.

ב. הכנת תכנית מקומית

תכנית מקומית למכלול תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- הגדרת המכלול, גבולותיו, מיקומו ותכניו, עקרונות תכנון מרכזיים, אתרי ביקור ושירותי נופש בחיק הטבע, צירי תנועה בין האתרים, כניסות למתחם וקשר למתחמים סמוכים, מדרג פיתוח, שמירת טבע וסביבה, יחס לשטח החקלאי, קשר ליישובים סמוכים וכל נושא נוסף בהתאם לערכי השטח.
- התכנית המקומית תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית או נספח נופי סביבתי עפ"י החלטת מוסד התכנון.
- תכנית מקומית תכלול קביעת מדרג שימור וקביעת מוקדי פיתוח במכלול, להם תינתנה הנחיות במישורים הבאים: חומרים וחזות, מיקום מוגדר, שטחי בנייה מותרים.
- תכנית מקומית תכלול המלצות לארגון, ממשק וניהול המכלול.
- תכנית מקומית כאמור תיערך בהתייחס להנחיות המפורטות בנספח מס' 1 לתכנית.

4.10.5 שירותי נופש בחיק הטבע

תכנית מקומית המייעדת שטח לשירותי נופש בחיק הטבע תופקד בהתקיים התנאים הבאים:

- א. התכנית תהיה בשטח המסומן כמכלול נוף-תרבות בתשריט ותהיה בזיקה לשטח הפתוח.
- ב. התכנית תתבסס ככל הניתן על צמידות דופן לבינוי קיים, קווי תשתית ומערכת דרכים קיימת.
- ג. התכנית תתייחס למכלול נוף-תרבות בכללותו, או לחילופין חטיבת קרקע אחרת בתחום מכלול נוף – תרבות, כפי שתקבע הועדה המחוזית ואשר מאפשרת ראייה תכנונית כוללת.
- ד. התכנית תקבע כי הקמת שירותי נופש בחיק הטבע תתאפשר תוך שמירה על איכות השטח הפתוח והנוף הכפרי ועל רציפותם.
- ה. התכנית תוכן בהתאם להנחיות המופיעות בנספח מס' 3 לתכנית זו.

4.10.6 הוראות לתכנית מקומית לשוק איכרים

תכנית מקומית יעודית ל"שוק איכרים" בהתאם לסעיף 4.10.2 ב' תופקד אך ורק אם התקיימו התנאים הבאים:

- תכנון האתר יעשה תוך התייחסות למכלול הנופי-תרבותי בכללותו, בהתאם לנספח מס' 1 לתכנית זו ויפותח בזיקה לשטח החקלאי.
- האתר יהיה צמוד דופן לבינוי הקיים וכן תינתן עדיפות לשטח רב-תכליתי, אשר יציע שימוש חלופי בימים בהם השוק אינו פעיל, בהתאם ליעוד הקרקע.

- "שוק האיכרים" מיועד לתפקד כשטח פתוח המוכשר להתכנסות מסחרית ארעית ולא יותר בו כל בינוי.
- הפעילות המסחרית תתקיים במבנים פריקים ויתאפשרו בו אך ורק מתקני הצללה המתאימים לשטח הפתוח וכן תשתית הכרחית של ניקוז, חשמל ותאורה.

4.11 שירותי תיירות (לצד אתרי ביקור)

אתרי הביקור המסומנים בתשריט בכוכב אדום הם:

- סכר נחל תנינים
- גני רמת הנדיב
- מבצר שוני ופארק ז'בוטינסקי
- אתר "מי קדם" – פירי אלונה

4.11.1 הוראות והנחיות תכנון

תכנית מקומית המייעדת שטח לשירותי תיירות תופקד בהתקיים התנאים הבאים:

- א. השטח מיועד לספק שירותי תיירות בצמידות לאתר ביקור, אתרי הביקור הנם על פי המסומן בתשריט וכמפורט לעיל.
- ב. סך כל השטח הבנוי והשטח לפיתוח נקבע בהיקף התואם את צורכי אתר הביקור ובכל מקרה איננו עולה על 500 מטרים רבועים, שטחים עיקריים ושטחי שרות.
- ג. תריגה או תוספת להיקף זה, תתאפשר בסמכות הולנת"ע, לאתר ביקור קיים בלבד ולאחר שהוכח כי היקף הפעילות המתקיימת בו מצדיק תריגה זו.
- ד. הוגש נספח נופי - סביבתי אשר יבחן את התאמת שטחי הבינוי ושטח הפיתוח, המיתקנים ומפרטי הקמתם לצביון ולאופי אתר הביקור, לנוף הפתוח ולמשאבי הטבע הסובבים את האתר.

4.11.2 הוספת אתרי ביקור:

תותר הוספת אתרי ביקור מעבר לקבוע בתכנית בתנאים הבאים:

- א. הועדה המחוזית מצאה שהאתר עומד בקריטריונים של הגדרת אתר ביקור.
- ב. האתר תואם הגדרת אתר ביקור על פי הקיים בשטח.

4.12 אזור פארק תיירותי מיוחד

מסומן בתשריט בצבע ורוד

אזורי הפארק התיירותי המיוחד הם: פארק חוטם הכרמל, פארק בנימינה ופארק היין.

4.12.1 מטרת

- א. לשמור על האזור כעל מרחב אקסטנסיבי הנתפס כשטח פתוח החוצץ בין השטחים הבנויים בזכרון-יעקב לבין השטחים הבנויים בבנימינה.
- ב. לפתח אזור תיירות מיוחד המשתלב במרחב הפתוח ובו פעילויות נופש ותיירות הקשורות בתעשיית יין וכרמים ופעילויות המתבססות על המורשת ההיסטורית תרבותית של אזור בקעת הנדיב ושל זכרון-יעקב כעיר תיירות המתמחה בנופש וקייט.
- ג. למנוע פרבור של תעסוקות ומגורים בין זכרון-יעקב ובנימינה ולמנוע את חיבורם, כאמצעי לשמירה על זהות ואפיון ייחודי.

4.12.2 שימושים ויעודים מותרים

- א. באזור פארק בנימינה ופארק היין יותרו השימושים והיעודים הבאים: פנאי, נופש וספורט, מסחר תיירותי, שירותי תיירות לאתר ביקור סמוך, שוק איכרים (בהתאם לסעיף 4.10.5), אטרקציות תיירותיות לרבות שירותי תרבות ובידור, אכסון מלונאי בכפוף לתקנים פיזיים של משרד התיירות. גני אירועים, פעילות הקשורה לדעת מוסד התכנון לצביון ולמורשת המקום ולפעילות התקלאית כגון יקב וכן חקלאות כולל בתי אריזה ושימושים ויעודים המותרים בשטחים הפתוחים למיניהם.
- ב. בפארק חוטם הכרמל יותרו שירותי תיירות על פי הוראות תמ"א 35 למכלול נופי.

4.12.3 הוראות והנחיות תכנון

- א. תחום תכנית מקומית - תכנית מקומית ראשונה לאזור פארק תיירותי מיוחד תחול על יחידת תכנון מקומית או תהייה תואמת תכנית החלה על שטח כאמור. יחידת תכנון מקומית לעניין זה היא יחידת שטח לכל אחד משלושת האתרים.

ב. הוראות תכנית מקומית

תכנית מקומית באזור פארק תיירותי מיוחד תופקד בהתקיים התנאים הבאים:

- הוגש לה תסקיר השפעה על הסביבה / חוות דעת סביבתית או נספח נופי - סביבתי על פי החלטת מוסד התכנון.
- שטחי הבנייה מרוכזים בגושים ברורים והם ממוקמים באופן ששומר על מרחב פתוח גדול ככל האפשר בין הגושים.
- התכנית המקומית תקבע אזור תיירותי איכותי בעל צביון וסגנון המותאמים למורשת הבנייה ולהיסטוריה של המקום ותבטיח את התאמת השימושים והרכבם היחסי לאופי התיירותי של האזור.
- התכנית תבטיח סטנדרטים גבוהים של פיתוח ובנייה לרבות שילוב שטחים פתוחים בתוך השטח הבנוי, קביעת מפרט סביבתי ועיצובי מחייב התואם את האופי התיירותי של האזור.
- התכנית תבטיח את פיתוח השטחים הפתוחים בד בבד עם פיתוח השטחים המיועדים לבנייה.

- פיתוח אזור הפארק התיירותי המיוחד חוטם הכרמל יהיה בשלבים כפי שייקבע בתכנון המקומי.

ג. מוקד פיתוח תיירותי

לפארקים אלו יכונו מוקדי הפיתוח התיירותי האזורי, דוגמת מרכז מבקרים, אשר יהוו שער למרחב התיירותי והחקלאי בכללותו. באתר זה תהיינה פעילויות תצפית, לימוד והסברה וכן מידע והכוונה למסלולי טיול, אתרי נופש ולינה ופעילות תיירותית והוא יהווה מרכז יציאה לטיולים בשטח. מרכז מבקרים זה יכוון אל מפגש דרך יפו ודרך המושבות, או אל מחצבת שוני המשוקמת ובהתאם לתפיסת התכנון המובאת בנספח מס' 1 לתכנית זו, במכלול רמת הנדיב ודרך המושבות.

4.13 דרך המושבות

"דרך המושבות" - הדרך המקשרת בין מושבות הברון - ומסומנת בתשריט בקו צהוב משני צידי הדרך, במקטע שבין פרדס חנה לבנימינה, ובין בנימינה לזכרון יעקב.

4.13.1 בנוסף לאמור בהוראות התכנית יחולו ההנחיות הבאות לתכנית הכוללת בתחומה קטעים

מדרך המושבות:

- תכנית הכוללת בתחומה קטעים מ"דרך המושבות" תיערך בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- התכנית תכלול הנחיות לגבי היבטים תכנוניים ונופיים, יחס המבנה והחזיתות אל דרך המושבות, דרכי גישה וכניסה, גובה המבנה, חמרי גמר, מידת נצפות, השתלבות המבנה, גובה וחמרי גמר גידור, נטיעות וצמחייה.
 - התכנית תבחן את אגן הנצפות הוויזואלי של הכביש, מהדרך ותקבע הנחיות אשר ישמרו ואף יעצימו את תחושת המרחב הסובב לאורך הדרך.
 - תכנית מקומית בנושא שבילי אופניים במרחב תכלול נתיב סלול, מופרד ובטיחותי לאופניים לאורך דרך המושבות.
 - תכנית הכוללת בתחומה קטעים מ"דרך המושבות" תיערך רק לאחר שיאושר מסמך הנחיות לעיצוב הדרך, באישור ועדה מקומית, למעט מקרים מיוחדים בהם אין פגיעה באופייה הייחודי של הדרך. מסמך ההנחיות יערך בשיתוף עם אדריכל נוף ויכלול חתך אופייני והנחיות לשפה עיצובית אחידה לכל אורך הדרך וכן הנחיות לגבי שילוט לאתרים לאורך הדרך, לנחלים החוצים את הדרך, לנתיבי אופנים, לטיילת במקטעים הרלוונטיים, למצפורים ולנקודות תצפית.

תשתיות

4.14 הוראות והנחיות כלליות

- 4.14.1** על השטחים המוגדרים בתכנית זו כמוגנים ושומרים: שטח פתוח מוגן, שטח חקלאי מוגן, שטח חקלאי שמור, רצועת נחל, שמורת טבע, גן לאומי ויער וייעור, תחול ההוראה הבאה:
קווי תשתית ומתקנים, כולל מתקני שידור לרבות מתקני שידור קטנים, יותרו רק לאחר שבחן מוסד התכנון חלופות להעברת הקווים והמתקנים מחוץ לשטחים אלה, לקח בחשבון את ההשלכות הנופיות והסביבתיות הנילוות לבקשה, והשתכנע בצורך להעבירם בתחום שטחים אלה וקבע את הטיפול הנופי סביבתי הנדרש לפי העניין בהתאם לנספח נופי סביבתי.
- 4.14.2** בשטח חקלאי משקי יותרו תשתית הנדסית אזורית ותשתית הנדסית מקומית ובלבד שיותאמו למגבלות סביבתיות ונופיות הנובעות מאופי האזור.
- 4.14.3** מוסד תכנון הדן בתכנית / היתר בתחום הרצועה המאושרת למעבר קווי חשמל ראשיים ינהג על פי ההנחיות בסעיף 4.8 מסדרון אקולוגי.
- 4.14.4** רצועת נחל וסביבתו - לא תופקד תכנית מקומית לקווי תשתית בתחום רצועת נחל וסביבתו או בסמיכות לה אלא אם הובטח כי אין בה כדי לזהם את הנחל וכי קיימים פתרונות למניעת זיהום הנחל גם במקרה של תקלות.
- 4.14.5** חציית ציר הנחל על - ידי תשתיות
- א. לא תופקד תכנית הכוללת תשתיות הנדסיות וקווי תשתית החוצים את ציר הנחל אלא אם נבחנו חלופות למיקום התשתיות באופן שאינו חוצה את ציר הנחל והוגשו לה נספח נופי - סביבתי.
- ב. נכללו בה הוראות בדבר: מתן פתרון באמצעות הפרדה מפלסית איכותית, עילית או תחתית, להולכי רגל / אופניים וכן מעברים עיליים ותחתיים לבעלי-חיים לאורך הנחל, עיצוב נופי וסביבתי של גדות הנחל.
- 4.14.6** קווי חשמל
- א. לא תופקד תכנית ולא תינתן הרשאה להנחת קווים בשטח לפיתוח שלא בתת הקרקע.
- ב. על אף האמור בס"ק א לעיל ניתן לאשר הנחת קווים שלא בתת הקרקע אם הובהר שאין הצדקה להניח את הקווים בתת הקרקע.
- ג. על אף האמור בס"ק א לעיל ניתן לחייב הטמנת קווי חשמל בשטחים פתוחים אם נמצאה לכך הצדקה סביבתית.
- ד. שטח למעבר קווי חשמל
- 1) לא תותר הקמת קווי מתח עליון אלא על פי תכנית.
- 2) איתורו המדויק של שטח למעבר קווי חשמל, מתח עליון 161 ק"ו יקבע בתכנית מקומית, בהתחשב במבנה הטופוגרפי, בערכי גוף ובמטרדים סביבתיים.

3) יהיה זה בסמכות הועדה המחוזית לאשר בתכנית מקומית הוספה, ביטול או שינוי של קו מתח עליון 161 ק"ו מבלי שהדבר יהווה שינוי לתמ"מ ובכפוף לבדיקת האפשרות לאיחוד הקו המבוקש עם קווים אחרים או תשתיות אחרות.

4.14.7 קו מים ארצי

מיקומה ורחבה המדויק של רצועת קו המים הארצי והמגבלות החלות עליה יקבעו בתכניות מקומיות.

4.15 דרכים

מסומנת בתשריט בקו אדום עבה כפול	דרך מהירה
מסומנת בתשריט בקו אדום עבה	דרך ראשית
מסומנת בתשריט בקו אדום בינוני	דרך אזורית
מסומנת בתשריט בקו אדום דק	דרך מקומית
מסומנת בתשריט בקו ירוק מקוקו	דרך נוף חקלאית
מסומנת בתשריט בקו ירוק בהיר	דרך נופית

4.15.1 הוראות והנחיות תכנון

א. **דרך ארצית** - על דרך מהירה, דרך ראשית ודרך אזורית יחולו הוראות תמ"א 3, תמ"א 31 א' 17 ותמ"א 31 א' 16 על פי העניין. סטיות המותרות עפ"י תמ"א 3 לא יהוו סתירה לתכנית זו.

ב. דרך מקומית

1) **תוואי דרך מקומית המסומן בתכנית זו**, הוא תוואי מנחה בלבד. שינוי, הוספה או גריעה של דרך מקומית/דרך נוף חקלאית אינם מהווים שינוי לתכנית זו.

2) **לא תאושר תכנית באזור בו עובר תוואי דרך מקומית טרם אישורה של תכנית לדרך אלא אם** הועדה המחוזית שוכנעה כי אין בכך מכדי למנוע מעבר הדרך בעתיד.

ג. דרך נופית

קביעת דרכים נופיות: כל תכנית לקטע דרך העובר בתחום שטח המוגדר בתכנית זו כאזור רגיש מבחינה נופית: שטח חקלאי שמור, שטח חקלאי מוגן, שטח פתוח מוגן, רצועת נחל וסביבתו, שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויער ויעור, תופקד רק בתנאי שהגדירה את קטע הדרך כאזור כדרך נופית.

- בתכנית מקומית ניתן להוסיף דרכים נופיות ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו
- על דרכים נופיות לרבות מחלפים ומחלפונים הנמצאים על דרכים נופיות יחולו הוראות תמ"א 3 לגבי תכנית לדרך נופית.
- תכנית מקומית לדרך, אשר מוגדרת כדרך נופית על פי תכנית זו, תבחן את אגן הנצפות הוויזואלי של הדרך, את הבינוי בתחום של 200 מטר מהדרך ותקבע הנחיות אשר ישמרו ואף יעצימו את תחושת המרחב הסובב לאורך הדרך.
- התכנית תדגיש את המפגש עם צירי הנחלים במרחב (רחבות עצירה ונקודות תצפית) וכן תבטיח גישה נוחה להולכי רגל ואופניים אל שבילי הנחלים.

- (5) התכנית תבטיח השתלבות מירבית של הדרך בסביבה ובנוף הטבעי ותכלול התייחסות לקטעי חציבה ומילוי, טיפול בעודפי עפר, הנחיות לשיקום צמחי ופיתוח נופי ומעברים לבעלי חיים.
- (6) בדרכים נופיות ניתן לשלב שבילי אופניים, בהתאם לסעיף 4.16.

4.16 שבילי הולכי רגל ואופניים

4.16.1 מטרות

- א. מתן אפשרות תנועה במרחב תוך צמצום הפגיעה באופיו הפתוח של מרחב התכנון.
- ב. חיזוק התפיסה המרחבית של מוקדים, צירים ומרחבים על ידי חיבור בין מוקדי התיירות, יצירת מעורבות קהילתית - אימוץ השבילים במרחב על ידי הקהילה (קבוצת רוכבים, תנועת נוער, בתי ספר ועוד) ופיתוח הקשר בצורת שונות כגון: תחזוקה שוטפת, תחנות מידע והכוונה בימי עומס תיירותי, יזום פעילויות וסיורים בנושאים קשורים לשביל ולאתרים לאורכו.

4.16.2 הוראות והנחיות תכנון

- א. תכנון מערך שבילי האופניים יעשה כחלק מתכנון מערכתי כולל, אשר יאפשר עירוב שימושים ופעילויות תוך התחשבות בפעילות החקלאית ויכלול הנחיות לגבי השתלבות במערך הדרכים הנופיות במרחב.
- ב. תכנית מקומית לדרך, או תכנית מקומית יעודית לנושא שבילי אופניים במרחב, תכלול הנחיות בנושא שילוב נתיב אופניים בדרך, בהיבטים בטיחותיים ונופיים: רחבות עצירה ומנוחה, מצפורים, שילוט והכוונה לשבילים ואתרים במרחב, תוך התייחסות להיבטים נופיים. התכנית תבטיח את השתלבות נתיבי האופניים במערך שבילי האופניים האזורי לאורך דרכים, בשטחים הפתוחים ובתוך היישובים.
- ג. פיתוח מערך השבילים ישקף את המגוון הנופי הקיים במרחב התכנון, על ידי יצירת שבילים שונים באופיים זה מזה, המבטאים את מאפייני המרחב.
- ד. יושם דגש על קשר בין מערך השבילים במרחב לבין היישובים והשטחים הפתוחים.
- ה. שבילי הולכי רגל ואופניים יחברו בין אתרי הביקור ומוקדי הפיתוח, לאורך צירים משמעותיים (צירי הנחלים, תעלת מפעל נחלי מנשה, דרך המושבות, דרך יפו, דרך מורן ועוד) ויתבססו ככל הניתן על מערכת השבילים הקיימת.
- ו. מערך השבילים יאפשר מגוון מסלולים מעגלים בדרגות קושי שונות ותוך פניה לקהלי יעד שונים (ספורטאים, משפחות, אנשים בעלי מוגבלויות, רוכבים מתחילים ועוד).
- ז. תכנית מקומית שתעגן שבילים אלה תקבע את המתקנים והאמצעים הדרושים למניעת כניסת רכבים לשבילים תוך שמירה על אפשרות כניסה של רכבים הדרושים לצורך העיבוד החקלאי.
- ח. פיתוחם של מוקדי תיירות בנושא אופניים, ישולבו במוקד תיירותי קיים ובו יהיו שירותי מידע, הדרכה והסברה, השכרת ומכירת ציוד ופיתוח גלווה.
- ט. בעת הפקדת תכנית מקומית מוסד תכנון יבטיח את מימוש או ימנע אי מימוש מערכת הדרכים להולכי רגל ואופניים לפי נספח מס' 6 לתכנית זו.

4.17 מסילות ברזל

מסומן בתשריט בקו מפוספס שחור ולבן

4.17.1 הוראות והנחיות תכנון

על מסילות הברזל יחולו הוראות תמ"א / 23.

הוראות תכנית למסילה נופית

- א. קביעת מסילה נופית: כל תכנית לקטע מסילה העוברת בתחום שטח המוגדר בתכנית זו כאזור רגיש מבחינה נופית: שטח חקלאי שמור, שטח חקלאי מוגן, שטח פתוח מוגן, רצועת נחל וסביבתו, שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויער וייעור, תופקד רק בתנאי שהגדירה את קטע המסילה כאמור כמסילה נופית.
- ב. בתכנית מקומית ניתן להוסיף מסילה נופית ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו
- ג. תכנית מקומית למסילה נופית תכלול בין היתר ולפי העניין הוראות בדבר שילוב חזותי של המסילה עם סביבתה, שיקום מפגעים נופיים שייגרמו לאורך תוואי המסילה כתוצאה מביצוע המסילה, מניעת חסימתם של מבטים מהשטח הפתוח, פתיחת מבטים מהמסילה אל השטחים הפתוחים ומעבר חופשי של נופשים בקטעים לאורך רצועת המסילה.

4.18 תחנות תדלוק

לא תותר הקמת תחנות תדלוק בתחום תכנית זו למעט בתחום אזור פיתוח עירוני, אזור פיתוח כפרי-עירוני, ואזור פיתוח כפרי.

5 הוראות נוספות

5.1 רמת דיוק וסטיות מותרות

- 5.1.1 סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט ביחס לייעודי הקרקע שאינו מאפשר דיוק מבחינת איתור, מבחינת גודל השטח וצורתו ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, יהיו מותרות ואין לראות בכך שינוי לתכנית זו.
- 5.1.2 בציונים שבתשריט (סמלים וסימונים סכמתיים) יש לראות מגמה כללית לאיתורו הרצוי של אזור לייעוד ושימוש קרקע מסוים. מיקומם המדויק, גודלם וגבולותיהם ייקבעו בתכנית מקומית, בכפוף להוראות תכנית זו.

5.2 שטח בטחוני

5.2.1 בתכנית זו "שטחים ביטחוניים" – מתקנים ביטחוניים, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת

חירום), 1945, שטחים לגביהם הוטלו מגבלות על פי החלטה של ועדה למתקנים ביטחוניים או ועדת הערר למתקנים ביטחוניים, לפי פרק ו' לחוק.

5.2.2 הוראות סעיף זה יחולו על כל השטחים הביטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת ואולם הן לא יחולו על שטח סגור בצו סגירה מכח תקנות ההגנה (שעת חירום), 1945, שנסגר לאחר כניסתה לתוקף של תכנית זו אלא אם כן ניתנה הודעה על כך בצירוף הצו והמפה הנלווית אליו למועצה הארצית ולועדה המחוזית ולועדה המקומית, הנוגעות בדבר או אם קבע הרמטכ"ל שטעמי בטחון מחייבים שלא לתת למועצה הארצית, לועדה המחוזית ולועדה המקומית המתאימות הודעה כאמור. בכל מקרה של סתירה בין הוראות סעיף זה לבין הוראות אחרות בתכנית זו, יגברו הוראות סעיף זה.

5.2.3 בנוסף לאמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:

- א. במתקן בטחוני כהגדרתו בחוק מותרים, ללא היתר או אישור לפי תכנית זו, כל שימוש או פעולה מטעם ולצורכי מערכת הביטחון או שלוחותיה או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים הביטחוניים – לאומיים של מערכת הביטחון או של שלוחותיה וזאת גם אם הם בניגוד ליעודי הקרקע, שסומנו בתשריטים של תכנית זו לגבי שטחים אלה.
- ב. לא תופקד כל תכנית, לרבות תכנית מפורטת, לפי תכנית זו, החלה על שטחים ביטחוניים, אלא לאחר התייעצות עם נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה (להלן: "נציג שר הביטחון").
- ג. בכפוף לאמור בסעיף קטן א. לא ינתן היתר ולא יבוצעו עבודה או שימוש בשטח בטחוני, על פי כל תכנית שתוכן על פי תכנית זו, אלא עפ"י אישור בכתב של נציג שר הביטחון ובכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו.
- ד. על החלטת נציג שר הביטחון לפי סעיף קטן ג' לעיל ניתן יהיה לערור בפני הועדה למתקנים ביטחוניים במחוז. הייתה הועדה למתקנים ביטחוניים הגוף המוסמך לתת את ההיתר המבוקש ידון הערר בפני ועדת הערר למתקנים ביטחוניים.
- ה. לא הודיע נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה על עמדתו או על החלטתו, כאמור לעיל בסעיפים קטנים ב' ו-ג', לפי העניין, בתוך 60 יום מהמועדים הבאים:
 - 1) לעניין ס"ק ב' – מהמועד בו התבקשה התייחסותו, או לגבי תכנית בסמכות הועדה המחוזית מהמועד בו נשלח לו פרוטוקול של דיון שהתקיים במליאת הועדה המחוזית לגבי התכנית, לפי המוקדם מביניהם.
 - 2) לעניין ס"ק ג' המועד בו התבקש אישורו של נציג שר הביטחון.
 - 3) רשאי מוסד התכנון הנוגע בדבר להפקיד את התכנית ורשאית הרשות המוסמכת למתן היתר הבניה להחליט על מתן ההיתר, לפי העניין.
 - 4) הופקדה תכנית מבלי שקוימה התייעצות כנדרש לפי ס"ק ב', אין בכך כדי לפגוע בתוקף החלטת ההפקדה. על אף האמור, אם לא קוימה התייעצות כאמור בס"ק ב' ודרש זאת נציג שר הביטחון בתוך תקופת ההפקדה יקיים מוסד התכנון שהחליט על ההפקדה דיון בעמדת נציג שר הביטחון בתוך 10 ימים מיום קבלת עמדת נציג שר הביטחון. מצא מוסד התכנון שיש מקום לתקן את התכנית יורה על תיקונה בהתאם. לא קיבל מוסד התכנון את עמדת נציג שר הביטחון יקבע לו תקופה נוספת להגשת התנגדות לתכנית.

5) כל תכנית שתופקד לפי סעיפים קטנים 5.2.3, תכלול ההוראה שבס"ק ג'.
6) אין באמור בסעיף זה כדי לגרוע מכל רשות הנתונה בחוק התכנון והבניה להתנגד לתכנית שהופקדה.

5.2.4 אין בתכנית זו כדי למנוע מתן הכרזה, קביעה ו/או אישור לגבי יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.

5.2.5 אין בתכנית זו כדי למנוע מתן הכרזה, קביעה ו/או אישור לגבי יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן ובהתאם להוראות כל דין.

5.2.6 אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים ביטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל השטח כולו מלהיות שטח בטחוני.

5.3 שימור אתרים

תכנית מקומית לשימור אתרים תכלול הוראות והנחיות לייעוד מבנים, אתרים ואלמנטים נופיים לשימור לפי העניין. תכנית כאמור תקבע הוראות בדבר תיעוד, שימור ושיחזור אופיו של האתר או המבנה והתאמת הבינוי, הפיתוח והשימוש המוצע בתכנית לאופיו ולערכים אותם מייצג והכל לפי העניין.

5.4 חובת עריכת תכנית מקומית

5.4.1 לא יינתן היתר בנייה אלא על פי תכנית מפורטת או תכנית מקומית הכוללת הוראות תכנית מפורטת.

5.4.2 על אף האמור לעיל, חובת הכנת תכנית מפורטת אינה חלה על היתר למבנים לקירוי צמחי בכפוף לקבוע בהוראות התכנית ובהתאם לנספח מס' 2.

5.5 נספח נופי סביבתי בתכנית מקומית ובהיתר

5.5.1 לא תופקד תכנית מקומית ולא יינתן היתר בנייה להם נדרש נספח נופי סביבתי עפ"י הוראות תכנית זו אלא אם הנספח הועבר למשרד להגנת הסביבה, לרשות הטבע והגנים ובשטח חקלאי גם למשרד החקלאות, לשם קבלת חוות דעתם. חוות הדעת הכתובה תינתן תוך 21 יום או תוך פרק זמן ארוך יותר שיקבע מוסד התכנון.

5.5.2 רשאי מוסד התכנון לפטור מחובת הגשת נספח נופי – סביבתי במקרים הבאים:

- א. הוגש תסקיר השפעה על הסביבה על פי הקבוע בתקנות.
- ב. שוכנע מוסד התכנון, לאחר קבלת חוות דעת נציג השר להגנת הסביבה, כי אין בתכנית או בהיתר כדי לפגוע בערכי הנוף, הטבע והחקלאות, הסביבה והמורשת ונימק זאת בהחלטתו.

5.6 מבנים קיימים

- א. מבנה שהוקם כדין ערב הפקדתה של תכנית זו ייחשב כבניין שהותר גם לפי תכנית זו.
- ב. שימוש שאינו חקלאי במבנה שהוקם לצורך שימוש חקלאי בשטחים פתוחים יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו. סעיף זה לא יחול על היתרים לשימושים לא חקלאיים שניתנו כדין לפני תחילתה של תכנית זו. אולם לא ניתן יהיה להאריך את תוקפם של היתרים אלה לאחר שיפקעו.

5.7 פרשנות

מונח שלא הוגדר מפורשות בתכנית זו תהייה נודעת לו המשמעות שנתנה לו בחוק התכנון והבנייה אלא אם משתמעת כוונה אחרת.

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה

תמ"מ/6 - חלק מס' 5

סובב בקעת הנדיב

נספחים מחייבים



נספח מס' 1 – הנחיות להכנת תכניות מקומיות למכלולי נוף-תרבות

מסומן בתשריט נספח מס' 1 –מכלולי נוף-תרבות בקו מתאר כתום ואלה שמותיהם:

- (1) מכלול הכבארה, סכר תנינים וחוף הים
- (2) מכלול רמת הנדיב, שוני ודרך המושבות
- (3) מכלול תיירות חקלאית מדרום לבנימינה
- (4) מכלול דרך המושבות דרום
- (5) מכלול מעלה נחל תנינים ואצבעות אלונה

1 מכלול הכבארה, סכר תנינים וחוף הים

1.1 גבולות המכלול

המכלול תחום על ידי כביש מס' 4 ממזרח, שפך נחל תנינים ממערב, הסכר הרומי מצפון ואמות בית חנניה מדרום. במערבו הסכר הרומי שעל נחל תנינים, אזור ההצפה במזרחו, אפיק נחל תנינים עד השפך לים, חופי הים של ג'סר-א-זרקא הכוללים את תל תנינים ונחל תנינים ומקטע מאמות המים הרומיות לקיסריה. במרכזו ביצת הכבארה.

1.2 מוקדי עניין

התכנית המקומית תקבע את מוקדי העניין במכלול ואתרי נופש בחיק הטבע וכן תקבע לגביהם הוראות מפורטות, ביניהם המוקדים המפורטים הבאים ומוקדים נוספים: שמורת עינות תמסח, אמות המים הרומיות בקרבת בית חנניה, אתר "אמת התנינים", הסכר הרומי הצפוני, תל מבורך, תל שריש, סכר נחל תנינים, מורד נחל תנינים ושפכו, תל תנינים, מרכז הצפרות בבריכות הדגים, חוף הים, הדיפלה ומעגן הדיג, בצמוד למכלול בית ספר שדה - מעגן מיכאל.

1.3 תפיסת התכנון

1.3.1 פארק הכבארה

עקרונות תכנון מרכזיים

- א. התכנית המקומית תתייחס להיררכיה של שטחים פתוחים, בעלי תפקידים ומרכיבים שונים:
- **מרחב שמור:** שמורת עינות תמסח תהווה גלעין שמור, בו נמצא ריכוז הנביעות הגדול ובו נשמרים בצורה מיטבית עולם הצומח והחי שאפיינו את ביצות הכבארה בעבר.
 - **מרחב קולט קהל:** מעטפת לגלעין, בה יפותחו צירי הליכה, נקודות תצפית, מוקדי הסבר, שילוט והכוונה, סיורים מודרכים, ברמת פיתוח נמוכה ביותר. משאבי המים באיכות הגבוהה ביותר, יוקצו לשמורת הטבע.
 - **פארק מרחבי:** מרחב פתוח לציבור, הכולל שטחי ביצה משוחזרים, בריכות מים, תעלות, נביעות טבעיות, שבילי הליכה, גשרים ומזחים, מסלולי הליכה רגליים ונתיבי שיט בסירות לאורך התעלות ובין הבריכות. פינות צומח וחי, סבך צמחיה ומקומות מסתור. מוקדי מידע

והסבר, שילוט והכוונה, תצפיות בעלי-חיים, פינות פיקניק ומנוחה. שטחי עיבוד חקלאי המשתלבים בנופי הפארק ושדות מרעה.

ב. בתכנון הפארק יושם דגש על טיפוח חי וצומח אופייניים לבתי גידול מקומיים, המשחזרים את החי והצומח שהיו באזור בעבר.

ג. בפארק זה יתוכננו מרחב טיול רגלי, שהייה ותצפית בחיק הטבע, מוקדי כניסה להתכנסות, קבלת הסבר והדרכה, השכרת ציוד, מפות וכו' וכן אתר הסעדה לרשות המטיילים, בשולי השטח ובצמוד למוקדי הכניסה.

ד. הסדרת מרחב אמות המים הרומיות שליד בית חנניה, חשיפתן והכשרתן לקליטת קהל, שימורן מבחינה ארכיאולוגית והדגשת הקשר לפארק הכבארה באמצעות צירי הנחלים.

צירי תנועה בין האתרים, כניסות למתחם וקשר לישובים ומתחמים סמוכים

- התכנית תגדיר צירי תנועה דוגמת שבילים רגליים ושבילי אופניים.
- יאותרו הכניסות למתחם ויצירת היררכיה ביניהן.
- יושם דגש על מערכת הקשרים אל אתרי הביקור, מוקדי הפיתוח ומכלולים נוספים במרחב: סכר נחל תנינים, ג'סר-א-זרקא וחוף הים, נחל עדה, אמות המים, הדיפלה, מחצבת שוני המשוקמת ועוד.
- יחוזק הקשר ליישובים הסמוכים: ג'סר-א-זרקא, בית חנניה ומעגן-מיכאל ויושם דגש על גישה למוקדי פיתוח ביישובים, תוך מניעת פגיעה באיכות חייהם של התושבים המקומיים.

שמירת טבע וסביבה

קביעת כללים אקולוגיים לטיפוח, שיקום ושחזור סביבת החי והצומח באתר, אשר תכלול רשימת מינים של בעלי-חיים וצמחים מומלצת וכנגדה רשימת מינים אסורה בשימוש בתחומי המכלול.

יחס לשטח החקלאי

התכנית המפורטת תקבע את יחס המכלול לשטח החקלאי, הנחיות עיבוד ודגש על שטחים חקלאיים תומכי טבע ותיירות כגון צפרות.

נגישות לחוף הים

בתכנית המקומית יוגדרו שטחי חניית לציבור ממזרח לדרך מס' 2 ויקבעו המעברים לעבר השטחים ממערב לדרך ולחוף הים, כולל גם אל מרכז רצועת החוף.

1.3.2 סכר נחל תנינים

הסכר הרומי קושר סביבו את האלמנטים השונים במרחב ומציג את סיפור מערכות המים במרחב: אמות המים הרומיות והסכר הצפוני שתחם את אגם הכבארה, ייבוש ביצות הכבארה, סיפורה של ג'סר-א-זרקא וחשיפת ערכי הטבע של הנחלים עדה ותנינים. הסכר יהווה מוקד מרכזי בפיתוח נופי כולל של שמורת נחל תנינים, שפך הנחל לים ורכסי הכורכר עליהם ממוקמים ג'סר-א-זרקא ומעגן מיכאל.

עקרונות מרכזיים בתכנון ופיתוח הסכר:

- שילוב היישוב ג'סר-א-זרקא בתפעול השוטף של אתר הסכר ושמורת נחל תנינים.
- פיתוח שבילי סיוור בגדה הדרומית של הנחל, סמוך לג'סר-א-זרקא, שימור אקולוגי של הגדה הצפונית ויצירת רצועת נחל.
- הגדרת מספר מכלולים לקליטת קהל: מכלול אקולוגי, מכלול ארכיאולוגי-היסטורי הכולל את הסכר ואת תל תנינים שבאזור השפך.

1.3.3 אמות תנינים

במכלול נמצאים שרידי אמות המים, מעקף האמות הרומי ושטח הכלוא בין האמה למעקף ונחצה על ידי נחל עדה. אמות המים מתפקדות לרוב אורכן כציר לינארי, אולם באזור המעקף ליד בית חנניה נוצר מתחם סגור הראוי לפיתוח כחלק מפארק הכבארה כמוקד יציאה לצירים במרחב, כגון אפיקי הנחלים והמשך אמת המים אל עבר ג'סר-א-זרקא.

2 מכלול רמת הנדיב, שוני ודרך המושבות

2.1 הגדרת המכלול

גבולות המכלול הנם זכרון-יעקב מצפון, מצוקי חוטם הכרמל ממערב, נחל תנינים הגובל בבנימינה מדרום ובקעת הנדיב ופארק התיירות המיוחד ממזרח. המכלול כולל את חוטם הכרמל ורמת הנדיב, דרך המושבות בואכה בנימינה, פארק שוני ועינות שומי ומחצבת שוני.

2.2 מוקדי עניין

התכנית המקומית תקבע את מוקדי העניין במכלול ואתרי נופש בחיק הטבע וכן תקבע לגביהם הוראות מפורטות, ביניהם המוקדים הבאים ומוקדים נוספים: מצוקי חוטם הכרמל ומנצור אל עקב, רמת הנדיב גני רמת הנדיב, עין צור, עינות שומי ושרידים ארכיאולוגיים בקרבתם, פארק שוני, אזור פארק תיירותי מיוחד ובו פארק היין, מחצבת בנימינה המשוקמת ונחל תנינים הגובל בבנימינה.

2.3 תפיסת התכנון

ריכוז האתרים המשמעותי במכלול: רמת הנדיב, מבצר שוני, עינות שומי והעוגנים המרכזים - אתר הפארק התיירותי המיוחד למרגלות רמת הנדיב ומחצבת שוני המשוקמת, לצד היישוב בנימינה, על רקע בקעת הנדיב ולאורך נחל תנינים, יוצרים מתחם בעל עניין רב, הראוי להיות עוגן מרכזי לתיירות באזור כולו.

2.3.1 "דרך המושבות"

על ציר זה ישען עיקר פיתוח מערך התיירות בבקעת הנדיב. את הדרך ניתן לראות כמעין "רחוב", בעל עוצמות פיתוח ואופי שונים במקטעיו השונים, אשר לאורכו תנועה ועניין. מקטעים בעלי אופי

"עירוני" לצד אתגרותאות ומבטים אל הנופים הפתוחים. לאורכו שזורים - כחרוזים - אטרקציות ומוקדי עניין, שווקים ומסחר ותיירות.

2.3.2 פארק בנימינה

פיתוח אזור תעשייה מיוחד המשלב תיירות ומלאכות סביב נושאים אזוריים, צופה אל בקעת הנדיב ובו מוצע אזור "תעשיות מתמחות" המעודדות תיירות (יין ומוצרי, שמן זיתים, תוצרת חקלאית נוספת) וכן פעילויות תומכות נוספות (סדנאות אמנים, שוק וכו'). לאזור מוצע שלד מבני של רחובות או מתחמים נושאים ("רחוב היין", "רחוב השמן", "ציר האמנים"), הצופים אל בקעת הנדיב. אתרי המסחר ו"שוק האיכרים" יפותחו בזיקה לדרך המושבות ובאופן שיאפשר ביקור באזור המלאכה תוך עידוד פעילות כלכלית ותיירותית וקשר נופי אל מרחב בקעת הנדיב. לפארק מוצעת תפיסה שלבית, אשר תאפשר התפתחות בהתאם לביקוש ותוך שמירה על צביונו של האזור.

2.3.3 פארק חוטם הכרמל

אתר מחצבת שוני המשוקם מוצע כאתר פיתוח מרכזי וכמוקד משיכה אזורי וארצי, על פי עקרונות התכנון הבאים:

- שטח פגוע אשר מסוגל להכיל פיתוח אינטנסיבי, מהווה פוטנציאל לריכוז שימושים בעצמת פיתוח גבוהה, החיוניים במרחב התכנון.
- מיקומה המרכזי של המחצבה כ"חיבור" בין אתרי הכבארה והחוף במערב לאתרי בקעת הנדיב במזרח וכן מיקומה לאורך נחל תנינים הקושר מרחבים ואתרים, מאפשר מיקום פונקציות מרכזיות חשובות כגון מרכז מבקרים אזורי.
- המחצבה מצויה בקרבה מיידית לאתרים, יישובים וצירים חשובים נוספים במרחב ומאפשרת יצירת מגוון של פעילויות טבע, נפש, ספורט, ארכיאולוגיה, מורשת ותרבות.
- שימוש בדפנותיה של המחצבה כאתרי תצפית, המשקיפים למזרח למערב ומאפשרים תפיסה כוללת של השטח.
- שמירה על שילוב נדיר של מצוקים מלאכותיים (חציבה) ומצוקים טבעיים (חוטם הכרמל), אשר מועצם על ידי בעלי חיים החיים ממצוקים אלה, דוגמת הנשרים.
- קשר לאתרים טבעיים סמוכים דוגמת רמת הנדיב וכן על ציר מידת הציפורים. הצטברות של מים עומדים בקרקעית המחצבה (מי גשמים ומי תהום) מהווים מוקד משיכה לעופות מים, עופות דורסים וחיות בר נוספות.

שיקום המחצבה

- א. תכנית שיקום ופיתוח של מחצבת בנימינה תכלול את כל שטח המחצבה והפיכתה לפארק טבע ייחודי הנשען על יצירת גופי מים ושחזור בתי גידול ונוף מצוקי.
- ב. חציבה נוספת באתר תותר רק אם היא תואמת את תכנית השיקום.
- ג. התכנית תקבע את מרכיבי השיקום הנופי, את פיתוח הפארק ואת התכליות הנדרשות לשימושי פנאי ונופש בחיק הטבע.
- ד. בתכנון הפארק ישלבו שרותי פנאי ונופש. פארק רמת הנדיב

פארק רמת הנדיב מהווה שטח פתוח נרחב הצופה אל בקעת הנדיב ונמצא בסמיכות ל"דרך המושבות". הפארק מקיף את גני רמת הנדיב וכן שטחים נרחבים של חורש טבעי וכן שרידים ארכיאולוגיים. בפארק מסלולי טיול מוסדרים, פינות ישיבה ונקודות תצפית שונות ומתנהלת בו פעילות מקיפה של מחקר וניסוי בתחומים אקולוגיים שונים. במרחב מוקדי עניין רבים דוגמת גני הנדיב, חוה ביזנטית, חורבת שוני, חורבת עקב, מעין נקבה ובית מרחץ (עין צור) ותצפיות לכיוון חוף כרמלים מעל המצוק התלול.

2.3.4 פארק שוני

אתר שוני הינו עוגן תיירותי משמעותי ברמה האזורית והממצא המרכזי בו הנו תיאטרון רומי אשר בו נערכו חגיגות המים, הקשורות במעיינות שומי. כיום מתפקד האתר כפארק אזורי, הכולל את התיאטרון הרומי ובו מוזיאון פסלים, אתר למופעים, מוזיאון האצ"ל, פינות ישיבה, מסעדה ושבילי טיול וכן מהווה נקודת תצפית אל בקעת הנדיב. תפיסת התכנון מתבססת על תכניות קיימות של הקרן הקימת לישראל לפארק ז'בוטינסקי, המייעדת את השטח לפארק, מבצר שוני כאתר לשימור, שיקום וייעור בשטח המחצבה, אזור עתיקות ומרכז לימודי שדה ופיתוח של עינות שומי.

2.3.5 עינות שומי

קבוצת מעיינות הממוקמת כ-500 מטר מערבית למבצר שוני, בשולי בקעת הנדיב, הנמנים עם מקורות המים של נחל תנינים ואשר שימשו בתקופה הרומית כחלק ממקור המים של קיסריה. בסביבת המעיינות ניתן למצוא שרידים ארכיאולוגיים רבים (רחוב קדום, תעלת מים). השרידים הקדומים חבויים בין הכרמים. כיום נתפסים מי המעיינות בנקודת השאיבה של מתקן מקורות ועודפיהם מוזרמים בתעלה לנחל תנינים. התכנית מציעה שחרור חלק מן המים הללו לפיתוח "גן מים" ויצירת מערכת מים חדשה, אשר תבטיח שימוש חוזר במים. יצירת מתחם אחד תכני ותפקודי של עינות שומי ופארק שוני, יתרמו לחיזוקו של המוקד כפארק בנושא "חגיגות המים" הקדומות.

3 מכלול תיירות חקלאית מדרום לבנימינה

3.1 הגדרת המכלול

המתחם מתאפיין בפעילות חקלאית-תיירותית וגבולותיו הנם השכונות הדרומיות של בנימינה מצפון, שמורת אחו בנימינה ממזרח, כביש מס' 4 ממערב ומחדר החולות בדרום. במתחם כלולים בורג' בנימינה, תעלת מפעלי מנשה ומאגר השיקוע.

3.2 מוקדי עניין

התכנית תקבע את מוקדי העניין במכלול ואתרי נופש בחיק הטבע וכן תקבע לגביהם הוראות מפורטות, ביניהם המוקדים הבאים ומוקדים נוספים: בורג' בנימינה, שמורת אחו בנימינה ותעלת מפעלי מנשה.

3.3 תפיסת התכנון

3.3.1 חאן הבורג'

הקמת מתחם לתיירות חקלאית הכולל מסחר, מלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם קשר לחקלאות ושימושים שיש בהם עיבוד תוצרת חקלאית בסביבתם הטבעית וממכר מוצרים אלה. מוצע כי יופעלו סדנאות חקלאות יצרנית הכוללות מחלבה, בית בד, סדנאות ובתי מלאכה קטנים ליצור מוצרים כגון: שמן זית, דבש, גבינות וכן חנויות לממכר תוצרי המפעלים תוך מתן אפשרות לצפייה בתהליכי הייצור. מסעדות ובתי קפה כפריים המתבססים על ממכר תוצרת משקית וחקלאית, שוק איכרים פתוח.

3.3.2 תעלת מפעלי מנשה

- עיצוב מחדש של התעלה, גדותיה והמתקנים ההנדסיים השונים לאורכה יכונן לשילובם במרחב ולהתאמתם לסביבה.
- יצירת "דרך מפעל נחלי מנשה", כנתיב רגלי/אופניים אשר לאורכו נקודות עצירה סמוך למפגשים עם הנחלים והאתרים העיקריים של מפעל מנשה.
- סימון תוואי התעלה כך שיווצר רצף לאורך שביל הטיול. דגש מיוחד יושם על נקודות המפגש של התעלה עם צירים ראשיים בהם עוברים מספר רב של אנשים כגון דרך מס' 652 או פסי הרכבת.
- נקודות עצירה והסבר - קיימות מספר נקודות או צמתים לאורך שביל התעלה, בהן ניתן להציב נקודות מידע והסברה על מפעל נחלי מנשה. השוואה למערכת המים הרומית, היבטי שמירת טבע ואיכות סביבה באפיקי נחלים ועוד.

4 מכלול דרך המושבות דרום

4.1 הגדרת המכלול

המתחם מתאפיין בפעילות חקלאית-תיירותית וגבולותיו הנם השכונות הדרומיות של בנימינה מצפון, שטחים חקלאיים נרחבים ממזרח, מסילת הרכבת ממערב ופרדס חנה בדרום. המתחם כוללים שמורת הטבע אחו בנימינה ושדרת הגרוויליאות בדרך המושבות.

4.2 מוקדי עניין

התכנית תקבע את מוקדי העניין במכלול ואתרי נופש בחיק הטבע וכן תקבע לגביהם הוראות מפורטות, ביניהם מוקדים - שדרת הגרוויליאות ושמורת אחו בנימינה - יער אקליפטוסים בגדה הצפונית של נחל עדה.

4.3 תפיסת התכנון

4.3.1 שדרת הגרוויליאות לאורך דרך המושבות

- שימור נופי של שדרת הגרוויליאות ושמירת תחושת המרחב לאורכו, באמצעות שימור השטחים החקלאיים מצידיו כשטחים פתוחים.
- פיתוח נתיב אופניים לאורך דרך המושבות.
- חיבור של דרך המושבות במקטע זה ל"דרך מפעלי מנשה" ולדרכים נוספות במרחב.

5 מכלול מעלה נחל תנינים ואצבעות אלונה

5.1 גבולות המכלול

המכלול הנו האגן החזותי של מעלה נחל התנינים. גבולותיו הנם שיפולי הר חורשן מצפון, עמיקם ממזרח, ערוצי החקלאות בינות לשטחים המיוערים, אביאל מדרום, ודרך יפו במערב.

5.2 מוקדי עניין

התכנית תקבע את מוקדי העניין במכלול ואתרי נופש בחיק הטבע וכן תקבע לגביהם הוראות מפורטות, ביניהם המוקדים הבאים ומוקדים נוספים: עין צבארין, אתר "מי קדם", סכר מפעל נחלי מנשה מעל נחל התנינים, "דרך הפירים" לאורך נחל התנינים ושוק איכרים.

5.3 תפיסת התכנון

צירי הנחלים הראשיים - תנינים ואלונה

צירי הנחלים הם היוצרים את הנופים האופייניים לאזור אלונה ובהם נקשרים מוקדי משיכה תיירותיים שונים, כאשר יופיו ואיכויותיו של מרחב גבעות אלונה נחווים מנקודות גבוהות במרחב. תפיסת התכנון למרחב הנה צפייה בו מראשי הגבעות, תנועה לאורך צירי הנחלים ושהיה במוקדים, אשר סובבים בעיקר סביב נושא המים.

צירי הנחלים יפותחו כנתיבי סיור וטיול ולאורכם תתאפשר תנועת הולכי רגל ואופניים בשבילי טיול אקסטנסיוויים.

5.3.1 מצפורים ונקודות תצפית

ראשי הגבעות, המיוערות בחורש טבעי, הינן מקומות מיטביים לחוויית הנוף. כאן ניתן יהיה לפתח מצפורים ונקודות תצפית, להתבודדות והתבוננות מול הנוף. שבילי טיול, הקושרים את צירי הגבעות ונקודות התצפית לאורכו יפותחו בהתאם.

5.3.2 אתר "מי קדם"

אתר ביקור, בקרבת נחל תנינים בין גבעות אלונה, במקטע בו נחצבה האמה הרומית הקדומה. אחדים מן הפירים, לאורך נקבה שארכה כ-280 מטר, הוכשרו לביקור ולקליטת קהל, וכוללים הליכה בתוך הנקבה. מוצע לראותו כמרכז הדרכה אזורי, המהווה שער מזרחי למסלולי המים.

5.3.3 מפעל נחלי מנשה

פיתוח תעלות המים המלאכותיות של מפעל נחלי מנשה כצירי תיור, בנוסף לתפקידן כמערכות תשתית. מוצע שיקום של התעלות ושילוב של שימושים תיירותיים ופונקציונליים בהן. תעלת המפעל מהווה נתיב המחבר באופן מיוחד ויוצא דופן בין ארבעת נחלי האזור. התעלה חוצה קווי פרשת מים ומחברת בין יחידות נוף שונות כגון ערוצי נחל, שולי כבישים, פרדסים, גפנים, שולי יישובים, אזור תעשייה וחולות. מוצע כי הנגישות למקום תוגבר על ידי יצירת שביל למטיילים העובר בין יחידות הנוף השונות ומחבר את ארבעת הנחלים באזור. שילובו של מפעל נחלי מנשה במרחב יכלול עיצוב מחדש של התעלה, גדוניה והמתקנים ההנדסיים השונים לאורכה יכוון לשילובם במרחב ולהתאמתם לסביבה.

5.3.4 עין צבארין

המעין במעלה הערוץ החוצה את עמיקם ולמרגלות הר חורשן, שימש כאחד ממקורות מערכת הולכת המים הקדומה לקיסריה ובסבך הצמחייה נמצאת ראשיתה של הנקבה הנחשפת בהמשכה באתר "מי קדם". מוצע להסדיר שילוט למתעניינים, אשר יספר את סיפור המעין ויקשור אותו למערכת הולכת המים הרומית האזורית וכן שביל הולכי רגל ואופניים אשר יחבר את המעין לאתר "מי קדם" ושאר מרכיבי מערכת הולכת המים במערב.

5.3.5 פארק רמות מנשה ופארק אלונה

מכלול זה נכלל ברובו בתכנית "פארק אלונה" וכן מהווה שער מכיוון מערב לפארק רמות מנשה. חיבור זה מתקיים באמצעות דרכי הפארק הראשיות, שבילי הולכי הרגל והאופניים. פארקים אלה מתאפיינים בשטחים פתוחים נרחבים, מוגנים וחקלאיים ובפיתוח מינורי לרווחת המטיילים באזור. יש לפתח את המכלול ברזח זו ולהבטיח קשר – בצורת מערכת שבילים, שילוט והכוונה - בין חבלי הארץ השונים.

נספח מס' 2 - הנחיות להקמת מבני משק וייצור חקלאי

תכנית מקומית או היתר המאפשרים הקמת מבני משק וייצור חקלאי בהתאם להוראות סעיף 4.6 יכללו את ההוראות הבאות:

1 הנחיות תכנון

- א. שטח המבנה יהיה בהתאם לשטח העיבוד, על פי קריטריונים של משרד החקלאות ולא יעלה על 600 מ"ר.
- ב. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת למבנים חקלאיים ששטח המבנה עולה על 600 מ"ר, רק במקרים חריגים בהתייעצות עם משרד החקלאות ובתנאי ששטח העיבוד אותם הם משרתים עולה על 200 דונם.
- ג. מיקום המבנים יהיה קרוב ככל הניתן לדרכים קיימות או מאושרות.
- ד. בקשה להיתר בניה תוגש בהתאם לתנאים המפורטים להלן. בסמכות ועדה מחוזית לשנות, לגרוע או להוסיף על תנאים אלו.

2 תנאים להגשת בקשה להיתר בניה

עמידה בקריטריונים של משרד החקלאות בדבר התאמת שטח הסככה, מבנה הקירור והאחסנה להיקף הפעילות החקלאית של מבקש ההיתר.

2.1 היבטים סביבתיים

- א. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה משק וייצור חקלאי הנו מתן פיתרון ביוב מאושר על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
- ב. אחסון חמרי הדברה: חמרי ההדברה הרעילים יאוחסנו לפי הנחיות האגף להגנת הצומח ועל פי הנחיות ואישור היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה. מיקום האחסון ושיטת האחסון יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- ג. מתקני ריסוס ודישון: ימוקמו על משטח בטון. המשטח יהיה מצויד בכל החמרים למניעת חדירה של חמרים רעילים למערכת מי השתייה על פי הנחיות משרד הבריאות.
- ד. טיפול וסילוק שאריות פסולת: בהיתר הבנייה יקבע מקום לטיפול וסילוק פסולת.
- ה. מיקום איסוף פסולת חקלאית: תנאי לקבלת היתר בניה הנו הפעלת תחנת מעבר לפסולת כולל פסולת חקלאית באזור או הצגת מסמכים המוכיחים מתן פיתרון זמין ומאושר לפינוי הפסולת.
- ו. קיום תאורת המבנה והחצר באופן המינימלי הנדרש.

2.2 היבטים תכנוניים, נופיים וחזותיים

- א. תכנית הבקשה להיתר בניה תכלול דרך גישה וכניסה, משטחי פריקה וטעינה ואחסנת חמרי אריזה ומוצרים ארוזים, הכל על פי המתבקש לצורך תפעול בית האריזה.
- ב. אחסון דשנים, חמרי הדברה וציוד קל יהיה מקורה ומוסתר מן העין.

- ג. גובה חיצוני מירבי של המבנה החקלאי לא יעלה על 6.60 מטר ובכל מקרה תותר קומה אחת בלבד.
- ד. המבנה ישתלב בסביבתו, באמצעות חמרי הגמר ושימוש בצבעוניות המתאימה לסביבה, והטמעות של המבנה מכל צידיו באמצעות צמחיה תואמת את הסביבה על גבי המבנה וכן נטיעות צפופות של צמחיה בהיקף המגרש.
- ה. גידור המגרש יהיה בעל חזות המשתלבת בסביבה.
- ו. תינתן התייחסות לכל צידי המבנה ובייחוד אל הגג, כאל חזית, מבחינת חמרי הגמר, צמחיה והסתרת מפגעים חזותיים, כך שלמבנה לא תהיה "חצר אחורית".
- ז. הסתרה ונצפות של המבנה תבחן מכל צידיו, מקרוב ומרחוק.

ההיבטים התכנוניים, הנפיים והחזותיים יומחשו באמצעות:

- תכנית מיקום הסככה במרחב, ביחס לחלקות, לדרך ולסככות הנוספות באותו אזור.
- תכנית מפלס קרקע של הסככה, הכוללת את היחס לכניסה, חניה, אזורים מקורים פתוחים וסגורים, פיתוח קרקע, תכנית שתילת צמחיה, בקנה מידה לפחות 1:200
- תכנית גג בקנה מידה לפחות 1:200
- כל חזיתות המבנה בקנה מידה לפחות 1:200
- ניתוח ויזואלי, לרבות חתך אורך ורוחב, המבטאים יחס לטופוגרפיה ונצפות.

3 הוראות למתן היתרים לחממות ומבני קירוי לצמחיה

- א. כל מבנה לחממה יוקם בהתאם לתקני משרד החקלאות.
- ב. חומרי המעטפת – גג וקירות – יהיו מחומרים שקופים ופריקים כגון: פלסטיק או פוליאיתילן בעלי עבירות אור לצמחים.
- ג. גובה המבנה יהיה עד 5 מ' [גובה פנימי עד המרזב].
- ד. מרחקים בין מבנים – בחלקות שונות כאשר הבעלים שונים המרחק של מבנה החממה עד גבול החלקה יהיה 5 מ'. תותר גמישות במרחקים באישור הוועדה המקומית.
- ה. שימור קרקע וניקוז – לבקשה להיתר תצורף תכנית ניקוז מגגות החממות הכוללת הזרמה לתעלת ניקוז למניעת סחף והרס הקרקע. תכנית הניקוז תלווה חוות דעת משרד החקלאות.
- ו. פירוק מבנים נטושים ושאריות – לא יינתן היתר אלא אם מבקש ההיתר נתן התחייבות כתובה לוועדה המקומית לטיפול אסטטי בחומרי קירוי החממה עם סיום השימוש בה, ולסילוק חומרים ישנים ושאריות מהחלקה.

4 הנחיות למבנים לגידול בעלי חיים

- א. תכנית למבני גידול בעלי חיים תלווה בתכנית בינוי הכוללת, בין היתר, את המרכיבים הבאים:
- (1) שטח שיכון בעלי חיים / חצרות רביצה
 - (2) חצרות קיץ
 - (3) אזור מכון חליבה

- 4) מיקום לאחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים וחומרי דלק.
- 5) קביעת מיקום ומתן פתרונות לפסולת מכל סוג.
- ב. התכנית תוכן על פי הנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה אשר תתייחס בין היתר להיבטים הבאים:
- 1) שמירת מרחקים ממקורות מים כגון: נחלים, עורקי ניקוז, מאגרים, אקוויפר וכד'.
 - 2) שמירת מרחקים ממגורים, מבני ציבור, דרכים וכד'.
 - 3) בחירת מקום ייקח בחשבון נתוני אקלים מקומי – רוחות, טופוגרפיה ועוד.
 - 4) פתרונות לטיפול/סילוק שפכים, ביוב סניטארי ותשטיפים כולל פתרון קצה.
 - 5) פתרון לטיפול מי נגר כולל ממבנים מקורים ומחצרות פתוחות.
 - 6) הצגת הפרדה בין מערכות התשתית השונות: ביוב, מי שתיה וניקוז.
 - 7) מתקנים ופתרונות לטיפול ואיסוף אשפה ופסולת כולל אצירת זבל, סילוק פרש וטיפול בו.
 - 8) נקיטת אמצעים / פתרונות למפגעי ריח, מזיקים, פסולת / לכלוך ואלרגיות, רעש ורעלים.

נספח מס' 3 - הנחיות להקמת מבנים ומתקנים בשטחים לשירותי נופש בחיק הטבע

1 הוראות כלליות

- התכנית המקומית תקבע את סוג ואופי הפעילות המבוקשת והשתלבותה בשטח הפתוח.
- התכנית תקבע את הנגישות לאתר.
- תכנית מקומית המאפשרת שירותי נופש בחיק הטבע ע"פ סעיף 4.10.4, תכלול, בין היתר, הוראות להיתר בנייה.
- בסמכות ועדה מחוזית לשנות, לגרוע או להוסיף על תנאים אלו.

2 היבטים סביבתיים

- תנאי להוצאת היתר בניה הנו פתרון לטיפול וסילוק השפכים הסניטרים של כל השימושים למערכת הביוב המרכזית, כך שימנע חלחול אל הקרקע סביבו.
- טיפול וסילוק שאריות פסולת: יש להתקין מקום לטיפול וסילוק פסולת. על המקום להיות מקורה ונסתר מן העין.
- תאורת המבנה והחצר באופן המינימלי הנדרש.

3 היבטים תכנוניים, נופיים וחזותיים

- תינתן התייחסות לכל צידי המבנה ובייחוד אל הגג, כאל חזית, מבחינת חמרי הגמר, צמחיה והסתרת מפגעים חזותיים, כך שלמבנה לא תהיה "חצר אחורית".
- ההסתרה ונצפות של המבנה תבחן מכל צידו, מקרוב ומרחוק.
- ההיבטים התכנוניים, הנופיים והחזותיים יוממשו לוועדה המקומית באמצעות:
 - תכנית מיקום המבנה ביחס לחלקות, לדרך ולמבנים נוספים באזור.
 - תכנית מפלס קרקע של המבנה, הכוללת את היחס לכניסה, חניה, אזורים מקורים פתוחים וסגורים, פיתוח קרקע, תכנית שתילת צמחיה, בקנה מידה 1:200
 - תכנית גג בקנה מידה 1:200
 - כל חזיתות המבנה בקנה מידה 1:200
 - ניתוח ויזואלי, לרבות חתך אורך ורחב, המבטאים יחס לטופוגרפיה ונצפות.

4 עיצוב מתקנים

מתקנים וחניונים בשטחים לשירותי נופש בחיק הטבע יעוצבו בשפה מקומית, תוך שימוש בחומרים טבעיים ככל הניתן, שימוש מרבי בצומח להצללה, גדרות צומח טבעי, דרכי עפר והשתלבות כללית בסביבה.

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה

תמ"מ/6 - חלק מס' 5

סובב בקעת הנדיב

נספחים מנחים



נספח מס' 4 - מסדרונות אקולוגיים

מסומן בתשריט נספח מס' 4 – מסדרונות אקולוגיים

מסדרון אקולוגי בשטח התכנית	מסומן בתשריט ברשת ירוקה
מעבר חיוני במסדרון אקולוגי	מסומן בתשריט ברשת אדומה
קשר למסדרון אקולוגי אזורי	מסומן בתשריט ברשת כתומה

מטרות

- לאפשר תנועת ומעבר אוכלוסיות בעלי-חיים וצמחים, זרימת גנים בין אוכלוסיות וכן קיימות לחרות של מגוון בתי הגידול הנדרשים לשימור המערכות האקולוגיות (קרקע, צומח, מים ובעלי-חיים).
- שמירה על הקשר בין האזורים הביו-גיאוגרפים השונים של ארץ ישראל.
- שמירת רצף של שטחים פתוחים על ידי מסדרון שיכלול שטחים פתוחים מוגנים המחוברים על ידי שטחים טבעיים, נטועים וחקלאיים.

מסדרונות אקולוגיים ארציים והקשרים אזוריים

לאזור תכנית סובב בקעת הנדיב, שטח פתוח נרחב, טבעי וחקלאי, חשיבות רבה בשמירה על רצף שטחים פתוחים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית והארצית. מרחב אלונה ורמות מנשה הם אזורים הקושרים את האזורי החבל הים תיכוני אל הכרמל, ערוצי הנחלים מאפשרים קשר בין אזורים אלו לחופי הים וחיוניותם לשמירה על המגוון הביולוגי גבוהה ביותר.

1 עקרונות לשמירה והבטחת רציפות במסדרונות אקולוגיים

- הימנעות מבניה בשטח המסדרון
- מעברי בעלי-חיים עיליים/תחתיים לדרכים ומסילות ברזל*
- שיפועים מתונים של סוללת מסילת רכבת
- מעברים בגדרות מרעה
- מניעת תאורה בשעות הלילה

2 מסדרונות אקולוגיים בשטח תכנית בקעת הנדיב

- מסדרונות אקולוגיים טבעיים באזור זה הנם צירי הנחלים בכיוון מזרח-מערב – נחל תנינים ונחל ברקן, הסתעפות טבעית נוספת הינה מנחל תנינים לרמת הנדיב באזור עינות שומי.
- קיים מסדרון נוסף שאינו טבעי לאורך קו המתח הגבוה החוצה את בקעת הנדיב בכיוון צפון-דרום. בשטח זה חלים ממילא איסורי בניה וניתן ליעד שטחים אלו לפיתוח כ-Greenways ברוח דוגמאות הקיימות בעולם.

*הוראות והנחיות לתכנון מעברי בעלי-חיים בכבישים מפורטות במסמך יעודי של רשות הטבע והגנים, מע"צ והמשרד להגנת הסביבה – "מעבר בעלי חיים בכבישים – מדיניות והמלצות לפעולה", יוני 2004.

נספח מס' 5 – רגישות ניקוז ונחלים¹

מסומן בתשריט נספח מס' 5 – רגישות ניקוז ונחלים

מסומן בתשריט בצבע אדום	קטע נחל רגיש ביותר
מסומן בתשריט בצבע כתום	קטע נחל ערכי – ייחודי
מסומן בתשריט בצבע ורוד	קטע נחל רגיש
מסומן בתשריט בצבע ירוק	קטע נחל רגיש נופית
מסומן בתשריט בצבע צהוב	קטע נחל לא רגיש
מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ורודים	פשט הצפה

1 עקרונות תכנונים להסדרת ניקוז תוך שמירה על ערכי טבע ונוף

- שימור אופיים של הנחלים ומופעם הטבעי, בעיקר בקטעי המעלה ובקרבת השפך
- שימור חזותם הטבעית כ"עורקים ירוקים" בקטעי המישור החקלאי
- שימור ושיקום מערכת נופית ואקולוגית רציפה לכל אורך הנחלים
- טיפול תואי הנחלים כצירי נופש וטיילות, המאפשרים מעבר הולכי רגל ואופניים לכל אורכם – מההר ועד לחוף הים.
- הפיכת רצועות הנחלים ל"חזית קדמית" של היישובים, נעימה למראה ולשהייה.
- הרחבת התכנון הנדסי (הידרולוגי) לטיפול ושיקום אתרי מורשת בתחום רצועת הנחלים.

עקרונות פעולה להסדרת ניקוז תוך שמירה על ערכי טבע ונוף

- מתן עדיפות להסדרת ניקוז על ידי תעלות עפר מיוצבות בצמחיית המקום
- שילוב אדריכל נוף בכל תכנון הנדסי
- תאום עם הרשות הממשלתית למים וביוב
- הגדרת פעולות התחזוקה² המותרות בכל מקטע נחל, על פי הפירוט הבא והתשריט המצורף:
 - קטע נחל רגיש ביותר - פעולות תחזוקה יעשו באופן המינימלי הנדרש ותוך תיאום פרטני עם רשות הטבע והגנים.
 - קטע נחל ערכי – ייחודי - גיזום צמחיית הגדות לצרכי ניקוז יתאפשר רק אחרי יוני (בשל עונת הקינון) ועד לתחילת עונת הגשמים הבאה. יעשה לסירוגין משני צידי הנחל. עבודות עפר יעשו בתיאום והסכמה עם רשות הטבע והגנים, תתאפשר הקמת מתקנים על פי צרכי הניקוז.

¹ נספח זה מתבסס על אמנה לתאום פעולות הניקוז תוך שמירת ערכי טבע ונוף, כפי שנחתמה בין רשות הניקוז – כרמל, רשות הטבע והגנים והאגף לשימור קרקע וניקוז ביולי 2001

² פעולות התחזוקה (של נחלים ותעלות)

- גיזום - הסרת נוף צמחי ללא חישוב ושינוי פני הקרקע.
- עבודות עפר - שינוי פני הקרקע בפעולות חישוב, חפירה, מילוי והחלפת קרקע לצורך ניקוי, הוצאת סחף, תיקון, שיקום ושיפור חתכי תואי הניקוז.
- ביצוע מתקנים - באבן, בטון, מתכת או עץ - ביצוע נקודתי מוגבל - עד 50 מ"ר לשנה.
- רוחב טיפול / ביצוע פעולות התחזוקה - חתך הנחל הקיים כולל רצועות המגן (דרכי השרות).

- **קטע נחל רגיש - גיזום צמחיית הגדות ועבודות עפר לצרכי ניקוז** יתאפשרו רק אחרי יוני (בשל עונת הקיבון) ועד לתחילת עונת הגשמים הבאה ויעשו לסירוגין משני צידי הנחל. עבודות העפר יתאפשרו משני צידי האפיק בקטע שארכו לא יעלה על 1000 מטר.
- **קטע נחל רגיש נופית - גיזום צמחיית הגדות לצרכי ניקוז ועבודות עפר** יתאפשרו באופן מבוקר ובכל מקרה יישמרו תוואי הנחל ופיתוליו. יתאפשר ביסוס צמחיה מקומית ומניעת השתלטות של צמחיה זרה. ממשק נטיעות יקבע על ידי רשות הטבע והגנים ותוך הימנעות מריסוס בחומרים מונעי נביטה.
- **קטע נחל לא רגיש - יתאפשרו גיזום ועבודות עפר** כמתחייב מתנאי השטח.

2 הנחיות להכנת תכניות לנחלים ותכניות בתחום רצועת נחל

- א. **שמירת מסדרון רציף לאורך ציר הנחל - כל תכנית לנחל או תכנית שבתחום רצועת נחל** תשמר את הנחל כתוואי פתוח ו"מסדרון אקולוגי" למעבר בעלי חיים וזרעי צמחים. הבטחת רציפות הזרימה לאורך האפיק והסרת מכשולים כגון פסולת מוצקה, מקווי שפכים מזוהמים, מאגרי מים וסכרים, הם תנאי הכרחי להבטחת תפקודו של הנחל כמסדרון אקולוגי. כבישים וגשרים מעל הנחל יבנו ויתואמו בתשומת לב, כך שהאפיק יהיה חופשי ופתוח ככל הניתן. לצד שמירה על אפיק הזרימה, תגן תכנית הנחל גם על מרחב הגדות, החיוני כאזור מחיה ומעבר לבעלי חיים. מרחב פתוח זה, הכלול ברצועת הנחל, יעוצב במגמה לשמור על מרחבים גדולים ככל האפשר לצד הנחל. האפיק המשוקם יהווה מסדרון מוגן וימהל כאזור שמור: סביבו יוגדר אזור חיץ שבו יוגבל הפיתוח, שיתחשב במאפייני הנחל ובתפקידו כציר מקשר בין שטחים פתוחים מוגנים.
- ב. **שמירת פיתולים והחזרת פיתולים -** בנחל הזורם בקו ישר תתקיים זרימה סדירה ומהירה. בנחל מפותל תשהה הזרימה ותגבר סכנת ההצפות. עם זאת, לפיתולי הנחל חשיבות רבה מבחינה אקולוגית, כתורמים למגוון הביוטי באפיק הנחל, בגדותיו ובשטחי הביניים אשר בין הפיתולים. הפיתולים מאטים את הזרימה ויוצרים שטחי הצפה, המאפשרים קיומו של בית גידול לח, התפתחות יציבה של צמחייה אופיינית ומקום מסתור לעופות ובעלי חיים. יתרון נוסף לפיתולי הנחל מצוי בהיבט המרחבי. הפיתולים מאריכים את מסלול הנחל, יוצרים שטח פנים רב, אפשרות חשיפה גבוהה בין הנחל למרחב ונגישות לבעלי חיים.
- ג. **אתרים מיוחדים (נישות) -** תכנית הנחל תגדיר כ"אזורי גלעין" אתרים בעלי רגישות מיוחדת בנחל ובסביבתו ותיצור מעטפת הגנה סביבם. אזורים אלו מהווים מוקדי התפתחות לבעלי חיים וצמחים - אתרי קינון במצוקי הנחל, מוקדי צומח נדיר ואתרי מסתור לבעלי חיים. מעטפת ההגנה תכלול הרחקת שימושים המאיימים על אותם מוקדים ותקבע ממשק לתמיכה בהם. מעטפת ההגנה מיוחדת תיקבע לקטעי נחל שבהם קיימות נביעות מקומיות, קבועות או עונתיות. מקטעים אלה הם בעלי רגישות וערכיות גבוהה, אזורים אלה יזכו להגנה מקודתית מיוחדת וההגבלות עליהם ועל סביבתם תהיינה מחמירות. בין השאר תוגבל שאיבה בסמיכות להן, כדי לשמור על מפלסי מי התהום המקיימים אותן. שימוש בחומרי הדברה בסמיכות לנביעות ייאסר, מתוך דאגה לאיכות

המים. קנה, סוף וצומח נחלים סבוך המתרכז בסביבת הנביעות מהווים מסתור לבעלי חיים. תכנית הנחל תגביל את הגוהג הרווח לקצור או להדביר בתי גידול אלו.

ד. **סייגי נגישות לאתרים מיוחדים** - בקטעי נחל אשר יזוהו ויוגדרו כאתרים מיוחדים, תוטה ותסויג כניסת מבקרים המונית. אין הכוונה לגידור ומניעת כניסה בפועל, שכן הדבר סותר את זכות הציבור לתנועה חופשית לאורך ציר הנחל. ההגבלה תהיה במניעת שילוט והכוונה והרחקת שבילים ונקודות שהייה, חנייה ותצפית. כדי להגיע לאתר נביעה או מצוק קינון, יידרשו המטיילים למאמץ של איתור הנקודות והתגברות על מכשולים בדרך אליהן. יורחקו ככל הניתן מסלולי רכב ובעיקר רכבי שטח, משפת הנחל ומקטעיו הרגישים. יש לשלב זאת במגמה כלל ארצית של הגבלת נסיעה ברכבי שטח למסלולים מוגדרים וקבועים בלבד.

ה. **התאמה בוטנית** - בקטעי נחל שבהם תזוהו ותוגדרו רגישות גבוהה, תקבע התכנית את סוגי הנטיעות (אם יהיה צורך בשיקום ובחידוש צמחייה), בהתאמה למאפיינים הקיימים, למניעת "שיבוש אקולוגי" והכנסת מינים המאיימים על בית הגידול הקיים או אינם תואמים לו. תכנית הנחל תקבע את רדיוס ההרחקה של מינים זרים, על פי רגישות המקום. בכל מקרה לא יבוצעו נטיעות בתוך האפיק שיגרמו לשיבוש הזרימה.

ו. **שמירה על "נקודות מפגש"** - מקומות מפגש בין אקוסיסטמות (ecotone) יוצרים מגוון ועושר מקומי, דוגמת שפכו של הנחל אל הים, מפגש מי הנחל המתוקים והים המלוח; אזורי המפגש בין מספר נחלים, אשר כל אחד מהם נושא סדימנטים, צומח וחי, מאזורים גאוגרפיים שונים; ואזור המגע בין הנחל לשטחים הפתוחים הטבעיים בגדותיו, המהווה בית גידול ייחודי. מקומות מפגש אלו, בנוסף לעשרם הביזוי, מהווים גם תבנית נוף מיוחדת, נדירה ובעלת אופי ערך חזותי. תכנית הנחל תסמן אתרי מפגש אלה, תאפיין את ערכם האקולוגי והחזותי ותקבע להם מערכת סייגים והוראות מיוחדות, בהתאם למאפייניהם.

ז. **פיתוח ברצועת הנחל** - לשימושי פנאי וחקלאות, או לשם הסדרת הנחל ומניעת הצפות, יעשה בחומרים טבעיים ובטכנולוגיות "ירקות" ככל הניתן. יש להימנע משימוש בבטון לצורך ייצוב גדות הנחל ולהעדיף ייצוב בעזרת צמחייה. פיתוח תשתיות בסמוך או בניצב לציר הנחל יעשה באופן שישמר את המערכת הטבעית ובמיוחד את נתיב הזרימה. הקמת גשרים בניצב לנחל תיעשה במפתח רחב ככל הניתן, תוך הימנעות מניתוק אפיק הזרימה או הצרתו.

ח. **שילוט בצד הנחל** - נתיבי הנחל יסומנו בשלטי הכוונה ומידע. השלטים יכללו מידע בנוגע למיקום הגיאוגרפי, לאתרים סמוכים, למאפייני השטח הפיזיים וההידרולוגיים וכן מידע בנוגע לפעולות השיקום והשימור הננקטות בשטח. השלטים באתר עצמו ושלטי הכוונה מן הכבישים האזוריים, כולם יהיו במתכונת אחידה, דומה לזו המופיעה במפות ובדברי ההסבר. השילוט יהיה צנוע וישתלב מבחינת ממדיו וחומריו בנוף המקומי. שילוט הנחל ישלב בין מידע הנוגע לאתר הספציפי ובין מידע כללי - על הנחלים ומאפייניהם ועל הדרכים לשימור ערכיהם. כך ישמש שילוט הנחל להסברה כללית של נושאים הידרולוגיים ותכנוניים רחבים.

משרד הפנים

תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה

תמ"מ/6 - חלק מס' 5

סובב בקעת הנדיב

חלק ב'

דברי הסבר



ועדת העבודה

- אדם קולמן, יו"ר, מתכנן מחוז חיפה, משרד הפנים
- עפר גרידינגר, מנהל אגף בכיר לתכנון משולב, מינהל התכנון, משרד הפנים
- שמעון בר-שמעון, האגף לתכניות מתאר מחוזיות ופרוגרמות, מינהל התכנון, משרד הפנים
- מרים גלזר, לשכת התכנון המחוזית חיפה, משרד הפנים
- ליאת פלד, לשכת התכנון המחוזית חיפה, משרד הפנים
- חוה ארליך, מהנדסת הועדה המקומית שומרון
- דניאל סנרמן, מהנדס ועדה מקומית והמועצה האזורית חוף הכרמל
- לאה פרי, מהנדסת ועדה מקומית מנשה-אלונה והמועצה האזורית מנשה
- יעל בורובסקי, מינהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
- שי רגב, מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה
- מנחם זלוצקי, המשרד לאיכות הסביבה
- ורד דרוך, המשרד לאיכות הסביבה
- משה צימרמן, משרד התיירות
- שלמה ישראל, משרד החקלאות
- אנה אוסטובסקי, משרד התחבורה
- פנחס כהנא, קרן קימת לישראל
- נינה אלומות-עמיר, קרן קימת לישראל
- יובל פלד, רשות הטבע והגנים
- רחיה זהבי, רשות הטבע והגנים
- חוה להב, החברה להגנת הטבע

צוות התכנון

- מוטי קפלן - ראש צוות התכנון
- נירית ויטמן - תכנון פיסי, ריכוז צוות התכנון
- אדר' אולריק פלסנר, אדר' מאיה פלסנר, אדר' דניאלה פלסנר - תכנון נוף
- עו"ד בנג'י היימן - משפטים
- גדעון השמשוני - תחבורה ותשתיות
- יעקב גדיש, רן חקלאי - כלכלה
- דר' חיים צבן - חקלאות ומגזר כפרי
- אדר' לירון אמדור, אדר' מיכל בן-שושן - תכנון פיסי
- פרופ' אביטל גזית - אקולוגיה
- רפי הלוי, לביא-נטיף - ניקוז והידרולוגיה

א. הרקע לתכנית

תכנית אב ומתאר מחוזית - חלקית סובב בקעת הנדיב עוסקת בשטחים פתוחים, כתכלית עיקרית וכערך בפני עצמו, סביבו מתארגנים התכליות ויעודי הקרקע. זאת, ברוחן של תכנית האב לישראל בשנות האלפיים, (ישראל 2020) ותכנית המתאר הארצית המשולבת תמ"א 35 המורות על תכנון וייעוד קפדניים של שטחים פתוחים, בדומה להתייחסות הניתנת לשטח הבנוי.

תכנית זו הינה ראשונה במסגרת תכניות ל"מרקמים מוטי שימור" על פי תמ"א 35, תכנית המתאר הארצית המשולבת.

מרחב התכנון עשיר בערכי טבע, חקלאות, נוף ותרבות, המייצגים תקופות וסגנונות שונים. יופיו וסמיכותו למרכז הארץ גורמים לביקוש רב לפיתוח המרחב ולפגיעה אפשרית בערכיו כשטח פתוח. איכותו הגבוהה של האזור ורגישותו הגבוהה, העמידו מרחב זה כראשון במסגרת התכניות המרקמיות לשטחים פתוחים.

תכנית זו, בשילוב עם תכניות נוספות שעניין שטחים פתוחים במרחב זה, דוגמת תכנית פארק רמות מנשה ותכנית פארק אלונה, חוברות ליצירת רצף שטחים פתוחים ברמות פיתוח שונות, לשימושים חקלאיים, שמירת טבע, שימושי פנאי ונופש המשתרעים על פני שטח נרחב.

בתכנית זו אמורים להיקבע דפוסי חשיבה ושפת תכנון, הממוקדים בשטחים הפתוחים. התכנית אמורה להציע דרכים אשר ישמשו לתכניות הבאות בעקבותיה ולהעלות רעיונות ודרכים לארגון המרחב הפתוח ושילובו בכל רקמת החיים.

ב. יעדי התכנית

מטרת העל של התכנית, להבטיח את שמירתו של מרחב סובב בקעת הנדיב כשטח פתוח ולקבוע את תכנון. למימוש יעד זה קובעת התכנית שורה של הנחיות ויעודי קרקע לשטחים הפתוחים, בהתאם לאופיים, ערכיהם והנאת האדם מהם.

מטרות המשנה

- קיום השטחים החקלאיים בין היתר ע"י הצעת מנגנונים תומכים לסיוע ולתמיכה בחקלאות, ללא הטלת מגבלות על סוג העיבוד החקלאי.
- איתור משאבי מורשת, נוף טבעי וחקלאי, אשר יהוו פוטנציאל לפיתוח תיירותי וכלכלי לרווחת תושבי האזור, בהתחשב בכושר הנשיאה של השטח ובזיקה לערכיו.
- הבטחת המשך קיומם ושימורם של משאבי הטבע והמערכות האקולוגיות המקומיות והארציות.

ג. תפיסת התכנון

תכנון הנובע מן השטח

התכנון צומח מתוך סגולות השטח, נתוניו ומשאביו ואינו "כופה" את עצמו על השטח. גישה זו היא הבסיס ליצירת זהות מקומית ולהעמקת "רוח המקום". לשם כך נדרשת הבנה מעמיקה בתנאי השטח: התנאים הפיסיים, ההיסטוריוגרפיים והחברתיים והתכנית עוסקת בכך בהרחבה.

המגוון הנופי ותרבותי

התכנית הנוכחית הינה ראשונה בסדרת תכניות, שתכליתן התמודדות עם המרחב הפתוח כנושא בפני עצמו. תפקיד מרכזי בהקשר זה הינו הדגשה והעצמה של סגולותיו של המרחב, תכונותיו הטבעיות ומניעת טשטושן ואובדן.

בקעת הנדיב והסובב אותה, היא אספקלריה של ארץ ישראל בכללה מבחינת המגוון הנופי אשר בה, המרחב כולל יחידות נוף וסובב שונות - לעתים בצורה קיצונית זו מזו. באזור נפגשות שלוש חטיבות נוף גדולות: מישור החוף, הרי הכרמל ורמות מנשה. ייחודו של האזור, יופיו וכוח משיכתו נובעים מתוך אותו גיוון ושונות בהם הוא מצטיין. לפיכך רואה התכנית לעצמה כמטרה להדגיש ולהעצים את תכונותיהן של כל יחידות הנוף. כך תיווצרנה "ארצות" שונות ומגוונות על פני כפרת ארץ קטנה ויורחב העושר הסביבתי והטבעי ועמו כח המשיכה של האזור.

איכויות מרכזיות של האזור

תמונת העתיד מתבססת על שתי איכויות מרכזיות של האזור, משאבי הטבע וערכי המורשת ובמרכזם ערכי החקלאות.

אזור התכנון נמצא במקום בעל רגישות וחשיבות רבה מבחינה אקולוגית. הביטוי המרכזי והמוחשי לכך הינו בזרימתו של נחל תנינים, הנושא עימו מים נקיים, לפחות בחלק ממהלכו – תופעה לא שכיחה במחוזותינו. מערכות המים המורכבות באזור, ריבוי הנחלים, המעיינות, מפגשן של חטיבות נוף שונות ומפגש אקוויפרים, חופי הים, יער וחורש טבעיים רחבי ידיים, כל אלה חברו לקיומה של מערכת אקולוגית מורכבת ועשירה, הכוללת, על פני שטח מצומצם, קרוב למחצית מיני צומח וחי המצויים בארץ.

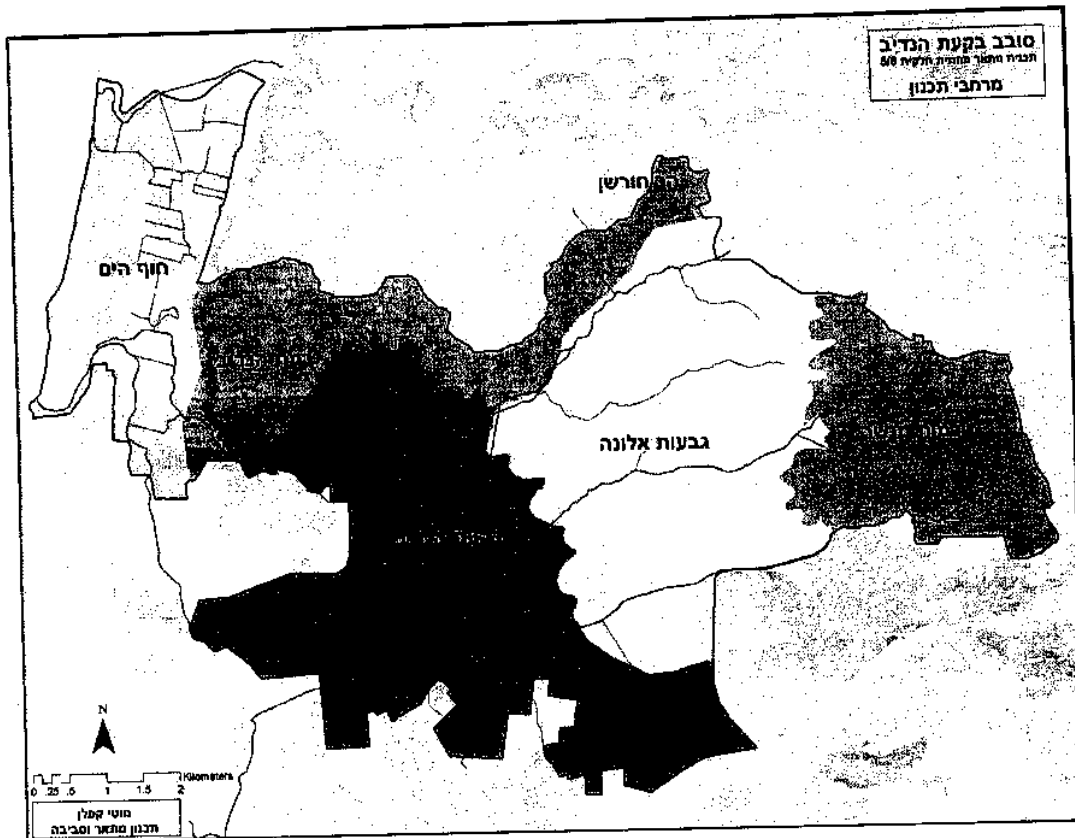
מרחב התכנון מאופיין בהתיישבות אנושית בת אלפי שנים, שהשאירה את חותמה בשטח ובהם יישובים עתיקים, מפעלי מים ומערכות מים קדומות וחדשות. באזור עוברות מספר דרכים היסטוריות כגון "דרך הים" ודרכי היבשה ההיסטוריות הקשורות בדרכי הים ובערי הנמל שהוקמו לחוף הים התיכון בתקופות קדומות.

תמונת העתיד

האתגר העומד בפני התכנית הוא לייחד ולהעמיק את סגולותיו ואיכויותיו של המרחב, להבדילו ולהבחינו מחבלי ארץ אחרים, ליצור זהות וגאווה מקום לתושביו ולהעמיק את הקשר בין אדם למקומו. אתגר נוסף הינו בתחום הכלכלי והכוונה בעיקר למערכת התיירות, אשר המושג "מקום" ואיכויותיו הינו ראשון במעלה עבורה. העמקת רוח המקום נכונה כאן לגבי האזור בכללו ולכל אחת מיחידות הנוף שבו.

חלוקה מרחבית

בתחום התכנית אובחנו ארבעה מרחבים שונים בתכלית, הנדרשים - כל אחד - להתייחסות תכנונית נפרדת. התכנית בנויה מתוך הרכבתן של ארבע "תת-תכניות", לכל אחד מן המרחבים אשר מתלכדים בסופו של דבר, לתכנית כוללת אחת.



מרחב חוף הים והכבארה - תיירות אקולוגית

באזור היו קיימות בעבר ביצות הכבארה והוא מאופיין עד היום בנופי מים ייחודיים: מעיינות התמסח, שפכי הנחלים עדה ותנינים, בריכות הדגים של מעגן מיכאל ומעין צבי "המשחזרים" את נופי הביצות ועוד. למרחב תבנית אורכית - הנובעת מסדרה של רכסי כורכר והמישורים ביניהם, המודגשים על ידי מערכות הדרכים.

חוף הים הכלול בשטח התכנית, תחום בין שפכי הנחלים דליה ותנינים. בריכות הדגים של מעגן מיכאל ומעין צבי תוחמות את החוף ממזרח, מעל מצוק כורכר נמוך המפריד ביניהם. החוף רחב ידיים, חולי

ושמור. רצועת החוף מסומן בתמ"א 13 כשמורת חוף, ובתכנית זו כחוף מוגן. בפועל משמש החוף כשטח טבעי, עקב העובדה כי הינו חסום ממזרח, כמעט ואין בו תנועת מטיילים ונופשים. לחופי הים עשוי להיות משקל משמעותי במערך התיירות האזורי, כאזור טיול בחיק הטבע. בשטח הים קיימת שמורת טבע ימית הכוללת שלושה איי כורכר קטנים המבצבצים בסמיכות לחוף, הגדול מביניהם קרוי אי היונים בשל היותו מושבת קינון ייחודית מוגנת ושמורה עבור עופות רבים, בעיקר שחפיות ויונים. ערכי הטבע של האיים נובעים גם מהיותם בית גידול לבעלי חיים ימיים הייחודיים לחוף סלעי, ומקיימים באזור האיים אקולוגיה ימית מפותחת. ערכיו הבולטים של חוף הים מושפעים מהיותם סמוכים לאיים ולאקולוגיה הייחודית בהם, ומקיומו של "חוף לח" – תוצאה של דליפת מי בריכות הדגים אל אזור החוף, מהווה בית גידול יוצא דופן בחופי ישראל, ובו בעלי החיים האופייניים לחוף זה – ציפורים, צבי ים, ועוד. לערכי הטבע הגבוהים תורמים גם שפכי הנחלים עדה מצפון ותנינים מדרום, ותל תנינים. חוף הרחצה הסמוך לכפר הדייגים ג'אסר א-זרקא, בדרום, עשוי להוסיף נדבך של תנועת מטיילים, רחצה בים ופעילות ספורט.

אזור חוף הים והכבארה הינו יעד לטיפול משאבים טבעיים, עליהם תסתמך תיירות אקולוגית, הנשענת על ערכיו. לכאן יגיעו מרבית המבקרים וכאן יפותחו האטרקציות המרכזיות באזור. מדובר בפלח תיירותי מוגדר ומכוון, המתעניין בערכים טבעיים, צפרות, טיול אקסטנסיבי בנופי ביצה, סיור באתרים ארכיאולוגיים וחוויה ים-תיכונית בג'סר-א-זרקא.

מרחב בקעת הנדיב - תיירות חקלאית

האזור מאופיין בשטחים חקלאיים, בבעלות פרטית, רובם מטעים וכרמים, המעובדים על ידי חקלאי המושבות מזה דורות (עיבודם של שטחים פרטיים בידי חקלאים שהם גם בעלי הקרקע, הינה ייחודית ומאפיינת את מושבות הברון).

בקעת הנדיב תוסיף להיות עמק חקלאי משגשג. מירב המאמצים יושקעו בעידוד העיבוד החקלאי וטיפול ערכי הנוף – המטעים, הכרמים האופייניים. זאת, בכלים כלכליים ישירים ובאמצעות הרחבת הבסיס הכלכלי של ציבור החקלאים אל עיסוק בתיירות שמקורותיה – העניין בנוף ובתוצרת החקלאית, כגון: סיורי טעימה, קטיף מודרך, יקבים, בתי בד ולינה כפרית במקומות המוגדרים בתכנית.

הפעילות התיירותית תרוכז בשולי הבקעה - בציר המושבות - ותנתב בשבילים מוסדרים, משולטים וניתנים לפיקוח ולשליטה, בתאום מלא עם החקלאים. יעשה כל מאמץ למנוע כניסת תיירים לשדות עצמם, באמצעות חינוך והסברה ועל ידי גידור ושילוט מגביל.

מרחב אלונה - חקלאות ואקולוגיה משולבים בפיתוח מינורי של תיירות

מרחב זה מאופיין בקווים רוחביים מובהקים, בכיוון מזרח - מערב, הנובעים מאפיקי הנחלים (תנינים, אלונה, עדה, ברקן ומשמרות) החותרים בין רכסי הגבעות. אפיקי הנחלים מעובדים והגבעות ביניהם מכוסות בער פארק טבעי של אלוני תבור. היישובים קטנים ובעלי אופי כפרי.

מרחב גבעות אלונה בואך שמורות הטבע ויערות רמות מנשה והר חורשן, יוסיף להיות מאופיין על ידי שדות חקלאיים, גבעות חורש טבעי ואפיקי מים זורמים. כאן יושם הדגש על טיפוח ערכי טבע, אקולוגיה ומופעי נוף, הסדרה "רכה" של נחלים ופיתוח זהיר של תיירות כפרית. לינה והסעדה כפרית יוגבלו לתחום היישובים הקיימים בלבד וישענו על נופי החקלאות ותוצרתה.

רמת הנדיב, הר חורשן וגבעות מנשה

מרחב פתוח ובלתי מופר בעל מאפיינים טבעיים, יער וחורש טבעי. הכולל את הר חורשן, גבעות מנשה ובאזור המזרחי של תחום התכנון, שטחי החורש והגנים בשמורת הנוף ברמת הנדיב. מרחבי התכנון עטופים "במרחב השקט", המוכרז, בתכניות ארציות שונות, כשמורות טבע ויערות. כאן נעדרים יישובים ותשתיות בולטות והמבקר חופשי להתהלך לבדו, ליהנות מהטבע, השקט והשלווה.

ד. הסבר לתכנית המתאר

מסגרת כללית

האזור תוכנן כמערכת של צירים מצטלבים ובה ציר מרכזי בכיוון צפון - דרום, הוא דרך המושבות העוברת מפרדס חנה דרך בנימינה אל זכרון-יעקב ולאורכה מרוכז מירב הפיתוח התיירותי הצופה אל בקעת הנדיב. שני צירים רוחביים בכיוון מזרח - מערב חוצים ציר זה, במקביל לאפיק נחל תנינים ובמקביל לאפיק נחל עדה. אלו הם צירים אקסטנסיביים, צירי טיול ורכיבה על אופניים, לאורכם מצויים אתרי עתיקות, מעיינות, סכרי מפעל נחלי מנשה ועוד. נקודת מפגש הצירים, מחצבת בנימינה, תהפוך להיות צומת עיקרי ועוגן הפיתוח המרכזי במרחב התכנון. כך נוצרת מערכת משולבת, הקושרת בין חלקי האזור כולו. מערכת זו מהווה בסיס לפיתוח תיירות כפרית ביישובי האזור, כאשר הנופים הטבעיים והשטחים החקלאיים מהווים רקע ואף מוקד משיכה בפני עצמם, למגוון של פעילויות נופש ופנאי.

בקעת הנדיב וסביבתה, הופכים להיות אתר מוגדר על פני מפת התיירות והנופש הארצית. מיקומו בין שני מטרופולינים גדולים ועל פני הדרכים הראשיות, מעניק לו חשיפה גבוהה. מנגד, הוא שומר על ערכיו הגבוהים וביניהם הנופים הרגועים והשלווים ואתרי המורשת והתרבות. תכונות אלה מעניקות לו מקום משלו על פני מפת התיירות הארצית.

התכנית התייחסה למערכת האקולוגית כנושא בפני עצמו ותאטר מסדרונות ומעברים בעלי חשיבות למעבר מינים ושמירת דינמיקה של מערכות וקשרים. אתגר תכנוני נוסף בהקשר זה, הינו להרבות בזרימת מים טבעיים בכל אחד מקטעי הנחלים, אם על ידי הקצאות מים, או שינויים במיקום השאיבה והעברתה ככל הניתן למורד הנחלים. שינויים תפעוליים במפעל נחלי מנשה, שמשמעותם למשק המים זניחה, עשויים להיות בעלי משמעות מבחינת זרימת מים בנחלים, על השלכותיה האקולוגיות.

יעודי הקרקע

בהיות הנושא המרכזי בתכנית שלפנינו – תכנון המרחב הפתוח, הרי שתשומת הלב ניתנה בעיקר להגדרה ויעוד מפורט של שטחים פתוחים. בכל הקשור להגדרות בינוי לסוגיו, תשתיות וכו', נצמדת התכנית לתכנית המתאר המחוזית החדשה למחוז חיפה, תמ"מ 6.

הסבר כללי להבנת יעודי השטח העיקריים בתכנית שלפנינו מובא להלן:

א. **שמורות טבע וגנים לאומיים** – התכנית מייעדת שטחים בעלי חשיבות אקולוגית: בתות עשבונות ברמות מנשה (שמורת אלות עדה) וכן את שיפוליו הדרומיים של הר חורשן (שמורת אלונה) כשמורות טבע, בהיקף של כ-8,500 דונם וזאת מעבר לקבוע בתמ"א 8. כמו כן נוסף גן לאומי "אמות המים הרומיות" סמוך למושב בית-חנניה, שאינו מופיע בתמ"א 8 ואזור העתיקות הסמוך למבצר שוני ומהווה חלק ממכלול "חגיגות המים הרומיות". הוראות שטחים נוספים אלו עוקבות באופן כללי אחר הוראות תמ"א 8.

ב. יערות

▪ דיוק גבולות יער ע"פ תמ"א 22

התכנית מדייקת את גבולות היערות המופיעים בתמ"א 22 (יצוין כי גבולות היער בתמ"א 22

הותנו על-גבי מפות בקנ"מ 1:50,000 וכי במעבר לקנה מידה מפורט ובהתבסס על תצלומי אויר עדכניים, נדרשת התאמה למציאות בשטח). העיקרון על פיו נעשה דיוק השטח הוא יעוד שטחי יער על-גבי שטחים מיוערים, גבעות וטרשים ולא על שטחים ראויים לעיבוד.

▪ תוספת שטחי יער

התכנית מוסיפה כ-1,000 דונם שטחי יער טבעי לטיפוח וכ-350 דונם יער פארק קיים, יער פארק של בתות עשבוניות ואלוני תבור, בקרבת גבעת נילי וברצף ליער פארק קיים המיועד בתמ"א 22.

ג. רצועת נחל וסביבותיו

התכנית מגדירה רצועת נחל של 100 מטר מכל צד של ערוץ הנחל, לנחלים תנינים, ברקן, עדה ואלונה. ברצועה זו יותווה שביל הנחל (מיועד להולכי רגל ואופניים) ותישמר לארכו זכות המעבר הרציף.

הנחלים מהווים מרכיב חשוב במסדרונות האקולוגיים. רצועת נחל תשמר פתוחה ולא יותר לארכם כל בינוי והקמת מבנים חקלאיים.

ד. שטח פתוח מוגן

התכנית מגדירה שטח פתוח מוגן כשטח טבעי דוגמת תלים וגבעות טרשיות הפזורות בלב השטח החקלאי וכן שטח גדול באזור בסיס רגבים. כמו כן מגדירה התכנית שטח פתוח מוגן במחדר החולות שבצפון פארק התעשייה קיסריה. תפקידו של יעוד זה שמירה על הערכים והאיכויות של השטח הפתוח, הגנה על משאב החולות ועל שטחי חלחול למי התהום.

ה. שטחים חקלאיים

▪ **גבולות והגדרה** - התכנית מגדירה ומדייקת את השטחים החקלאיים, על פי המציאות הפיזית בשטח, קווי השטחים המעובדים והראויים לעיבוד בתנאי החקלאות המודרניים.

בפועל הוגדרו שטחים חקלאיים בבקעות, מישורים וגאיות, רובם ככולם מעובדים כיום. לא הוכללו כשטחים חקלאיים מדרונות או ואדיות צרים, שאינן ראויים לעיבוד.

יש להדגיש כי התכנית שלפנינו דייקה ושינתה את גבולות העיבוד החקלאיים, מעבר לתיחומי תכניות אחרות ובכללן תמ"מ 6. זאת על פי תפקידה ויעודה של התכנית הנוכחית: פירוט מדויק של איכויות השטחים הפתוחים ותפקודיהם.

▪ **סיווג** - התכנית מגדירה שלוש רמות של שטחים חקלאיים, על פי מידת רגישותם ותפקודיהם: **שטח חקלאי שמור** – התכנית מייעדת שטח בהיקף של כ-20,000 דונם לשטח חקלאי שמור, אשר מתאפיין בקרבה לשטחים טבעיים ולצירי נחלים, בשטח זה נכללים האצבעות החקלאיות בין גבעות אלונה, בקרבת הנחלים עדה וברקן ובסמוך לשדרת הגרוויליאות בדרך המושבות וכן מרחב הכבארה ונחלי התנינים ועדה. בשטח זה תינתן עדיפות במתן תמריצים, להכוונת העיבוד החקלאי בדרך של השתלבות ותמיכה בנוף המסורתי המקומי. במתן התמריצים יילקחו בחשבון שיקולי עיבוד חקלאי תוך השתלבות בסביבה הטבעית, שמירת טבע ושמירה על רציפות המסדרונות האקולוגיים.

▪ **דיון בכלים חקלאיים לעידוד העיבוד החקלאי מוצג בנספח מס' 2 לתכנית המתאר.**

שטח חקלאי מוגן – התכנית מייעדת שטח בהיקף של כ-16,000 דונם לשטח חקלאי מוגן, אשר מתאפיין ברציפות ובנצפות גבוהה, בלב בקעת הנדיב, חוף הכרמל ובריכות הדגים.

השטח מיועד לעיבוד חקלאי ורובו בטווח גפנים, מטעי נשירים וגידולי שדה.

שטח חקלאי משקי – מתאפיין בהיותו בעל רגישות נמוכה יחסית, לעיתים מופר ונמצא בעיקר צמוד דופן ליישובים הכפריים ולאזורי תעשייה, שטח נרחב בין פרדס חנה לנחל ברקן מצפון וכן שטחים מצומצמים בערוץ חקלאי סמוך לדרך יפו. שטח זה, בהיקף של כ-18,000 דונם, בא לענות על הצורך בהקמת מבנים חקלאיים לאחסון, מיון ואריזה ומתאפשרים בו מבנים לגידול בעלי-חיים.

- אין התכנית כופה הנחיות לגבי סוגי הגידולים ואופן העיבוד החקלאי אלא רק לסמכויות התכנית על פי חוק התכנון והבניה.

1. מסדרונות אקולוגיים

פרק זה בתכנית מסתמך על העבודה "מסדרונות אקולוגיים בשטחים הפתוחים – כלי לשמירת טבע", שנעשתה על ידי חטיבת המדע ברשות הטבע והגנים, המגדירה לאורכה ולרוחבה של הארץ מסדרונות אקולוגיים בקנה מידה ארצי.

מסדרון אקולוגי הנו מרחב פתוח ושמור, האמור לאפשר מעבר בעלי-חיים וצמחים ושמירה על הקשר בין האזורים הבינו-גיאוגרפים השונים של ארץ ישראל.

קיום המסדרון מותנה בהיותו רציף לארכו ולרוחבו וללא הפרעות. לארכו מעברים חיוניים ("צווארי בקבוק") - אזורים בעלי חשיבות קריטית, שפיתוח נוסף בהם יקטע את רצף השטחים הפתוחים.

התכנית שלפנינו מגדירה מסדרונות אקולוגיים ובהם מעברים חיוניים אשר נקבעו בעיקר לאורך צירי הנחלים הגדולים (נחל תנינים, נחל עדה ונחל ברקן) וכן נוספו להם שטחים טבעיים גדולים ובהם מרחבי החורש הטבעי ברמת הנדיב, הר חורשן והשוליים המערביים של גבעות מנשה. בשטחים אלו יש לתת את הדעת על שמירה מרבית של רצף שטחים פתוחים וכן להימנע מכל חסימה בשטחי המעברים החיוניים.

2. מכלולי נוף תרבות

מכלול 'נוף תרבות' הנו מרחב מפי ותפקודי ובו ערכי טבע ונוף, אתרי ביקור, מוקדי פיתוח תיירותיים ומוקדי נפש בחיק הטבע, דרכים מפיות, צירי הולכי רגל ואופניים. המכלול יזכה לתפיסה תיירותית ונופית כוללת, אשר מקיפה את איכותו ותפקודו. התכנית מכוונת זכה הפיתוח התיירותי למכלולים אלו וקובעת כי המכלול יהווה מעגל התייחסות לתכניות מקומיות בתחומו, תוך ראייה כוללת למכלול על היבטיו השונים וכן יצירת קשרים בין המכלולים השונים במרחב התכנית. בתכנית מוגדרים ארבעה מכלולים: מכלול הכבארה, סכר תנינים וחוף הים, מכלול רמת הנדיב, שוני ודרך המושבות, מכלול תיירות חקלאית מדרום לבנימינה ומכלול מעלה נחל תנינים ואצבעות אלונה.

לכל מכלול נספח מפורט ובו עיקרי תפיסת התכנון לפיה יוכון הפיתוח העתידי.

במכלולים אלה נמצאים אתרי הביקור – מוקדים בעלי חשיבות ועניין ברמה האזורית/ארצית, שמהווים מוקד משיכה לתיירים ולנופשים ובסמיכות אליהם מתאפשרת פעילות שירותי תיירות, דוגמת מרכז מבקרים, הסעדה וכו'.

אתרי הביקור המוגדרים בתכנית הנם: סכר נחל תנינים, גני רמת הנדיב, מבצר שוני ופארק ז'בוטינסקי ואתר "מי קדם" – פירי אלונה.

פעילות נפש בחיק הטבע מכוונת גם היא אל המכלולים ובזיקה לשטח הפתוח הסובב.

ח. פארק תיירותי מיוחד

התכנית מציעה שני אזורים לפארק תיירותי מיוחד – מחצבת שוני המשוקמת ואזור התעסוקה של בנימינה. התכנית מכוונת לאזורים אלו פיתוח תיירותי דוגמת מרכז מבקרים, מסחר תיירותי-חקלאי, מידע ונקודת יציאה לטיולים. פארקים אלה יכוונו בזיקה לדרך המושבות וכחלק ממכלול נוף-תרבות רמת הנדיב.

טבלה מסכמת – יעודים ושימושים עיקריים בסוגי השטחים הפתוחים בתכנית

יעוד קרקע	שימושים מותרים עיקריים	הוראות מיוחדות עיקריות
שמורת טבע, גן לאומי, שמורת נוף	בהתאם להוראות תמ"א 8, 13.	בשמורת נוף לא יותרו מבנים חקלאיים.
יער וייעור	בהתאם להוראות תמ"א 22	יער טבעי לשימור כשמורת טבע – הפיכת השטח לשמורת טבע תיקבע בתכנית מקומית.
רצועת נחל וסביבתו	מבנים לקירוי צמחייה. תשתיות לצרכי ניקוז הנחל. פיתוח לצרכי פנאי ונופש – נק' תצפית, פרגולות, גשרים להולכי רגל.	מבנה לחממה יהיה במרחק 50 מ' מציר הנחל לפחות.
שטח פתוח מוגן	מבנים לקירוי צמחייה.	הכשרת שטח לעיבוד חקלאי תתבצע תוך פגיעה מזערית בערכי טבע ומסדרונות אקולוגיים ולאחר בחינת חלופות.
שטח חקלאי מוגן	מבנים לקירוי צמחייה.	עדיפות להעברת תשתיות שלא בשטח חקלאי מוגן או פתוח מוגן.
שטח חקלאי שמור	כמו בשטח חקלאי מוגן אך בתוספת סייגים ומגבלות.	היתר לחממות טעון אישור וועדה מחוזית אלא אם תואם תכנית מקומית הכוללת הוראות לבינוי חממות כולל התניות נוספות.
שטח חקלאי משקי	מבני משק וייצור חקלאי	בתוך השטח הוגדרו: שטחים לפעילות חקלאית תיירותית מיוחדת ושטחים למידגה אינטנסיבי.

טבלה מסכמת – סוגי מסמכים הנדרשים לתכניות מקומיות

מסמך נדרש	יעוד התכנית ונושא
נספח נופי – סביבתי	רצועת נחל וסביבותיו - הוראות להכנת תכנית מקומית
נספח נופי – סביבתי	שטח פתוח מוגן – הוראות והנחיות תכנון למבני משק וייצור חקלאי [חממות].
נספח נופי – סביבתי	שטח חקלאי שמור - הוראות והנחיות תכנון למבני משק וייצור חקלאי [חממות].
תסקיר השפעה על הסביבה / חוות דעת סביבתית או נספח נופי - סביבתי עפ"י החלטת מוסד התכנון	פעילות חקלאית תיירותית מיוחדת
תסקיר השפעה על הסביבה / חוות דעת סביבתית עפ"י החלטת מוסד התכנון	מדגה אינטנסיבי
נספח נופי – סביבתי	שירותי תיירות
תסקיר השפעה על הסביבה / חוות דעת סביבתית או נספח נופי - סביבתי עפ"י החלטת מוסד התכנון	מכלולי נוף תרבות – הוראות תכנון
תסקיר השפעה על הסביבה / חוות דעת סביבתית או נספח נופי - סביבתי עפ"י החלטת מוסד התכנון	פארק תיירותי מיוחד - הוראות תכנית מקומית
חוות דעת סביבתית או נספח נופי - סביבתי עפ"י החלטת מוסד התכנון	שטחים מוגנים ושמורים - העברת או הקמת תשתית הנדסית
נספח נופי – סביבתי	רצועת נחל - חצייתו ע"י תשתיות

ה. שיתוף הציבור

בקביעת משימותיה של התכנית שלפנינו, נקבע היסוד של חשיפת הליכי התכנון בפני הציבור, שיתופו ומעורבותו. תפקיד התכנית, בהיבט זה, היה:

- יצירת גשר בין מערכת התכנון ובין הציבור.
- קידום מעורבותו ושיתופו של הציבור במהלכי התכנית, לנטילת אחריות על יצירת הסביבה בה הוא חי.

שיתוף הציבור נעשה בשלב תכנית האב והוא נתפס כאן כמטרה בפני עצמה, שהיא מעבר לתכנון והסדרה פורמאליים של מערכת שימושי קרקע באזור נתון. הליכי התכנון כללו מפגשים וסדנאות עבודה עם ציבור מגוון מקרב תושבי האזור. דעותיהם והצעותיהם קיבלו ביטוי מלא במסגרת התכנית.