



המשרד להגנת הסביבה

טיוטה

סקר תכניות ישנות בסביבה החופית

עדכון פברואר 2022

יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. 04-9909889 פקס 9909887
נס-ציונה, רחוב נורדאו 40 74023
טל. 08-9405775 פקס 9406993

עליזה רפפורט-רוטמן

אילן בן-יוסף

תכנון סביבתי, תיירות ונופש



תוכן עניינים

1	תקציר
2	מתודולוגיה
12	מחוז צפון
36	מחוז חיפה
70	מחוז מרכז
96	מחוז תל אביב
111	מחוז דרום
135	סיכום

תקציר

סקר תכניות ישנות בסביבה החופית, שאושרו לפני 2004, הוזמן על ידי אגף ים וחופים של המשרד להגנת הסביבה. מטרת הסקר הייתה לבחון תכניות בתחום הסביבה החופית (חופי הים התיכון בלבד), מידת התאמתן למטרות החוק לשמירת הסביבה החופית, התשס"ד – 2004 ולגבש המלצות לטיפול בהן.

חוק שמירת הסביבה החופית, התשס"ד 2004 (ותיקון 69 לחוק התכנון והבניה) קובע עקרונות לתכנון המתחשב בערכם המיוחד של החופים במדינת ישראל; מטרות חוק זה הן:

1. להגן על הסביבה החופית ואוצרות הטבע והמורשת שבה, לשקם ולשמרם כמשאב בעל ערכים ייחודיים וכן למנוע ולצמצם, במידת האפשר, פגיעה בהם;
2. לשמור את הסביבה החופית והחול החופי לתועלת ולהנאת הציבור, ולדורות הבאים;
3. לקבוע עקרונות והגבלות לניהול, לפיתוח ולשימוש בני קיימא של הסביבה החופית.

החוק מגדיר את:

תחום 'הסביבה החופית' – תחום של 300 מטר שיימדד מקו החוף של הים התיכון; **'תחום חוף הים'** – תחום של 100 מטר מקו החוף לכיוון היבשה. **'קו החוף'** – קו מוגדר בקואורדינטות ומסומן על מפה, בגובה 0.75 מטר מעל אפס האיזון הארצי, לאורך חופי הים התיכון.

נבחנו 235 תכניות לאורך קו חוף הים התיכון מראש הנקרה בצפון ועד זיקים בדרום, לפי גבולות מחוזות מינהל התכנון.

התכניות נבחנו בהתאם למתודולוגיה מובנית שהוכנה לצורך עבודה זו ומפורטת בהמשך.

מתודולוגיה

1. בתחילת הסקר התקבלו 140 תכניות לבחינה שאותרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. במהלך העבודה נוספו 95 תכניות כך שהסקר בחן 235 תכניות.
 2. התכניות נבחנו בהתאם למרקם (לפי תמ"א 35 שינוי 1), בו הן ממוקמות:
 - תכניות במרקם עירוני נבחנו בתחום חוף הים (100 מטר מקו החוף – 0.75 מטר), פרט למקרים בודדים בהם מדובר בקצה הישוב, בצמידות לאזור כפרי ו/או אזור רגיש, שם נבחנה הסביבה החופית (300 מטר מקו החוף).
 - תכניות במרקם שאינו עירוני נבחנו בתחום הסביבה החופית (300 מטר מקו החוף).
 3. רוכזו כל התכניות שהתקבלו בטבלאות אקסל לפי מחוזות ולפי מרקמים.
 4. תכניות שנתקבלו לבחינה מהמשרד להגנת הסביבה התקבלו עם מספור רציף מצפון לדרום. התכניות הנוספות שהתקבלו במהלך העבודה מוספרו באותיות בכל מחוז בנפרד.
 5. נבחנו תכניות מתאר מקומיות/מפורטות שניתן להוציא מהן היתרי בניה.
- לא נבחנו לעומקן תכניות מתאר יישוביות/כוללניות מאחר ולא ניתן להוציא מהן היתר בניה.
6. נבחנו היקפי מימושן של התכניות. במידה והתברר שהתכנית מומשה במלואה (לפחות 80% מתכסית שטח התכנית, בתחום חוף הים/הסביבה החופית) הופסקה הבחינה שלה.
- תכניות שנמצאו במימוש חלקי (פחות מ- 80% מתכסית שטחן, בתחום חוף הים/הסביבה החופית) או ללא מימוש, סומנו בצהוב ונמשכה והעמיקה בחינתן.

לתכניות אלו נאספו הנתונים הבאים : שם התכנית ומספרה, תאריך אישורה, סוג התכנית, מהות התכנית ושטחה, בעל הקרקע, היזם, האם קיימת מגבלת זמן לתכנית, האם היא בתחום עירוני או כפרי והיקף מימושה. נבחנו מסמכי התכנית – הוראות ותשריטים ומופיעים גם קישורים למסמכיה.

7. התכניות נבחנו לפי הקריטריונים הבאים, שגובשו יחד עם המשרד להגנת הסביבה :

- התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים – קריטריון בינארי 0/10 ; כל בינוי בתחום חוף הים (אלא אם מדובר בשירותי חוף) הוביל למתן ציון 0.
- התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים – נבחן היקף החסימה של המעבר החופשי בכל תחום חוף הים ; ההתייחסות לשמורת טבע וגן לאומי המופיעים כשימושים בגינם ניתן למנוע את המעבר החופשי היה שאינם פוגעים במעבר החופשי.
- התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים – נבחנו האם קיימים צירי רוחב המאפשרים נגישות טובה לחוף הים.
- התכנית כוללת שימושים "מוטי חוף" בלבד – במרחב העירוני הוכללו מלונאות, מסחר תיירותי, טיילות, אטרקציות תיירותיות וכו' כשימושים מוטי חוף. במרחב הכפרי נכללו שימושים המותרים בתמ"א 13 – סוכת מציל, סככות צל, שירותים ציבוריים, קיוסק וכו'.
- התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים – כדי לקבוע את רמת הפגיעה, נבדקו סקרים של מכון דש"א, תצלומי אוויר (govmap), ואתרי GIS של הועדות המקומיות השונות ותמונות מהשטח.
- התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור – נבחנו שימושי תיירות, פנאי ונופש.
- התכנית אינה פוגעת בפרוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית - במידה והתכנית גובלת או סמוכה לשטח המיועד לתשתית חופית חיונית, כגון : תחנות כוח, נמל, מתקן התפלה, תשתית גז, מקשר ימי, נבחנה מידת פגיעת התכנית למימוש הקמת התשתית החופית החיונית.
- התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספקות למניעה/למזעור הפגיעה בסביבה – נבדקו תקנוני התכניות האם קיימות הוראות לשמירת הסביבה, היקפן ואיכותן.

8. לכל קריטריון ניתן ציון : מ-0 תאימות במידה מועטה לעקרונות החוק/אי התאמה ועד 10 – תאימות במידה רבה/גבוהה.

הציון המשוקלל שהתקבל הצביע על רמת תאימות התכנית לעקרונות החוק

ובשיקלול הגורמים הנוספים שנבחנו בסקר (כגון: היקף המימוש בתחום חוף הים, הסביבה בה ממוקמת התכנית, רמת המופרות של השטח וכו').

9. בהתאם לציון ניתנה המלצה לגבי הטיפול המוצע לתכנית:

- 'ללא שינוי התכנית' – התכנית תואמת את עקרונות החוק או שמימוש התכנית במיקום ובתנאים הקיימים בשטח ובסביבתו יהווה פגיעה מידתית.
- 'שינוי מינורי של התכנית' – התכנית תואמת באופן חלקי לעקרונות החוק ועל כן יש צורך בשינוי קטן יחסית שלה (בהתייחס גם לכלל שטח התכנית) כך שתתאים לעקרונות החוק כגון: הסטת הבינוי ועוד.
- 'שינוי בינוני של התכנית' – התכנית תואמת בצורה בינונית את עקרונות החוק ופוגעת בסביבה ועל כן יש צורך בשינוי משמעותי יחסית (בהתייחס גם לכלל שטח התכנית) כך שתתאים לעקרונות החוק. כגון: הסטת הבינוי, ניווד זכויות ועוד.
- 'שינוי משמעותי של התכנית' – התכנית תואמת בצורה נמוכה לעקרונות החוק, פוגעת משמעותית בסביבה ועל כן יש צורך בשינוי משמעותי של התכנית ואף לשקול את ביטולה.

10. בנוסף, במידה והתכנית בתחום חוף הים, נבחן הפער/סטייה בין קו החוף/המים בתכנית לקו החוף על פי החוק.

11. לכל תכנית שנמצאה במימוש חלקי או ללא מימוש נערך תשריט המציג את התכנית על גבי תצלום אוויר, עליו מסומנים קו חוף הים הסטטוטורי (0.75 מ'), קווי 100 מ' (מתחם עירוני) ו- 300 מ' (מתחם כפרי).

על גבי התשריט מסומנים בקווים לבנים מרוסקים השטחים שלא מומשו.

סיכום ממצאי הסקר:

מתוך 235 התכניות שנבחנו:

סה"כ	דרום	ת"א	מרכז	חיפה	צפון	מחוז
						מימוש
123	7	23	28	43	22	מימוש מלא
20	6	1	4	5	4	מימוש חלקי
9	1	1	2	2	3	ללא מימוש
83	15	13	26	19	10	לא נבדקו לעומקן
235	29	38	60	69	39	סה"כ

סיכום המלצות לתכניות ללא מימוש או במימוש חלקי:

סה"כ	דרום	ת"א	מרכז	חיפה	צפון	מחוז
						סעיף
8	3		4	1		'ללא שינוי התכנית'
3		1	1		1	'שינוי מינורי של התכנית'
7	1			3	3	'שינוי בינוני של התכנית'
11	3	1	1	3	3	'שינוי משמעותי של התכנית'
29	7	2	6	7	7	סה"כ

סיכום לתכניות שהומלצו לשינוי מינורי :

מחוז	מס' תכנית בסקר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
צפון	א'	ג/3881 - ביוב נהריה	נמוכה	מאחר ומכון הטיהור לא הוקם, כ-35 שנה מאישור התכנית, מומלץ לבטל את חלק התכנית שנותר (חלק מהתכנית שונה ע"י תכניות אחרות).
מרכז	89	נת/602 - נתניה	נמוכה	התכנית לא מומשה במשך 20 שנה. השטח בבעלות פרטית. חלק מהשטח שאינו ממומש בתחום חוף הים, על מצוק הכורכר. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהסיט את הבינוי אל מעבר לתחום חוף הים.
ת"א	יב'	תא/2587 - פארק צארלס קלור תל-אביב	בינונית	בגן צ'ארלס קלור קיימים, מדרום לתכנית זו, מבנה שירותים ומסעדה. במידה וקיים צורך במוקד נוסף, יש להתאים לפיתוח הקיים בשטח ולהסיט את הבינוי מזרחה אל מעבר לתחום חוף הים.

סיכום לתכניות שהומלצו לשינוי בינוני :

מחוז	מס' תכנית בסקר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
צפון	4	ג/4870 - נהריה חוף צפוני	נמוכה	לאור הרגישות הסביבתית של מיקום התכנית - בשולי העיר, צמוד לגן לאומי מצפון וממערב לתכנית, בשטח ערכי ובגבול שטח פתוח טבעי, הוצע לערוך שינוי באופן שיסיט את הבינוי מזרחה ככל האפשר ולאפשר עורף חופי פתוח. הערה: בזמן עריכת סקר זה הוגשה תכנית חדשה שמספרה 210-0588608, המשנה ומשפרת את התכנית המאושרת. הוחלט להפקידה ב-28.1.19 אך עד לסיום כתיבת סקר זה היא טרם אושרה.
	5	ג/542 ב - התאמת השטח למטרות נופש	בינונית - נמוכה	התכנית אושרה לפני כ-50 שנה ועד כה לא מומשה במלואה. חלק מהשטחים שלא מומשו ממוקמים באיזור אורבני בעל ערכיות גבוהה. מוצע לשנות את התכנית כך שתכלול שטחים פתוחים גם ממזרח לטיילת ותאפשר רצועת חוף רחבה.
	14	ג/7101 - עכו החוף הצפוני	נמוכה	במגרשים שלא מומשו מוצעים שימושים שאינם על פי עקרונות החוק. בצפון, בקצה הצפוני של עכו אין הצדקה למקם מתקנים הנדסיים, מסחר וספורט מיוחד (מגרשים 2601, 703) בתחום חוף הים; בנוסף במרכז התכנית מגרשי מגורים (302, 303, 305, 306) ובדרום התכנית מגרשי מגורים ומסחר מיוחד (602-604) ומגורים (203-204) בתחום חוף הים בשטח בעל חשיבות כעורף חופי ולכן מוצע לבטלם.

מחוז	מס' תכנית בסקר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
חיפה	27	ק/142 - קרית ים-פיתוח שפת הים	נמוכה	לפחות מצחית משטח המגרש של כל המגרשים לבינוי המערביים נמצא בתחום חוף הים. חשוב לקדם תכנית מפורטת לרצועת החוף, כנדרש על פי תכנית המתאר הכוללת החדשה, שתשנה תכנית זו בתחום חוף הים.
	48	חכ/5 – תכנית מפורטת לקיבוץ נחשולים	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה במשך כ-40 שנה, מאפשרת בניה לתיירות ולמגורים בתחום חוף הים במרחק של כ-30 מ' מקו החוף. יש לשנות את התכנית, להסיט מזרחה את גבולה המערבי ולהחזיר את מירב השטח האפשרי לחוף ים וכן לקבוע כי בינוי חדש יהיה מעבר לתחום חוף הים.
	57	חד/762 - חדרה	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה מעל ל-30 שנה. היא מאפשרת בינוי של מבני ציבור בתחום חוף הים ובאיזור עם רצועת חוף רחבה החשובה כעורף חופי במרקם העירוני המתפתח. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולהרחיק את הבניה שלא מומשה מזרחה מעבר ל-100 מטר.
א115	1/119/03/3	נמוכה	שינוי בינוני של התכנית	התכנית לא מומשה במלואה במשך 31 שנה וקיימות זכויות בניה בתחום חוף הים גם לשימושים שמקומם אינו בתחום חוף הים. מוצע לשנות את התכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולהסיט את הבינוי שלא מומש אל מעבר לתחום חוף הים.

סיכום לתכניות שהומלצו לשינוי משמעותי :

מחוז	מס' תכנית בסקר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
צפון	1	ג/6005 - בצת	נמוכה	עברו יותר מ-25 שנים מאישורה והיא טרם מומשה. התכנית מציעה בניה בתחום הסביבה החופית, באזור רחב, פתוח וערכי החשוב לשימור כעורף חוף בסביבה הכפרית. השימושים המוצעים בה אינם תואמים את ערכיות השטח וחשיבותו כעורף חוף פתוח. מוצע לשנות את התכנית ולשקול את ביטולה . הערה: תמ"א 1 קבעה "מכלול חוף" על שטח זה, אך יחד עם זאת לא ביטלה את התכנית.
	2	ג/10881 – חוף בצת	נמוכה	עברו כ-15 שנה מאישורה והיא טרם מומשה. התכנית מציעה בניה בשטח פתוח וערכי החשוב לשימור כעורף חוף בסביבה הכפרית. השימושים המוצעים בה אינם תואמים את ערכיות השטח וחשיבותו כעורף חוף פתוח. מוצע לשנות את התכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולשקול את ביטולה . הערה: תמ"א 1 קבעה "מכלול חוף" על שטח זה, אך יחד עם זאת לא ביטלה את התכנית.
	7	ג/5849 – מלונאות ונופש נהריה	נמוכה	המגרש המלונאי לא מומש למעלה מ-25 שנה. השטח בקרבה לשפך נחל הגעתון בעל ערכיות גבוהה וחשיבות לרצף רצועת החוף; מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ואף לשקול את ביטולה .

מחוז	מס' תכנית בסקר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
חיפה	43	חפ/864/א - פיתוח חוף הכרמל	נמוכה	חלק מהתכנית מומש ויצר "חומה" ארוכה וגבוהה בקרבה גדולה לקו המים. על מנת לממש את שאר הזכויות הבניה למלונאות נידרש לייבש את הים על מנת ליצור מרחק של 100 מטר בין קו הבניה לקו המים. הייבוש יגרום להפרה משמעותית של הסביבה החופית. מוצע להכין תכנית חדשה , תוך ביטול החלק שלא בוצע ולהעתיק את זכויות הבניה שלא מומשו אל מעבר לתחום חוף הים. הערה: בג"ץ, בפסק דיון בתיק עע_מ 2025, המליץ "בחום" למדינה, למוסדות התכנון ולעיריית חיפה, לבחון אפשרות של הגעה להסכם עם בעלי הקרקע בדבר העתקת זכויות למתחם משא 7200 הסמוך או למקום אחר.
	56	חד/764 - מפרץ בנימין והכניסה לגבעת אולגה	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה מעל ל- 30 שנה, ובצמידות לשטח פתוח (מצפון) בעל ערכיות גבוה וחשיבות לשמירת חולות חדרה, וכן על תל עתיקות עם מצוק. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ואף להרחיק את הבינוי אל מעבר לתחום הסביבה החופית ולאפשר רצועת חוף רחבה בסביבה העירונית המתפתחת.
	58	חד/מק/762/ח - חדרה - מערבית לג. אולגה	נמוכה	התכנית לא מומשה מעל ל- 15 שנה, מחציתו של מגרש המלונאות בתחום חוף הים בסמוך לשמורת טבע וגן לאומי חוף גדור, ובאיזור עם רצועת חוף רחבה החשובה כעורף חופי במרקם העירוני המתפתח. מוצע לשנות את התכנית תוך הסגת בינוי מעבר ל-100 מטר והורדת אינטנסיביות הפיתוח ככל שמתקרבים לשמורת הטבע מדרום.
מרכז	62	עח/91/3 - גן לאומי נחל אלכסנדר	בינונית	התכנית לא מומשה יותר מ-20 שנים ומציעה פיתוח באזור בעל ערכיות גבוהה ביותר של ערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים, מומלץ להכין תכנית חדשה תוך צמצום השימושים והיקפי הבינוי והפיתוח.
	1ג	הר/2003א - מרינה הרצליה	נמוכה	23 שנים לא מומשו שני מגרשים למלונאות. מומלץ להסב את המגרשים הללו לשימוש ישיר את כלל הציבור המבקר במעגנה כגון: מסעדה ושצ"פ בכדי ליצור שטחים ציבוריים פתוחים ורחבים בסמוך למרינה לתועלת והנאת הציבור. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהעביר זכויות בניה לתכניות המקודמות בעורף.

מחוז	מס' תכנית בסקר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
דרום	116	44/101/02/3 - חוף הים אשדוד	גבוהה	התכנית לא מומשה במשך 25 השנים האחרונות. ממוקמת בשולי העיר, בדרום, צמוד לשמורת טבע חולות ניצנים ולשטח ערכי בעל רגישות גבוהה. בהמשך הוכנה תכנית נוספת שרק צמצמה את זכויות הבניה. מוצע לערוך שינוי לשתי התכניות ולהרחיק את המלונאות מזרחה במטרה ליצור רצועת חוף רחבה יותר מ- 100 מטר.
	116 א	67/101/02/3 - שינוי בזכויות הבניה חוף הים אשדוד		הערה: תכנית המתאר הכוללנית של אשדוד מס' 603-0528026 נדונה בוועדה המחוזית ב-10.1.2022 ונדרשו השלמות. התכנית מציעה לצמצם את השתרעות שטחי הפיתוח בתחום הסביבה החופית, לצמצם את השפעות הבינוי על חוף הים ולאפשר נגישות מיטבית של הציבור אל החוף. הועדה המחוזית דרשה להתייחס למצב המאושר ולנושא הקנייני.
	118	165/03/4 - אשקלון	נמוכה	מאחר שהתכנית לא מומשה במלואה במשך 30 שנה, ומימושה יפגע בערכיות השטח והמצוק, מוצע לערוך שינוי לתכנית, להתאימה לעקרונות החוק ולאפשר רצועת חוף רחבה ורציפה בתחום המרקם העירוני. הערה: תכנית המתאר הכוללנית של אשקלון מס' 604-0382333, נדונה ואושרה בתנאים בולחוי"ף (4.8.19), אך טרם הופקדה. התכנית אינה מבטלת תכנית זו, אך מייעדת לחוף ים את המגרשים לפיתוח בצפון תכנית זו ומציעה להעתיק את זכויות הבניה הקיימות, באם קיימות, למתחמים אחרים.

לשאר התכניות שנבחנו ההמלצה היא - ללא שינוי.

בנוסף, מוצע לבטל תכניות מפורטות ששונו ע"י תכניות עדכניות, שלא ציינו שהן משנות או מבטלות את התכניות הישנות, ולהוציאן מהמלאי התכנוני:

מחוז	צפון	חיפה	מרכז	ת"א	דרום	סה"כ
סעיף	-	6	3	5	7	21
תכניות לביטול						

הסקר לא עוסק במשמעות מימוש ההמלצות המופיעות בו ועל המשרד להגנת הסביבה, בשיתוף עם מינהל התכנון לבחון את הנושא לעומקו.

מתוך התכניות שלא נבדקו לעומקן:

סה"כ	דרום	ת"א	מרכז	חיפה	צפון	מחוז
						סעיף
16	3	1	5	4	3	תכנית מתאר מקומיות/ יישובית/ כוללנית
12	3	1	0	6	2	תכניות מחוץ לסביבה החופית
34	4	9	9	9	3	תכניות מפורטות ששנו על ידי תכניות עדכניות
21	5	2	12	0	2	תכניות התואמות את עקרונות החוק
83	15	13	26	19	10	סה"כ

מחוז צפון

מחוז צפון - מגבול מדינת ישראל עם לבנון בצפון ועד גבולה הדרומי של העיר עכו.

הסקר בחן 39 תכניות:

- 22 נמצאו במימוש מלא.
- 4 במימוש חלקי, 3 שלא מומשו כלל:

מספר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
1	ג/6005 - בצת	נמוכה	שינוי משמעותי של התכנית ואף לשקול את ביטולה
2	ג/10881 - חוף בצת	נמוכה	שינוי משמעותי של התכנית ואף לשקול את ביטולה
4	ג/4870 - נהריה חוף צפוני	נמוכה	שינוי בינוני של התכנית

מספר	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
5	ג/542 ב – נהריה התאמת השטח למטרות נופש	בינונית - נמוכה	התכנית אושרה לפני כ-50 שנה ועד כה לא מומשה במלואה. היקף הבניה וגובהה כפוף להחלטת הועדה המקומית בהתאם לבקשה שתוגש . חלק מהשטחים שלא מומשו ממוקמים באיזור אורבני בעל ערכיות גבוהה. מוצע לשנות את התכנית כך שתכלול שטחים פתוחים גם ממזרח לטיילת ולאפשר רצועת חוף רחבה.
14	ג/7101 – עכו החוף הצפוני	נמוכה	במגרשים שלא מומשו מוצעים שימושים שאינם על פי עקרונות החוק. בצפון, בקצה הצפוני של עכו אין הצדקה למקם מתקנים הנדסיים, מסחר וספורט מיוחד (מגרשים 2601, 703) בתחום חוף הים ; בנוסף במרכז התכנית מגרשי מגורים (302, 303, 305, 306) ובדרום התכנית מגרשי מגורים ומסחר מיוחד (602-604) ומגורים (-203 204) בתחום חוף הים בשטח בעל חשיבות כעורף חופי ולכן מוצע לבטלם.
א'	ג/3881 - ביוב נהריה	נמוכה	מאחר שמכון הטיהור לא הוקם כ-35 שנה מאישור התכנית, יש לבטל את חלק התכנית שנתר.

● 9 לא נבחנו באופן מפורט :

- תכנית מס' 3 - ג/2914 (סולם צור - מטה אשר) - תכנית מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה ;
- תכנית מס' 6 - ג/8422 (נהריה) - נמצאה מחוץ לתחום חוף הים בשטח עירוני ;
- תכנית מס' 25 - ג/849 (עכו) - תכנית מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה ;
- תכנית ב' - ג/במ/11 (נהריה) - נמצאה מחוץ לתחום חוף הים בשטח עירוני ;
- תכנית ג' - ג/271 (נהריה) - תכנית זו בוטלה ע"י תכנית ג/4427 ;
- תכנית ד' - ג/4427 (נהריה) – התכנית ללא בניה בתחום חוף הים ;
- תכנית ה' - ג/7582 (נהריה) – על תכנית זו חלות הוראות תכנית ג/4427. התכנית שינתה את ייעודי הקרקע בתחום חוף הים, לחוף ים. השימושים מותאמים לעקרונות החוק ;
- תכנית ו' - ג/851 (נהריה) – תכנית מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה ;
- תכנית ח' - ג/במ/16 (נהריה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.

להלן הסקר המפורט:

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף היס/הסביב ה החופית	הערות
1	ג/6005	בצת	18/6/92	תיירות ונופש	480	רמ"י	רמ"י, מ.א.מטה אשר	אין	2	ח	כ-5%	
2	ג/10881	חוף בצת, אזור קיט ונופש	17/1/2002	איכסון ב', מלונאות ומרכז שירותים	47	רמ"י	סמינה, יערה	אין	2	ח	כ-25%	
3	ג/2914	חוף סולם צור	01/5/84	תיירות, תעשייה, גן לאומי	3,150	רמ"י	ו. מקומית אשרי, מ.א. סולם צור	אין	2			התכנית הינה מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה. בתכניות החדשות יש להסיג מזרחה את הבינוי, תוך התאמה לעקרונות החוק.
4	ג/4870	נהריה חוף צפוני	01/9/94	מגורים ומלונאות	302	רמ"י, ע. נהריה, פרטיים	ע. נהריה	אין	1	ל		בתחום התכנית ומחוצה לה החל ביצוע התשתיות. במקביל הוגשה תכנית חלופית מס' 210-0588608 ע"י היזמים שמסיגה חלק מהבינוי מזרחה תוך הגדלת מספר יחידות הדיור שבתכנית (התכנית טרם קודמה).
5	ג/542 ב	נהריה- התאמת השטח למטרות נופש	24/7/1969	נופש ותיירות	253	רמ"י	ע. נהריה	אין	1	ח	כ-20%	
6	ג/8422	נהריה- שינוי לתכנית מתאר 851/ג	28/2/96	(הגדלה)מלונאות	3	פרטי	ע. נהריה	אין	1			המגרש נמצא במרחק העולה על 100 מטר ואינו בתחום חוף היס ולכן לא נבדק

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
7	ג/5849	מלונאות ונופש נהריה	31/12/1992	מלונאות ונופש, שצ"פ	15	ע.נהריה פרטי,	ע. נהריה	אין	1	ל		גוש 18169 חלקי חלקות 66, 90 וחלקות בשלמותן 4-2; גוש 18171 חלקי חלקה 106. בתחום תכנית ג/במ/103 - נהריה (1996) שאינה משנה או מבטלת תכנית זו.
8	ג/551	נהריה-אזורים לבניית 3 קומות	14/05/1964	מגורים	2,145	קק"ל, רשות פיתוח, פרטיים	ע. נהריה	אין	1	מ		
9	ג/8802	נהריה-הגדלת אחוזי בניה	08/02/1996	מגורים- הגדלת בניה	1	פרטי	פרטי, ו.מ. נהריה	אין	1	מ		
10	ג/8242	נהריה-הגדלת דירות קטנות	29/08/1999	מגורים, טיילת, א. רחצה, תיירות ונופש	397	רמ"י, ע. נהריה, פרטיים	ו. מ. נהריה	אין	1	מ		
11	חא/מק 2/2001/	שבי ציון - איחוד וחלוקה, שינוי קו בנין, שבי ציון	04/06/2002	מגורים- שינוי קו בנין	2	פרטי	פרטי	אין	2	מ		

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
12	ג/6490	שבי ציון - תכנית מתאר -שבי ציון	18/12/1994	מגורים, מלונאות ונופש, משק ומלאכה	840	מ.מ. שבי ציון	רמ"י ואחרים	אין	2	מ		
13	ג/5627	כפר הנוער חופים	04/08/1994	מוסד חקלאי	220	רמ"י	הסוכנות היהודית	אין	2	מ		
14	ג/7101	עכו-החוף הצפוני	09/07/2000	מלונאות, מגורים, מסחר, חוף צפוני	367	רמ"י, ע. עכו, פרטיים	ו.מ. עכו, רמי	אין	1	ח	כ-70%	
15	ג/269 א	עכו - א.הקמת שכונות מגורים שתכלול 824 יח"ד	21/12/1972	מגורים, מבני ציבור	133	רמ"י	משרד השכון	אין	1	מ		
16	ג/458	אזור מגורים ב' - צפון עכו	05/04/1962	מגורים	35	רמ"י	ע. עכו	אין	1	ח	כ-30%	בתחומי תכנית ג/7001, בה לא מצוין כי היא משנה תכנית זו. יחד עם זאת בתכנית ג/7001 הכביש המערבי עולה על חלק מהמגרשים בתכנית זו, ניתנו בה זכויות בניה גדולות יותר ועל כן נראה כי תכנית זו אינה רלוונטית כבר.
17	ג/269	צפון עכו	20/11/1958	מגורים, מסחר, תיירות, תחבורה	1,266	רשות פתוח, פרטיים	ע. עכו	אין	1	מ		מלא למעט ג/458 (מספר 16 לעייל).
18	ג/6944	עכו-שינויי עוד למגורים מיוחד	25/04/1991	מגורים	4	פרטי	ו.מ. עכו	אין	1	מ		

		מ	1	אין	פרטי	רמ"י	2	מגורים	15/06/1999	עכו- בית החוף הצפוני	9219/ג	19
הערות	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מגבלת זמן לתכנית	יזם	בעל הקרקע	שטח התכנית (ד')	מהות התכנית	תאריך אישור	שם תכנית	מס' תכנית	מס' סידורי
	מימוש מלא למעט מגרש למבני ציבור בגודל של כ- 250 מ"ר המשמש כחניה ציבורית (אספלט)	מ	1	אין	שיכון ופיתוח	רמ"י	35	מגורים, שצ"פ	19/06/1975	עכו	1657/ג	20
		מ	1	אין	בונה הצפון	רמ"י	3	מגורים מיוחד	12/06/2001	מגורים ומסחר בפנית רח' דויד נוי ורח' ההגנה, עכו	10987/ג	21
		מ	1	אין	רמי, ע. עכו	רמ"י, ע. עכו ואחרים	463	מגורים ומסחר	14/01/1993	עיר המנדטרים - עכו	ג/במ/ 18	22
		מ	1	אין	רסקו	רמ"י	8	מגורים	30/07/1981	עכו	3140	23
	המימוש הוא לא לפי היעוד - המגרש מיועד למלונאות ובפועל הוקם בית ספר יסודי.	מ	1	אין	רמי, ו.מ. עכו	רמ"י ואחרים	60	מגורים, מלונאות, טיילת, מבני ציבור	06/07/1995	עכו מתחם וייצמן	7128/ג	24
	התכנית הינה מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה.							נופש ומלונאות, מגורים, מסחר	17/03/1996	עכו- תכנית מתאר מקומית	849/ג	25
		מ	1	אין	ו.מ. עכו		137	פיתוח החוף עבור רחצה ונופש	25/08/1960	אזור פתוח חוף הים	320/ג	א25

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
א	ג/3881	ביוב נהריה	11/02/1982	איזור תעשייה, מכון טיהור ומרכז ספורט	400	רמ"י ועירייה נהריה	עירייה נהריה	אין	1	ל		תכנית ג/במ/11 משנת 1993 (תכנית ב' בסקר זה) ותכנית ג/4870 (תכנית 4 בסקר זה) חופפות לתכנית זו, ללא שטח המיועד למתקן ההנדסי.
ב	ג/במ/11	איתנית - נהריה	29/07/1993	מגורים	110	ע. נהריה ופרטיים	עירייה נהריה + ו. מקומית נהריה	אין	1			התכנית מחוץ לתחום חוף הים ומוקפת ממזרח ומדרום באיזור תעשייה ולכן לא נבחנה.
ג	ג/271	עין שרה אזורים א' ב'	08/12/1960	מגורים, נופש, מסחר ומבני ציבור	770	קק"ל ופרטיים	פרטיים	אין	1			תכנית זו בוטלה ע"י תכנית ג/4427 (תכנית ד' בסקר זה).
ד	ג/4427	תכנית מתאר מקומית	07/03/1988	תכנון מחדש של עין שרה	1,400	רמ"י, ע. נהריה, פרטיים ומוסדות	ע. נהריה	אין	1			אין בניה בתחום חוף הים. בתחום חוף הים מסומנים השימושים: שפת הים (מלתחות, מתקני רחצה לנופשים, קיוסקים באישור הועדה המקומית, מגדלי מצילים, תחנות מד"א, ושירותים לרוחצים), דרך משולבת (טיילת - ממומשת חלקית) ודרך (אינה ממומשת). ישנו שטח זניח של מגרש למלונאות שאינו ממומש, החורג לתחום חוף הים (בשטח של כ- 500 מ"ר). התכנית בחפיפה עם תכנית ג/7582 (ה' בסקר זה) אשר עדכנה את הייעודים בתחום חוף הים.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ה	ג/7582	תכנית מתאר מקומית	17/02/1994	אזור למלונאות ונופש מבנין 11, עין שרה, נהריה	220	רמ"י	ו. מ. נהריה	אין	1			תכנית זו בחפיפה עם תכנית ג/4427 (ד' בסקר זה). על תכנית זו חלות הוראות תכנית ג/4427 והשטח למלונאות צומצם והוצא מתחום חוף הים (100 מטר) ושטח חוף הים הורחב.
ו	ג/851	תכנית מתאר נהריה	27/02/1986	מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות. וכן לדרכים, מרכזי עבודה ועוד	8,940	שונים	ע. נהריה	אין	1			התכנית הינה מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה.
ז	ג/במ/103	נהריה	16/01/1996	מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות. וכן לדרכים, מרכזי עבודה ועוד	3,783	שונים	ו. מ. נהריה	אין	1	מ		בתחום חוף הים ישנו מימוש של כ- 95%. ישנם 2 מגרשים שלא מומשו - למלונאות ולמגורים. כמו כן, על שפת הים קיים קאנטרי, שאינו תואם את עקרונות החוק.
ח	ג/במ/16	מבנין 12 עין שרה	05/07/1992	מגורים	155	שונים	ו. מ. נהריה	אין	1			בתחום חוף הים אין שטחים לבינוי. בתחום חוף הים מיועד לחוף רחצה. השימושים בהתאם למאושר בתמ"א 13.
ט	2/50/21	עכו	24/03/1998	מגורים	25	רמ"י	רמי	אין	1	מ		שטחי מגורים, דרכים ושצ"פ במימוש מלא.
י	2/50/6	תכנית לשיכון ציבורי	21/01/1982	מסחר	18	רמ"י	משרד הבינוי והשיכון	אין	1	מ		שטח מסחר במימוש מלא - מרבית המגרש מחוץ לתחום חוף הים וישנו שטח קטן מהמגרש בתחום חוף הים ללא בינוי.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
יא	ג/13917	מסעדת החוף המערבי-עכו	23/05/2004	מסחר ומשרד	0.5	רמ"י	ע. עכו	5 שנים	1	מ		מרכז מסחרי קטן במימוש מלא.
יב	ג/9126	מתחם מלונאות ומגורים - עכו	26/06/2003	מגורים ומלונאות	132	פרטי	פרטי	אין	1	מ		בתחום חוף הים מסומנת דרך בלבד - קיימת.
יג	ג/2778	חולות המפרץ עכו	30/06/1994	שמורת טבע	122	רמ"י	רט"ג	אין	1	מ		תכנית ללא בינוי.

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	1
מס' תכנית	6005/ג
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	בצת
תאריך אישור	18/06/92
מהות התכנית	תיירות ונופש
שטח התכנית (ד')	480
בעל הקרקע	רמי
יזם	רמ"י, מ.א.מטה אשר
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	2
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

קישור לתכנית במינהל התיכנון [http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4](http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&get=1&http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=qjwaDSbE81DA5JLBlonegCq1Uxt3N9YvWsMokOIBNcOGSiOTIvs9OVmPl.fq9qlFerd6EYgq7HnmKzGzZTGOOedddRoZ%2fTK05)

הערות	קריטריון
יחס לתכניות אחרות	על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מקומית ג/2194 (תכנית מס' 3 בסקר זה) - במידה ויש סתירה תחולנה הוראות תכנית זו.
התייחסות לבינוי	בתחום התכנית שרידי מבנים של כפר הנופש 'סהרה'
היקף המימוש בתחום חוף הים והסביבה החופית - תכסית (הערכה)	כ-5%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	נמצאה התאמה בין קו החוף בתכנית לקו המים פי החוק
אחר	במגרש מספר 3, קיימים שרידי כפר הנופש 'סהרה'. על פי נתונים שהתקבלו מרט"ג ומלשכת התיכנון מחוז צפון עולה כי ישנה הסכמה עם בעלי הקרקע לפנות את השטח. השטח שאינו ממומש נמצא בתחום הסביבה החופית וממזרח לו.

קריטריון	ציון (0- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	בתחום חוף הים יעוד השטח (מגרשים 13 ו-13א): חוף רחצה. לצד שימושים מותאמים לעקרונות החוק כגון: סככות צל, מגדל מציל, מחסן, בית סירות, עזרה ראשונה, קיוסק, מלתחות ושירותים; ניתן להקים מסעדה וחדרים לביילוי יום , שאינם מותאמים לעקרונות החוק. המרחק בין מרכז שירות חוף אחד למשנהו לא יקטן מ-500 מטר (אורך החוף בתכנית כ-700 מטר). במגרש 13 - חוף בצת, מומש; וזכויות הבניה בו כ-450 מ"ר. במגרש 13א, לא ממומש: 144 מ"ר.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	5	קיים שטח המיועד למסילת ברזל (שרידי מסילה קיימים בשטח) וכן מעבר להולכי רגל ותנועה איטית (ללא הסבר למה הכוונה)
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	התכנית מייעדת שטח לדרכים וחניה מרכזית (ממזרח לתחום חוף הים)
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	2	התכנית כוללת שימושים שאינם מוטי חוף כגון: איכסון תיירותי (מגרש 4), שירותי מסחר (מגרש 10 - מסעדות, בתי קפה, מועדונים, חנויות מסוגים שונים ומבני שירותים) ואטרקציות (מגרש 9 - משחקי מים, משאבות מים, מועדון בריאות, מתקני גלישה מכל סוג שהוא, בריכות שחיה, מחסנים, משרדים ועוד ומתקנים הנדסיים. בשצ"פ (מגרש 8) מותר להקים אגמים, תעלות, גופי מים, בתי מלאכה, מפלים ועוד
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	0	צפויה פגיעה בשטחים פתוחים בתחום הסביבה החופית: השטח בעל צמחיה חופית עשירה ובשטח התכנית נמצא שפך נחל בצת אשר נמצא בעל 'ערכיות ייחודית'; בנוסף קיימים בשטח אתרי עתיקות מוכרזים*
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	2	התכנית מייעדת שטחים לתיירות, שירותי תיירות, פנאי ונופש וכן חופי רחצה.
התכנית אינה פוגעת בפרוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	4	התכנית מאפשרת פיתוח בסביבה החופית, אך מגבילה את גובה המבנים, מייעדת שצ"פ (מגרשים 8, 11) וכן קיימות הוראות לטיפול ב'מטרדים מהסביבה': מטרדי בוצה, מאגר קולחים, שפכים וקולחים; קיימת הנחיה להגשת נספח להסדרת הנחל שבתכנית, ביצוע בדיקת איכות המים באגם המלאכותי המתוכנן (מגרש 6), הקמת מתקן לטיפול בשפכים (מגרש 20) לטיהור וסילוק שפכים
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון המשוקלל מציג חוסר התאמה לעקרונות החוק. הפגיעה העיקרית היא פגיעה בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ומורשת. התכנית קובעת שימושים שאינם מוטי חוף (כגון: מסעדה, חדרי לביילוי יום, אגם, מלונאות, מסחר, בתי מלאכה ועוד). עברו יותר מ-25 שנים מיום אישורה והיא טרם מומשה. התכנית מציעה בניה בתחום הסביבה החופית, באזור רחב, פתוח וערכי, החשוב לשימור כעורף חוף בסביבה הכפרית. השימושים המוצעים בה אינם תואמים את ערכיות השטח וחשיבותו כעורף חוף פתוח. מוצע לשנות את התכנית ולשקול את ביטולה . הערה: תמ"א 1 קבעה "מכלול חוף" על שטח זה, אך יחד עם זאת לא ביטלה את התכנית.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	

* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: עין משרפת (2433/0), חוף ראש הנקרה (26138/0), נקורה גובה 11מ' (21570/0), נקודת

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	2
מס' תכנית	10881/ג
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	חוף בצת, אזור קיט ונופש
תאריך אישור	17.1.2002
מהות התכנית	איכסון ב', מלונאות ומרכז שירותים
שטח התכנית (ד')	47
בעל הקרקע	רמי
יזם	סמינה, יערה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	2
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=qjwaDSbE81AEDdYo9vuRZjJmBQDGIew5grIZcaDQSZOT%2fKM4wa6zapOIMOmBAK4eo58IikpDplfd4Q9ecsdh5vciuzlD%2brWW
-----------------------------	---

הערות	הערות
יחס לתכניות אחרות	שינוי קטע מתכנית ג/6005 - בצת (תכנית מס' 1 בסקר זה). כל הוראות תכנית ג/6005 נשארות ללא שינוי וחלות במלואן על שטח תכנית זו למעט השינויים המפורטים בתחום התכנית שרידי מבנים של כפר הנופש 'סהרה'
התייחסות לבינוי	כ-25%
היקף המימוש בתחום חוף הים והסביבה החופית - תכנית (הערכה)	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
אחר	במגרש המיועד למסחר (מספר 3), קיימים שרידי כפר הנופש 'סהרה'. על פי נתונים שהתקבלו מרטי"ג ולשכת התיכנון מחוז צפון עולה כי ישנה הסכמה עם בעלי הקרקע לפנות את השטח. השטח שאינו ממומש ממוקם בתחום הסביבה החופית.

קריטריון	ציון (0- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים		לא רלוונטי - תכנית אינה בתחום חוף הים
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים		לא רלוונטי - התכנית אינה בתחום חוף הים
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	התכנית מיעדת דרך אל תחום חוף הים ומגרש חניה לכ- 20 רכבים
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	0	ייעודי הקרקע כוללים מלונאות ונופש, מסעדות, בתי קפה ודרכים
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	0	ממימוש התכנית צפויה להיות פגיעה בשטחים פתוחים בתחום הסביבה החופית: השטח בעל צמחיה חופית עשירה; ובנוסף באתרי עתיקות מוכרזים*
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	8	השימושים בתב"ע למטרות תיירות, פנאי, נופש וביילוי
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	2	הציון המשוקלל מציג חוסר התאמה לעקרונות החוק. התכנית כוללת הקמת מתקן איכסון תיירותי ומסחר תיירותי, בסביבה רגישה.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	התכנית לא מומשה עד היום (כ-15 שנה מיום אישורה). התכנית מציעה בניה בשטח פתוח וערכי חשוב לשימור כעורף חוף בסביבה הכפרית. השימושים המוצעים בה אינם תואמים את ערכיות השטח וחשיבותו כעורף חוף פתוח. מוצע לשנות את התכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ואף לשקול את ביטולה. הערה: תמ"א 1 קבעה "מכלול חוף" על שטח זה, אך יחד עם זאת לא ביטלה את התכנית.

* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: חוף ראש הנקרה (26138/0), בצת (5933/0)

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

מקרא

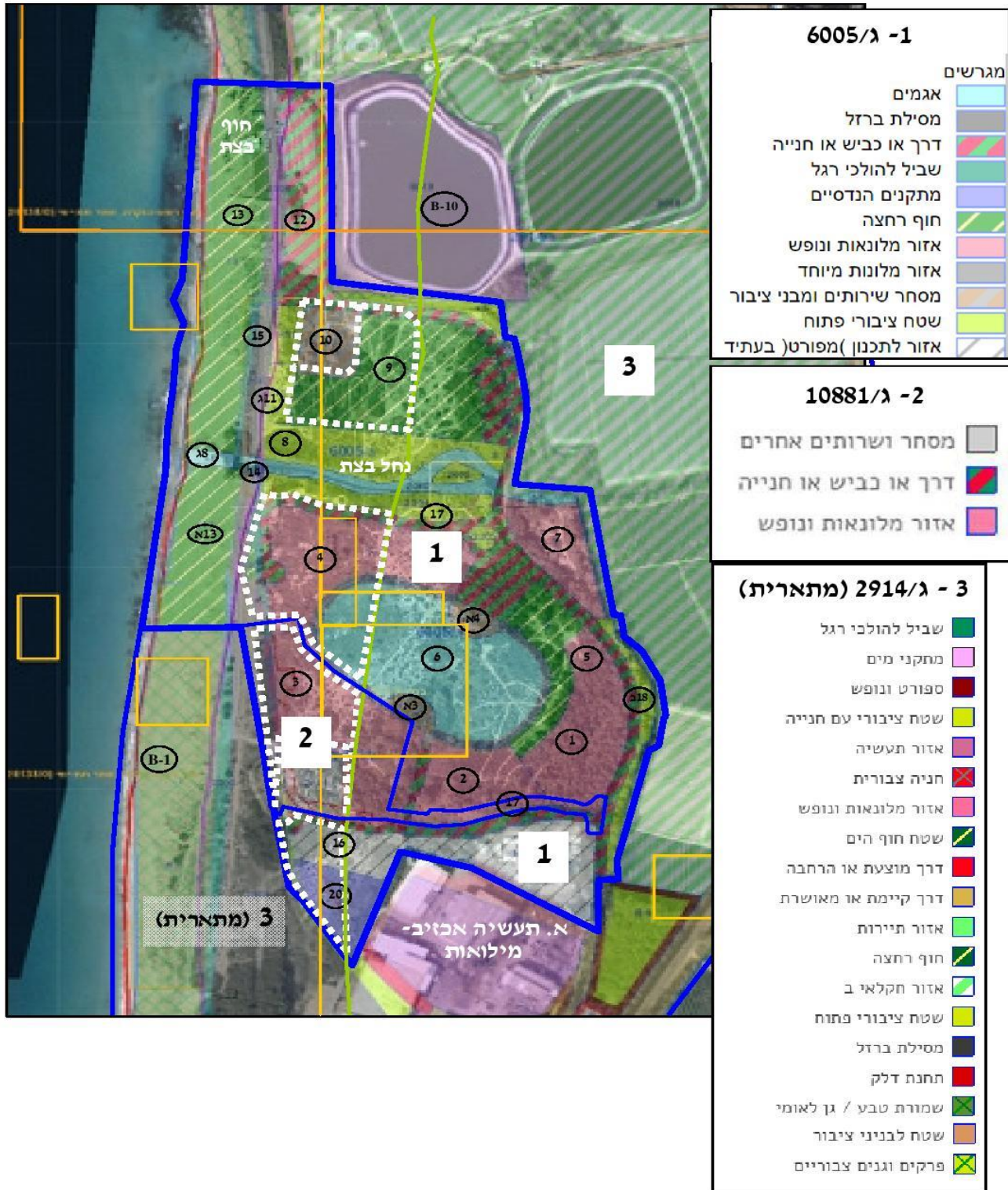
תכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתכנית תקפה	
300 מטרים			

1- ג/6005 - בצת

2- ג/10881 - חוף בצת

3- ג/2914 - סולם צור (מתארית)

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	4
מס' תכנית	4870/ג
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	נהריה חוף צפוני
תאריך אישור	01/09/94
מהות התכנית	מגורים ומלונאות
שטח התכנית (ד')	302
בעל הקרקע	רמי, ע. נהריה ופרטיים
יזם	ע. נהריה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=cewCfKOYCutBkPW9yi9aLuQ9CWfmeZ8P65mASU%2fdfwLWwhBwvXadSPIQgOUiD4KdnX7oEmm4iK7SrOrwHKnJnekU3i5rXdSv		קישור לתכנית במינהל התיכנון
		הערות
		יחס לתכניות אחרות
<p>מגרשי התכנית שוקו והיזמים החלו לממש את פרויקטי המגורים שבתכנית. בדיון בועדה המחוזית על הקלה מביצוע הפרדה מפלסית בחיבור עם כביש 4 (מתאריך 24/7/2017), צוין כי: "הועדה רשמה לפניה, כי לאחר שורת מפגשים ארוכה שקיימו יו"ר הועדה ומתכנן המחוז עם הנוגעים בדבר, הודיעו להם וליו"ר ועדת הפנים של הכנסת, נציגי החברות היזמיות, כי הם שוקלים להגיש תכנית חדשה לחלק מהמתחם, אשר תסיג מקצת מהבינוי למרחק גדול יותר מהחוף לכיוון מזרח מבלי לפגוע בזכויות המוקנות להם בתחום התכנית התקפה".</p> <p>הוראות התכנית מגדירות כי תוקפו של נספח הבינוי ל-5 שנים מיום אישורו. בתום התקופה לא תותר בניה אלא לאחר דיון מחודש בנספח או בנספח חדש. בנוסף, מועד הביצוע של התכנית - 10 שנים מיום אישורה.</p>		התייחסות לבינוי
התכנית מעבר לתחום חוף הים		היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)
		מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
<p>בתחום התכנית ומחוצה לה החל ביצוע התשתיות. במקביל הוגשה תכנית חלופית מס' 210-0588608 ע"י היזמים שמסיגה חלק מהבינוי מזרחה תוך הגדלת מספר יחידות הדיור שבתכנית (התכנית טרם הופקדה).</p>		אחר
קריטריון	ציון (0-10 במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בניה בחלק קטן ממגרש המיועד למלונאות ונופש בתחום חוף הים והיקף בינוי גדול של מגורים ותיירות בתחום הסביבה החופית.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	8	מרבית התכנית בצמוד לקו תחום חוף הים וחוסמת את המעבר החופשי רק בשטח קטן מאוד בצפון התכנית
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	8	קיימים מספר צירי רוחב המאפשרים גישה חופשית אל חוף הים
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	2	לא קיימים שימושים מוטי חוף ים
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	השטח בעל צמחיה חופית עשירה, כולל מינים אדומים. מימוש התכנית יפגע בשטחים פתוחים בתחום הסביבה החופית
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	3	השימושים בתב"ע למטרת מגורים ומלונאות
התכנית אינה פוגעת בפורטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף התאמה בינונית - נמוכה לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים ובסביבה החופית. התכנית פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	שינוי בינוני של התכנית	לאור הרגישות הסביבתית של מיקום התכנית - בשולי העיר, צמוד לגן לאומי מצפון וממערב לתכנית, בשטח ערכי ובגבול שטח פתוח טבעי. מוצע לערוך שינוי באופן שיסיט את הבינוי מזרחה ככל האפשר ולאפשר ערוץ חופי פתוח. הערה: בזמן עריכת סקר זה הוחל בביצוע התכנית אך במקביל הוגשה תכנית חדשה שמספרה 210-0588608, המשנה ומשפרת את התכנית המאושרת. הוחלט להפקידה ב-28.1.19 אך עד לסיום כתיבת סקר זה היא טרם אושרה.

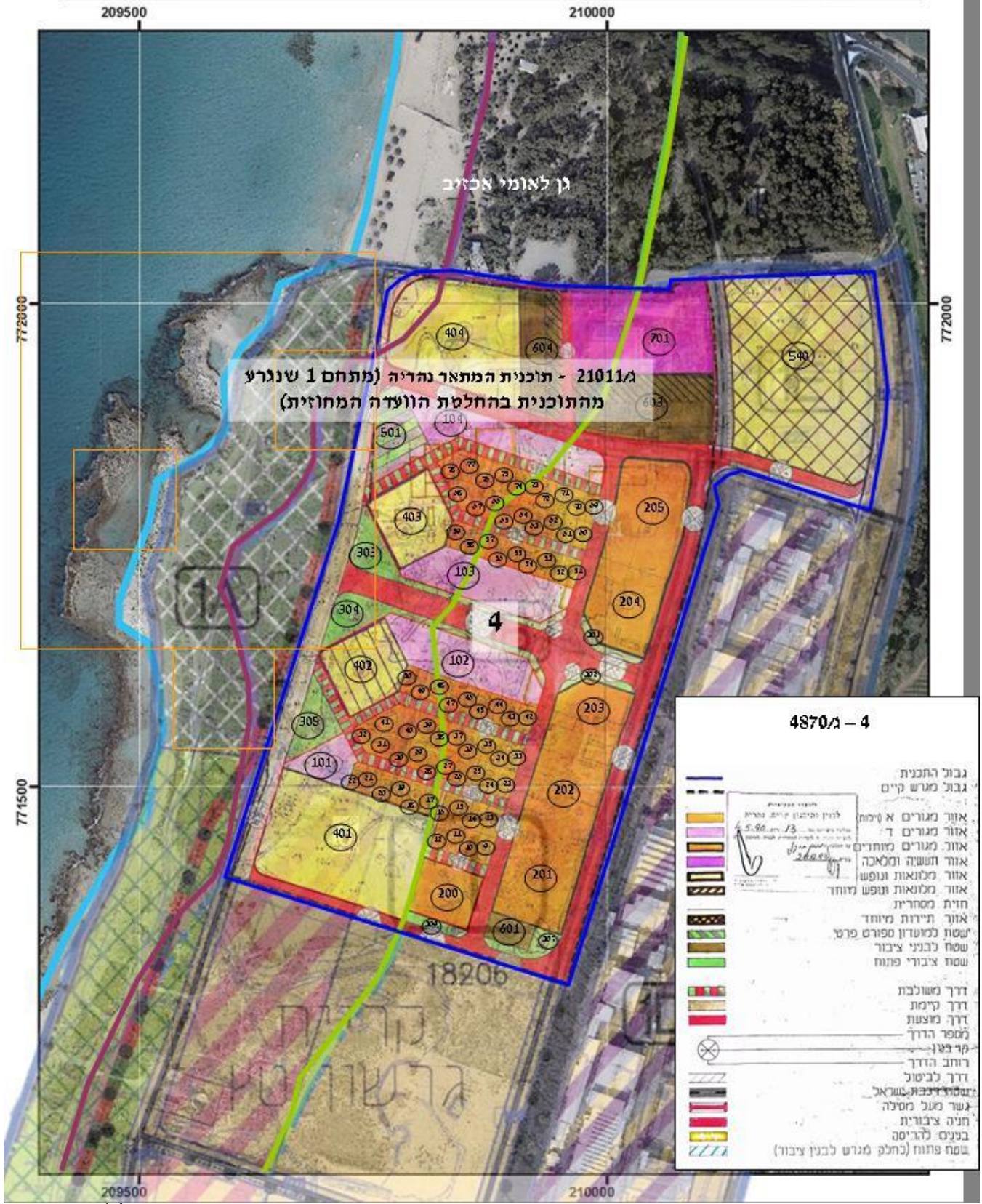
* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום הסביבה החופית
 אכזיב (4399/0), אכזיב (2376/0), נמל אכזיב (2374/0), נמל אכזיב (21933), נמל אכזיב (21934), נמל אכזיב (21935).

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
 הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 הקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל 4-4870/ג - נהריה חוף צפוני
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014
 המשרד להגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 Ministry of Environmental Protection

שטח עתיקות מוכרז
 שטח לבינוי שלא ממומש
 מספר מגורש בתוכנית תקפה
 1

מקרא
 תכנית קו החוף
 100 מטרים
 300 מטרים

0 50 100 Meters
 1:5,000



21011/ג - תוכנית המתאר נהריה (מתחם 1 שנגרע מהתוכנית בהחלטת הוועדה המחוזית)

4870/ג - 4

גבול התכנית
 גבול מערך קיים

אזור מגורים א' (סגור)
 אזור מגורים ד'
 אזור מגורים מיוחדים
 אזור תעשייה ומלאכה
 אזור מלונאות ונופש
 אזור מלונאות ונופש נודד
 חוות מסחריות
 אזור תיירות מיוחד
 שטח לאשדון מפורס פרט
 שטח לבני ציבור
 שטח ציבורי פתוח

דרך משולבת
 דרך קיימת
 דרך מצענת
 למספר הדרך
 קו צלל
 רוחב הדרך
 דרך לביטול
 גשר מעל מסילה
 תחנה ציבורית
 בנינים להגייסה
 שטח פתוח (כחלק מגוש לבטן ציבור)

מספר המגורש
 13
 5.96
 20000

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	5
מס' תכנית	ג/542 ב
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	נהריה- התאמת השטח למטרות נופש
תאריך אישור	24/07/1969
מהות התכנית	נופש ותיירות
שטח התכנית (ד')	253
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	ע. נהריה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

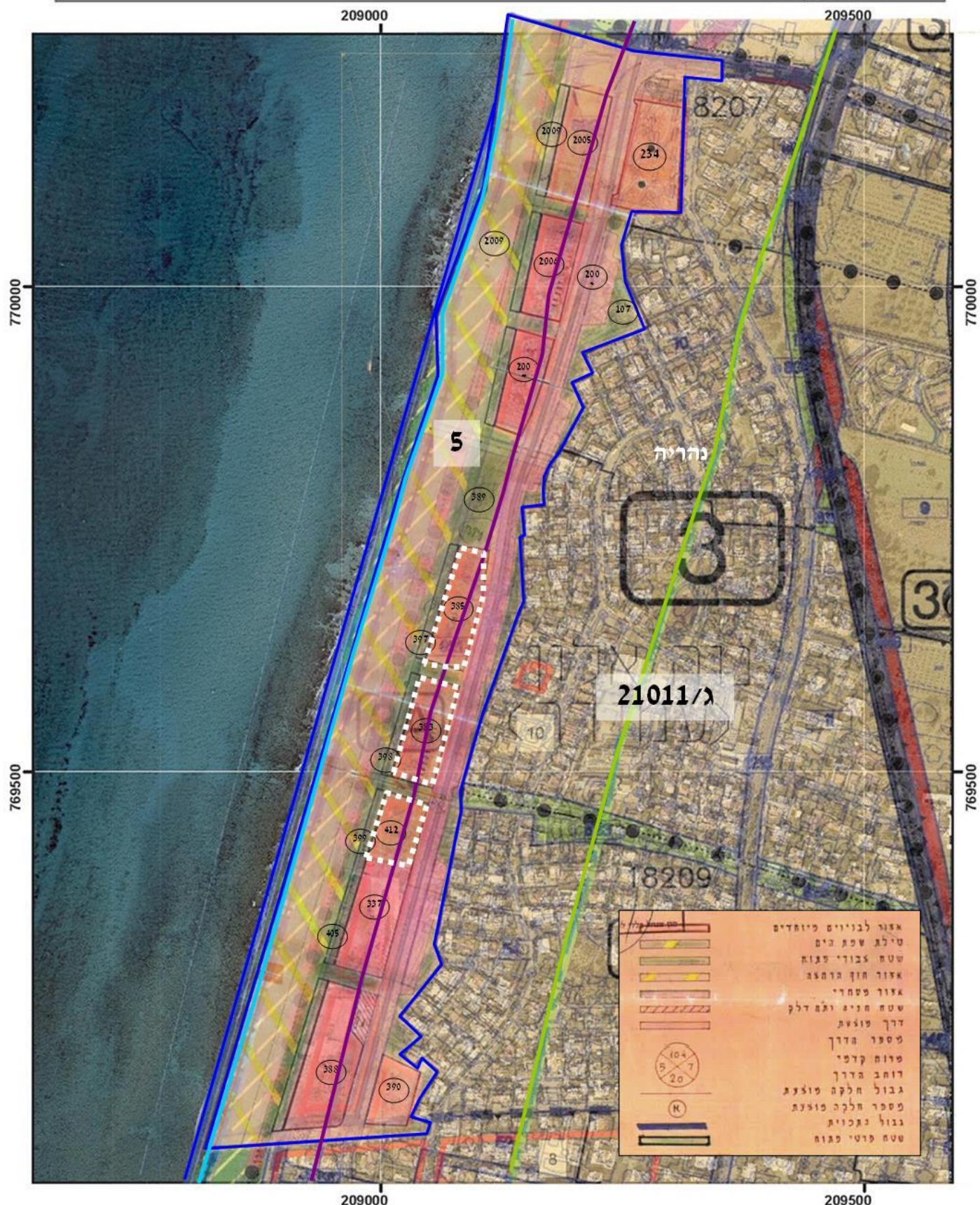
קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=zMrDM491vbuRGBuHD0AH%2f0KDniNos6m2HJvppxJPGGCobVYybul0L5Jivw4gYVpJS46F3M6Zniy5IzVMQUaBT9ggiDi4kTBT
-----------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	בתחומי תכנית מספר ג/21011 - מתאר נהריה (2017). תכנית המתאר משנה את ייעוד הקרקע במגרשים שלא מומשו ממגורים מיוחד לשצ"פ. למרות זאת תקנון התכנית מציין כי: "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה, על אף האמור בתכנית זו". דיון הולחוו"ף בתכנית מתאר נהריה, מתאריך 17.9.14, לא התייחס לנושא הבניה בתחום חוף הים, אלא עסק רק בגמישות גובה הבניה בתחום התכנית. הועדה החליטה כי אין לקבוע הוראה נוקשה בנוגע לגובה הבנייה במסגרת תכנית המתאר הכוללת לנהריה.
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	כ- 20%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	קו החוף בתכנית תואם במידה רבה את קו החוף לפי החוק
אחר	השטח שאינו ממומש, ממוקם בקרבה לחוף הים - בתחום חוף הים

קריטריון	ציון (0- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת איזור לבניינים מיוחדים (ללא הגדרה ופירוט). שטח הבניה המותר ב'בניינים מיוחדים' כפוף להחלטת הועדה המקומית בהתאם לבקשה שתוגש. לא הוטלה הגבלת גובה מקסימאלי, אולם במידה והם יעלו על 3 קומות יהיה הדבר טעון אישור של הועדה המקומית. שטח הבניה באיזור המסחרי יהיה 40% בשתי קומות.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	המגרשים המיועדים לבינוי חוסמים את המעבר החופשי בכמחצית מרוחב תחום חוף הים
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	8	התכנית מאפשרת גישה אל חוף הים ממספר צירי רוחב
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	התכנית מאפשרת גם שטחים לשימושים מוטי חוף כגון חוף רחצה, טיילת ושירותים למבלים בו וכן לשימושים שאינם מוטי חוף כגון: מגורים מיוחד ומסחר
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	4	השטח בעל ערכיות מירבית (סקר מכוון דש"א - סקר חוף גליל המערבי), צמחיה חופית ומימוש התכנית יפגע בערכי טבע ובשטחים פתוחים בתחום חוף הים.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	7	השימושים הם למטרות תיירות, פנאי ונופש בחוף הים וכן למגורים
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	4	הציון משקף התאמה בינונית-נמוכה. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים, פוגעת בערכי טבע ושטחים פתוחים
המלצה	שינוי בינוני של התכנית	התכנית אושרה לפני כ-50 שנה ועד כה לא מומשה במלואה. קיימת אפשרות להקמת מבנים באישור הועדה המקומית. חלק מהשטחים שלא מומשו ממוקמים באיזור אורבני בעל ערכיות גבוהה. מוצע לשנות את התכנית כך שתכלול שטחים פתוחים גם ממזרח לטיילת ולאפשר רצועת חוף רחבה.

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 מ"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
5 – ג/254 - התאמת השטח למטרות נופש תוכניות: מינהל התכנון, 2014
ג/21011 - מתאר נהריה המשרד להגנת הסביבה
 0 50 100 Meters
 1 מספר נגרש שטח לבניוי שלא ממומש
 1 בתוכנית תקפה
 1:5,000
 وزارة حماية البيئة
 Ministry of Environmental Protection



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	7
מס' תכנית	5849/ג
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	מלונאות ונופש נהריה
תאריך אישור	31/12/1992
מהות התכנית	מלונאות ונופש, שצ"פ
שטח התכנית (ד')	15
בעל הקרקע	פרטי, ע. נהריה
יזם	ע. נהריה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=cewCfKOYCutoDWnsHILQq9wDB3z9awBd4vLGEvE21%2bCzmTwrfVIDhF3HvTA5X%2bP41RzmOhKCh254s6XKMBGvti%2fNM40Uf5L4
הערות	יחס לתכניות אחרות
התייחסות לבינוי	מגרש למלונאות ולשצ"פ; קיימת בניה לא חוקית - מסעדה ומזנון למבלים בחוף, בשצ"פ. בניגוד לתב"ע. בשטח המלונאות הוסדרה חניה ציבורית.
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	בניה לא חוקית של מסעדה, מזנון ושירותי חוף בשטח מגרש המיועד כשצ"פ.. בתב"ע (היקף מימוש של של כ- 20% מכלל התכנית).
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	
אחר	גוש 18169 חלקי חלקות 66, 90 וחלקות בשלמותן 4-2; גוש 18171 חלקי חלקה 106. בתחום תכנית ג/במ/103 - נהריה (1996) שאינה משנה או מבטלת תכנית זו. השטח שאינו ממומש ממוקם בקרבה לחוף הים - בתחום חוף הים.

קריטריון	ציון (0- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת, בתחום חוף הים, הקמת מלונאות ומסחר 10 קומות, 43 מטר מעל גובה הכביש
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	מימוש התכנית צפוי לחסום את המעבר בתחום חוף הים
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	2	למרות שהתכנית ייעדה שטח ציבורי פתוח בדרום המגרש, נבנו בו מתקנים החוסמים את המעבר אל החוף ובנוסף, מימוש המגרש למלונאות צפוי לחסום את המעבר אל החוף
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	0	קיימים שימושים מוטי חוף - מלונאות ומסחר
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	5	השטח מופר סמוך לנחל הגעתון ומשמש כחניה ציבורית. מימוש המגרש המלונאי יפגע בערכי נוף ושטח פתוח. אין פגיעה בערכי טבע ומורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	התכנית מיועדת לפרויקט מלונאי ומסחר
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	2	אין התאמה לעקרונות החוק מכיוון שהתכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר החופשי כוללת שימושים שאינם מוטי חוף ופוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	המגרש המלונאי לא מומש למעלה מ-25 שנה, ובשצ"פ. הוקמו מספר מתקנים מוטי חוף (מסעדה וקיוסק), באופן בלתי חוקי. השטח בקרבה לשפך נחל הגעתון בעל ערכיות גבוהה וחשוב לרצף רצועת החוף; מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ואף לשקול את ביטולה. לחילופין - הסטת זכויות למקום אחר בנהריה. ניתן לאפשר שימושים ציבוריים ומסחריים מוטי חוף מעבר לתחום חוף הים (100 מטר), בגבהים נמוכים.

הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014

משרד להגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 Ministry of Environmental Protection

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
5849/ג-7

מקרא

תכנית 

קו החוף  100 מטרים  300 מטרים 














שטח לבניו שלא ממומש 

מספר מגרש בתכנית תקפה 

0 50 100 Meters
 1:5,000



5849/ג - 7

	גבול התכנית
	גבול גוש
	גבול חלקה קיימת ומס
	גבול חלקה חדשה ומס
	דרך קיימת או מאושרת
	דרך מוצעת
	דרך לביטול
	מס הדרך
	הו בניו
	רונח הדרך
	אזור תיירות ונופש
	שטח לחלוקה מחדש
	שטח צבורי פתוח

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)

מס' תכנית	7101/ג
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	עכו - החוף הצפוני
תאריך אישור	09/07/2000
מהות התכנית	מלונאות, מגורים, מסחר, חוף צפוני
שטח התכנית (ד')	367
בעל הקרקע	רמ"י, ע. עכו, פרטיים
יזם	ו.מ. עכו, רמ"י
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במנהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&ef=1&mp_id=W8Ah3FfroTVwNczBE3whPmRYyFaFhNgPcEIrN%2f%2fiJJfYS62%2bkkDSDRp89hW%2fx0YRAIPcaynJHGYZac1e7kqN7HEw7ZuQJpOf
----------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	התכנית מהווה שינוי לחלק מתכנית ג/7128 (תכנית מס' 24 בסקר זה) ו"הקלה בקווי בנין מתמ"א 13". התכנית כפופה להוראות תכנית ג/6944 בתחום החופף לה (תכנית מס' 18 בסקר זה). תכנית זו לא מתייחסת לתכנית ג/458 (מס' 16 בסקר זה).
התייחסות לבינוי	בתחום התכנית קיימים בית חולים לפגועי נפש 'מזור' ותחנת משטרה, ביעוד שלא על פי התכנית.
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	כ-70%.
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	ברוב התכנית קיימת התאמה בין קו המים בתכנית לקו החוף לפי החוק. קיים מוקד אחד בו יש סטייה של קו החוף של התכנית מערבה מקו החוף לפי החוק.
אחר	השטח שאינו ממומש ממוקם בקרבה לחוף הים - בתחום חוף הים

קריטריון	ציון (0-10 במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בניה בתחום החוף לשימושים: מגורים, מסחר, מתקנים הנדסיים ומלונאות. בתחום התכנית קיימים הרבה שנים בית חולים ותחנת משטרה שלא לפי ייעוד התכנית.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	3	חלקה הצפוני של התכנית מאפשרת ברובה תנועה חופשית בתחום חוף הים, אך חלקה הדרומי של התכנית, בתחום חוף הים חסום במגורים, מסחר ומלונאות.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	4	קיימים צירי רוחב לנגישות לחוף הים וכן מגרשי חניה מרכזיים למגיעים לחוף ובנוסף, כביש אורכי בתחום החוף.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	0	לצד שימושים של שמורות חוף, חוף ים, מסחר, ומלונאות קיימים בתחום חוף הים שימושים שאינם מוטי חוף כגון: מגורים, מכון שאיבה ומבני ציבור
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	4	התכנית במרקם עירוני וצמוד לה בינוי עירוני צפוף. הוראות התכנית מבטיחות שמירה למבט לנוף, לים ולעיר העתיקה. הפניה הצפון מערבית של התכנית בעלת 'ערכיות מירבית' ולכן מימוש התכנית יפגע בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים; וכן בערכי מורשת*
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	7	בתכנית שימושים לפעילויות תיירות, פנאי ונופש בחוף הים כגון: חופי רחצה, טיילת, מדרחוב ועסקי תיירות וביולי; כל אלה בשילוב מגורים ומתקן הנדסי.
התכנית אינה פוגעת בפרוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית	לא רלוונטי	
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	5	קיימות הוראות להבטחת מבטים לנוף ולמקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי ידי אדם ואל העיר העתיקה, סביבתה ואל הים.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	ציון	הערות
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף התאמה נמוכה בין חלק מהתכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר וכוללת שימושים שאינם מוטי חוף.
המלצה	שינוי בינוני של התכנית	במגרשים שלא מומשו מוצעים שימושים שאינם על פי עקרונות החוק. בצפון, בקצה הצפוני של עכו אין הצדקה למקם מתקנים הנדסיים, מסחר וספורט מיוחד (מגרשים 2601, 703) בתחום חוף הים; בנוסף במרכז התכנית מגרשי מגורים (301 וחלק מ-302) ובדרום התכנית מגרשי מגורים ומסחר מיוחד (604-602) ומגורים (203-204) בתחום חוף הים בשטח בעל חשיבות כעורף חופי ולכן מוצע לבטלם.

* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: בוסתן הגליל (21877/0), עכו תת ימי (4401/0), מעברה (21873/0), עכו צפון (2295/0), עכו צפון מעברה (21875/0), עכו (2266/0), עכו שיח עז אל-דין (21874/0)

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

14- ג/7101 – עכו החוף הצפוני, גליון צפוני

מקרא

תכנית

קו החוף

100 מטרים

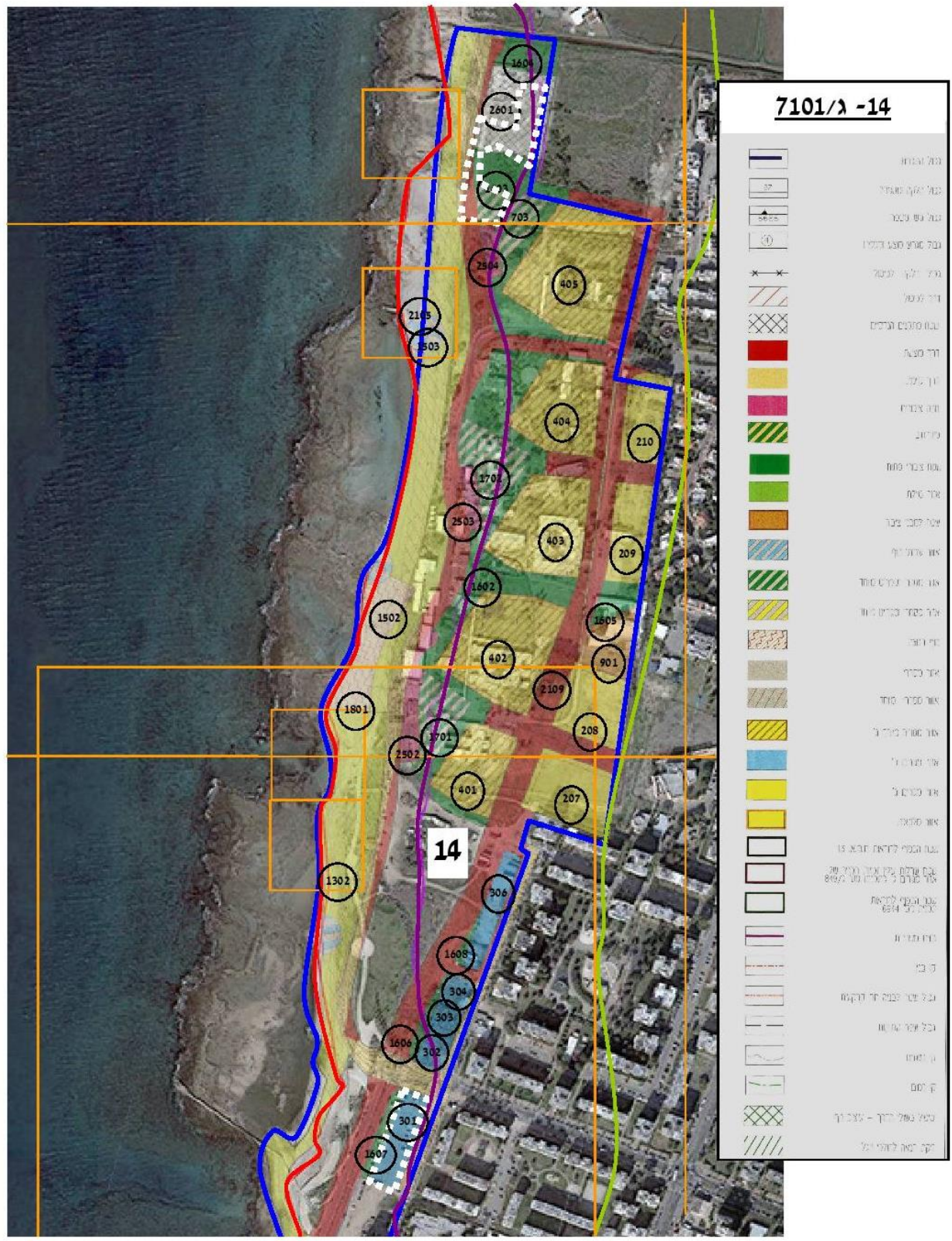
300 מטרים

שטח עתיקות מוכרז

שטח לבינוי שלא ממומש

מספר מגרש בתכנית תקפה

מקור תצ"א : אתר המפות הממשלתי govmap

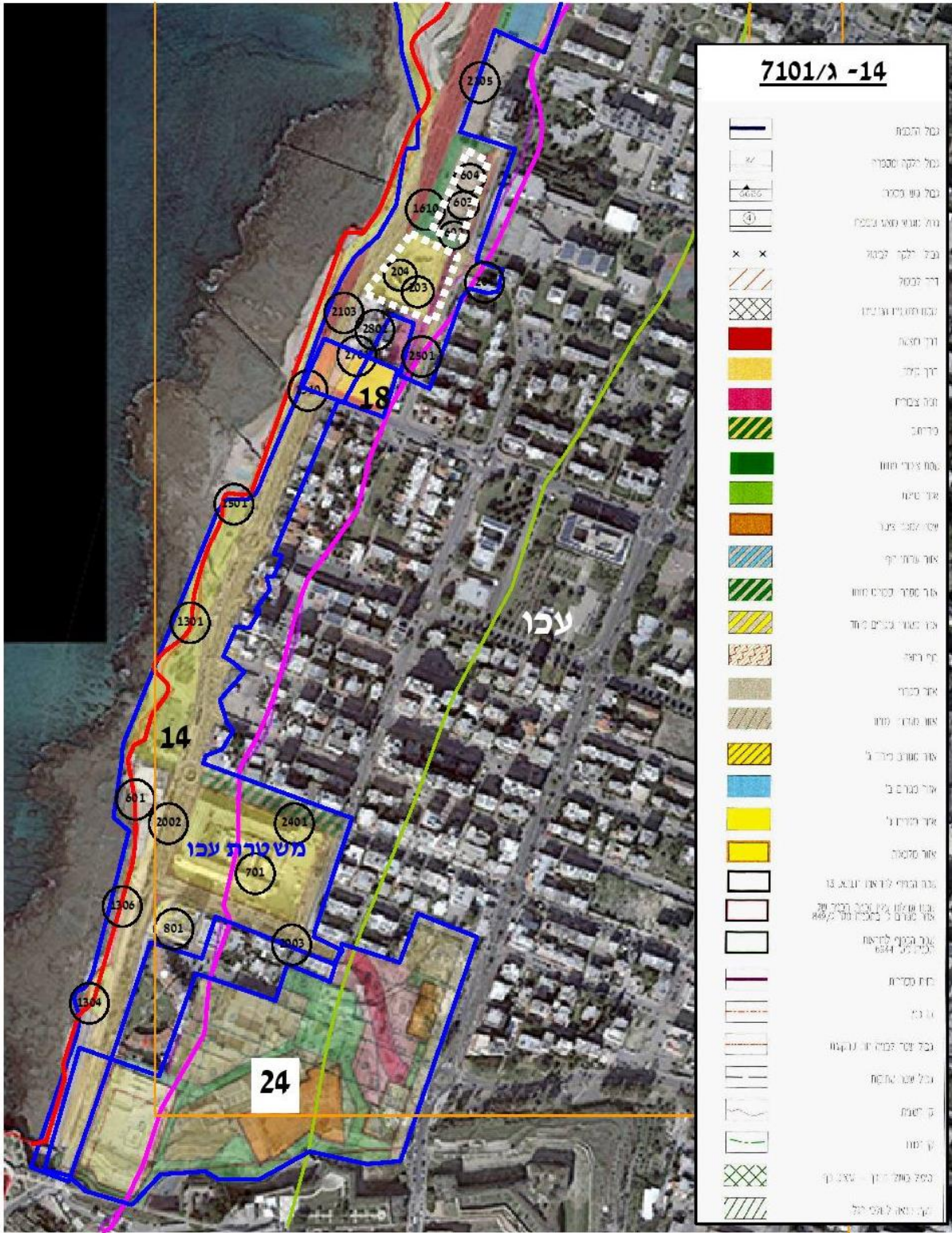


סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
14- ג/7101 – עכו החוף הצפוני, גליון דרומי
18 - ג/6944 - עכו
24 – ג/7128 – עכו מתחם ויצמן

מקרא

	תכנית		שטח עתיקות מוכרז
	קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש
	100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה
	300 מטרים		

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי	א
מס' תכנית	3881/ג
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	ביוב נהריה
תאריך אישור	11/02/1982
מהות התכנית	איזור תעשייה, מכון טיהור ומרכז ספורט
שטח התכנית (ד')	400
בעל הקרקע	רמי ועיריית נהריה
יזם	עיריית נהריה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

קישור לתכנית ברשות מקרקעי ישראל	http://apps.land.gov.il/IturTabot2/aba2.aspx?tochnitId=3002242
הערות	
יחס לתכניות אחרות	תכנית ג/במ/11 משנת 1993 (תכנית ב' בסקר זה) ותכנית ג/4870 (תכנית 4 בסקר זה) חופפות לתכנית זו, ללא שטח המיועד למתקן ההנדסי. אך לא מצויין כי היא משנה או מבטלת את תכנית זו (קיים איזכור לתכנית מס' 3811. יתכן שזאת טעות הקלדה והכוונה לשינוי של תכנית זו).
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	
אחר	ההתייחסות היא רק למתקן ההנדסי (מכון טיהור) שנשאר מהחפיפה עם התכנית הני"ל, שחלקו בתחום חוף הים וחלקו בתחום הסביבה החופית.

קריטריון	ציון (0- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת מתקן הנדסי (מכון טיהור) שחלקו בתחום חוף הים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	8	התכנית אינה חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, למעט באזור המיועד למתקן ההנדסי.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	3	התכנית מסמנת ציר אחד המוביל אל חוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	0	מכון טיהור.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	מימוש התכנית יפגע בשטחים פתוחים בתחום הסביבה החופית וגם בסביבה הימית. לשטח ערכיות גבוה גם בתחום החוף בו צמחיה חופית עשירה וגם בשטח הימי הכולל טבלאות גידוד.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	0	השימושים בתב"ע למתקן הנדסי (מכון טיהור).
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	2	אין התאמה לעקרונות החוק. השימוש אינו מוטה חוף ופוגע בשטח חוף טבעי ובסביבה הימית.
המלצה	שינוי מינורי של התכנית	מאחר שמכון הטיהור לא הוקם עד היום (כ-35 שנה מיום אישור התכנית) יש לבטל את חלק התכנית שנותר.

* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: אכזיב (2376/0), נמל אכזיב (4399/0), נמל אכזיב (21934/0), נמל אכזיב (2374/0), נמל אכזיב (21935/0), נמל אכזיב (21933/0), נמל אכזיב (21932/0).

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
א' - ג/3881 – ביוב נהריה

מקרא

תוכנית			
קו החוף		שטח עתיקות מוכרז	
100 מטרים		שטח לבינוי שלא ממומש	
300 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



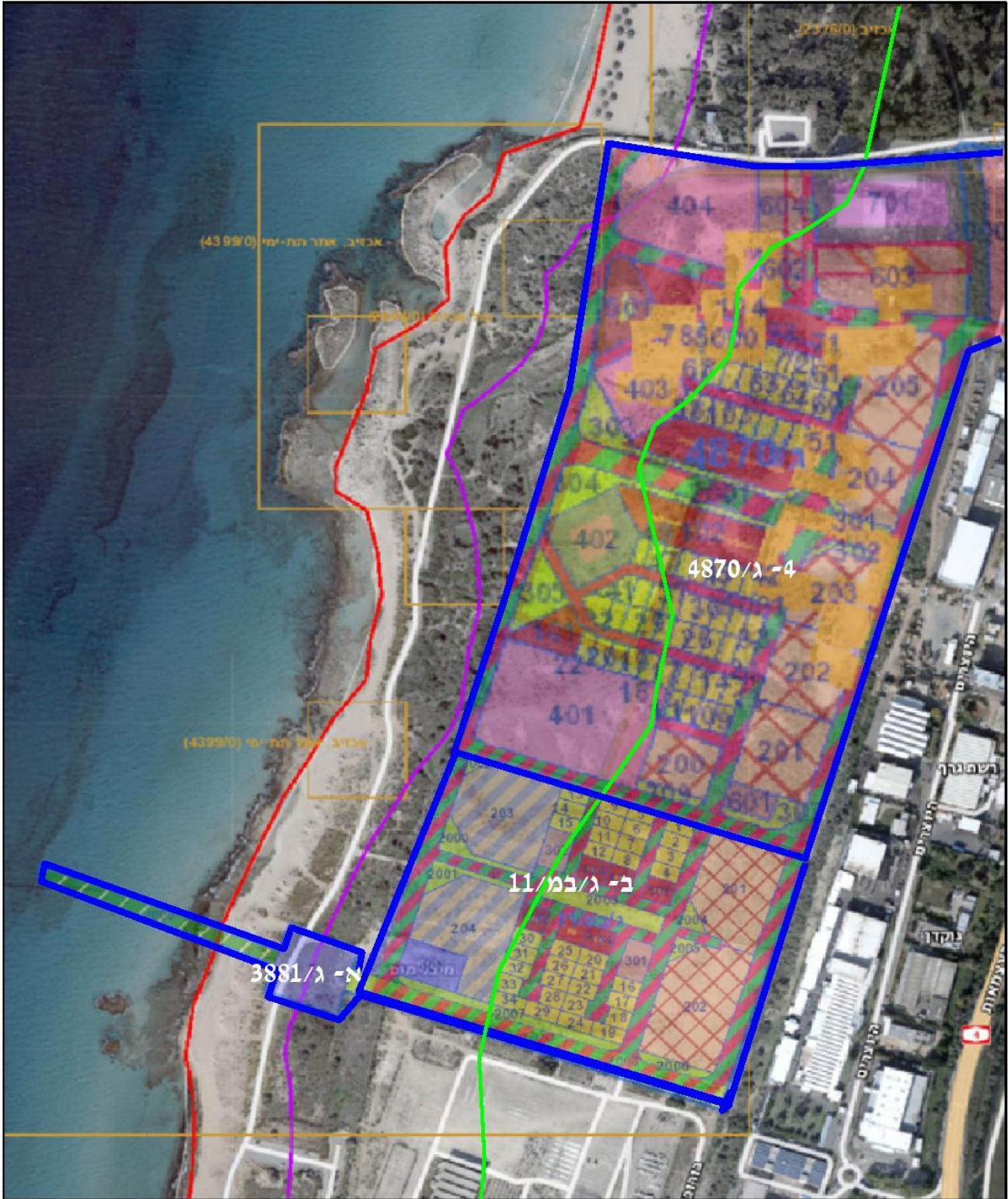
סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

א' - ג/3881 - ביוב נהריה (1982)
ב' - ג/במ/11 - איתנית, נהריה (1993)
4 - ג/4870 - נהריה חוף צפוני (1994)

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש	
300 מטרים		בתוכנית תקפה	

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מחוז חיפה

מחוז חיפה - מגבולה הדרומי של העיר עכו ועד לגבולה הדרומי של העיר חדרה.

הסקר בחן 69 תכניות:

• 43 נמצאו במימוש מלא.

• 5 תכניות במימוש חלקי ו-2 תכניות שלא מומשו כלל:

מס' בסקר	התכנית	תאימות עם עקרונות חוק	המלצה
27	ק/142 - קרית ים-פיתוח שפת הים	נמוכה	לפחות מצחית משטח המגרש של כל המגרשים לבינוי המערביים נמצא בתחום חוף הים. חשוב לקדם תכנית מפורטת לרצועת החוף, כנדרש על פי תכנית המתאר הכוללת החדשה, שתשנה תכנית זו בתחום חוף הים.
31	חפ/1718 - חלוקה ללא הסכמת הבעלים בקצה המערבי של רציף מרגולין, בת-גלים	נמוכה	למרות שהתכנית כולה בתחום חוף הים, התכנית בשטח עירוני בנוי, ומימוש התכנית בשילוב שימושים לפי תכנית חפ/2000 ותמ"א 13 שינוי 3, יעזור להחיות את הטיילת בקטע זה ולכן מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא.
43	חפ/864 א - פיתוח חוף הכרמל	נמוכה	חלק מהתכנית מומש ויצר "חומה" ארוכה וגבוהה בקרבה גדולה לקו המים. על מנת לממש זכויות הבניה שנותרו למלונאות נידרש לייבש את הים על מנת ליצור מרחק של 100 מטר בין קו הבניה לקו המים. ייבוש זה יגרום להפרה משמעותית של הסביבה החופית. היקפי וגובה הבינוי ייצרו המשך של "החומה" הבנויה לאורך קו החוף והפרעה לבניינים בעורף. מוצע לשנות את התכנית ולהעתיק את זכויות הבניה שלא ממומשות אל מעבר לתחום חוף הים וביטול של החלק שטרם בוצע. הערה: בג"ץ, בפסק דיון בתיק עע_מ 2025, המליץ "בחום" למדינה, למוסדות התכנון ולעיריית חיפה, לבחון אפשרות של הגעה להסכם עם בעלי הקרקע

מס' בסקר	התכנית	תאימות עם עקרונות חוק	המלצה
			בדבר העתקת זכויות למתחם משא 7200 הסמוך או למקום אחר.

מס' בסקר	התכנית	תאימות עם עקרונות חוק	המלצה
48	חכ/5 – תכנית מפורטת לקיבוץ נחשולים	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה במשך כ-40 שנה, מאפשרת בניה לתיירות ולמגורים בתחום חוף הים במרחק של כ-30 מ' מקו החוף. יש לשנות את התכנית, להסיט מזרחה את גבולה המערבי ולהחזיר את מירב השטח האפשרי לחוף ים וכן לקבוע כי בינוי חדש יהיה מעבר לתחום חוף הים.
56	חד/764 - מפרץ בנימין והכניסה לגבעת אולגה	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה מעל ל-30 שנה, ובצמידות לשטח פתוח (מצפון) בעל ערכיות גבוה וחשיבות לשמירת חולות חדרה, וכן על תל עתיקות עם מצוק. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ואף להרחיק את הבינוי אל מעבר לתחום הסביבה החופית ולאפשר רצועת חוף רחבה בסביבה העירונית המתפתחת.
57	חד/762 - חדרה	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה מעל ל-30 שנה, מאפשרת בינוי של מבני ציבור בתחום חוף הים ובאיזור עם רצועת חוף רחבה החשובה כעורף חופי במרקם העירוני המתפתח. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולהרחיק את הבניה שלא מומשה מזרחה מעבר ל-100 מטר.
58	חד/מק/762ח - חדרה - מערבית לג. אולגה	נמוכה	התכנית לא מומשה מעל ל-15 שנה, מחציתו של מגרש המלונאות בתחום חוף הים בסמוך לשמורת טבע וגן לאומי חוף גדור, ובאיזור עם רצועת חוף רחבה החשובה כעורף חופי במרקם העירוני המתפתח. מוצע לשנות את התכנית תוך הסגת בינוי מעבר ל-100 מטר והורדת אינטנסיביות הפיתוח ככל שמתקרבים לשמורת הטבע מדרום.

• 19 תכניות לא נבחנו לעומקן :

- תכנית מס' 26 - ק/165א, קריית ים - התכנית אינה בתחום חוף הים.
- תכנית מס' 28 - 2/44/9, קריית ים - התכנית אינה בתחום חוף הים.
- תכנית מס' 47 - משח/37, נווה ים - שונתה בחלקה ע"י תכנית חכ/76/ט - קיבוץ נווה ים, שאר השטח חקלאי ללא בינוי.
- תכנית מס' 49 - חכ/7 - מחנה החבל הימי לישראל - חופפת לתכנית חכ/28/יג - דור (בתוקף מ-2013).
- תכנית מס' 50 - חכ/28/ה, דור - התכנית שונתה בחלקה (בתחום חוף הים והסביבה החופית) ע"י תכנית חכ/28/יג - דור.
- תכנית מס' 51 - ש/519 - ג'סר אל זרקא - בתחום השטח שאינו ממומש בסביבה החופית, מקודמת תכנית מס' 353-0559930 (בהליכים) - תחנת משטרה ג'סר אל זרקא, שאושרה בולחוף"ף ב-16.5.18. בתחום תכנית מתאר כוללנית מס' 353-0191023 (בהפקדה), על פי התכנית, ייעוד השטח נשאר מגורים; ואף מורחב שטח המגורים ומתווסף שטח לתיירות ממערב לשטח התכנית (אושרה בולחוף 25/11/2015).
- תכנית מס' 55ב - ג/1125 - אזור נופש דרומי - קיסריה - תבוטל על ידי תכנית 303-0368142 - תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה (החלטה בדיון בולחוף 04/03/2018).
- תכנית א' - ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר - מחוז חיפה - - תכנית מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה;
- תכנית ב' - חפ/834, קריית חיים - התכנית שונתה על ידי תכנית חפ/1680.
- תכנית ג' - חפ/1234א, קריית חיים - התכנית בוטלה.
- תכנית ד' - חפ/1680 - חוף הים בקרית חיים - התכנית מתארית ואינה כוללת זכויות בניה. בכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.
- תכנית ה' - ק/130, תכנית המתאר לשטח הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר קריות - תכנית מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה;
- תכנית ט' - חפ/1115, איזור תעשייה שמן, חיפה - התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית י' - חפ/1151, הרחבת דרך יפו בין גן אליהו ועין הים, חיפה - התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית יג' - חפ/1226, דרך גישה חדשה לכביש חוף הים, חיפה - התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית יד' - חפ/1309, הרחבת רח' העוגן, חיפה - התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית כד' - ג/555, תכנית מתאר עתלית - - תכנית מתארית ויש צורך בתכניות מפורטות לממשה;

- תכנית כו' - ג/598- בתי מרגוע על שפת הים בדרום קיסריה - שונתה על ידי תכנית ג/1125 (55 ב' בסקר זה). כמו כן שטח התכנית הוא בתחום תכנית-303-0368142 - תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה (אושרה בולחוף"ף 28/2/18/2018) – תכנית המתאר הכוללנית ביטלה את תכנית ג/1125 אך לא את תכנית ג/598.
- תכנית כח' - חד/35, חפצי-בה תיק התכתבויות, חדרה - שונתה ע"י תכנית חד/2020 (2014).

בנוסף, מוצע לבטל את התכניות הבאות מאחר שקיימות תכניות מאוחרות יותר וששינו אותן, למרות שאין לכך איזכור בהוראות התכנית:

- חכ/7 - מחנה החבל הימי לישראל (1961) – **שונתה על ידי** תכנית חכ/28/יג - דור (בתוקף מ- 07/10/13).
- ג/712 - בתי קיט על שטח שפת הים בדרום קיסריה (1972) - שונתה בכל תחומה ע"י תכניות ג/712 א (1977) ו-חפאג/712 ב (2003).
- ג/712 א - שינוי תקנוני לתכנית ג/712 - בתי קיט על שטח שפת הים בדרום קיסריה (1977) – שונתה על ידי חפאג/712 ב (2003).
- ג/1125 - תכנית 303-0368142 - תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה (אושרה בולחוף"ף 28.2.18), מבטלת תכנית זו.
- ג/598 - בתי מרגוע על שפת הים בדרום קיסריה (1967) - שונתה ברובה (בכל תחום חוף הים והסביבה החופית) על ידי ג/1125. ובתחום תכנית 303-0368142 - תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה (החלטה בדיון בולחוף 04/03/2018).
- חד/35- חפצי-בה תיק התכתבויות (1941) - שונתה ע"י תכנית חד/2020 (2014).

הסקר המפורט:

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
26	ק/165 א	קרית ים שכונה צפונית	19/08/1990	מגורים, מבני ציבור, שצ"פ	332	רמ"י	משרד הבינוי והשכון	אין	1			התכנית אינה בתחום חוף הים.
27	ק/142	קרית ים -פיתוח שפת הים	16/07/1964	רחצה, טיילת, מגורים	818	קק"ל, חברה גב ים לקרקעות מ.מ., קרית ים, רמ"י פרטיים	עירית ק. ים	אין	1	ח	כ-80%	התכנית חופפת בחלקה לתכנית ק/130 (1966, ה' בסקר זה) ולתכנית 352-0203034 - תכנית מתאר כוללנית לקרית ים (2018, הוחלט לאשרה ב- 5.8.18) - התכנית מציינת כי אינה משנה תכניות מפורטות קודמות. על פי תכנית המתאר הכוללנית הוסטו חלק ממגרשי המלונאות מזרחה אל מעבר לקו תחום חוף הים וייעודם עודכן למלונאות ומסחר. החל תהליך של הכנת תכנית מפורטת לכל החוף.
28	2/44/9	תכ' שיכון ציבורי - קריית ים	21/02/1980	מגורים, מבני ציבור, שצפ	103	רמ"י	משרד הבינוי והשכון	אין	1			התכנית אינה בתחום חוף הים.
29	חפ/1225	הרחבת רח' השחף	20/01/1966	מגורים, דרך	2	רמ"י ופרטיים		אין	1	מ		
30	חפ/1053	ק. חיים מערבית- הפס הדרומי בדרך לים	05/05/1966	מגורים, מבני ציבור, שצפים	285	קקל	שכון עובדים	אין	1	מ		

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
31	חפ/1718	חלוקה ללא הסכמת הבעלים בקצה המערבי של רציף מרגולין, בת-גלים	13/07/1988	מגורים	4	רמ"י ופרטיים	ו.מ. חיפה	אין	1	ל		תכנית זו משנה את תכנית מס' 654 - פיתוח שפת הים הדרומי, 1945 (תכנית מס' 35 בסקר זה), בחלק קטן של התכנית. תכנית מתאר לעיר חיפה מס' חפ/2000 (בהפקדה, 2008) אינה משנה או מבטלת תכנית זו, על פי תכנית המתאר שטח התכנית מיועדת למגורים, מסחר ותירות (התכנית נידונה בולחו"ף). בתמ"א 13 שינוי 3 לחופי חיפה וטירת הכרמל (מאושרת משנת 2007 ונידונה בולחו"ף) מסמנת בשטח התכנית חזית ים עירונית המאפשרת בניה עד חזית הבניה הקיימת או עד 30 מטר מקו המים.
32	חפ/1053 ב	תחנת שאיבה ק. חיים מערבית	16/01/2003	תחנת שאיבה לביוב	2	רמ"י, קקל	ו.מ. חיפה	אין	1	מ		תחנת השאיבה הוקמה והחלקים שלא מומשו הינם פיתוח חלק מחוף רחצה ו.ש.צ.פ. על פי הוראות התכנית קיימת זכות דרך בשימושים הנ"ל כמעבר לתחנת השאיבה. ולכן לא נבדקה התכנית. התכנית משנה את חפ/1680 (ב' בסקר זה).

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
33	חפ/1800	ראש הכרמל	25/11/1982	תיירות וטיילת	45	רמ"י, עיריית חיפה, מסדר הכרמליתים ופרטיים	חכ"ל חיפה	אין	1	מ		התכנית מומשה בתחום חוף הים.
34	חפ/1304	מכון לחקר ימים ואגמים-תל שקמונה	04/09/1969	שטח ליבוש, שצפ, דרכים	251		מנהל לחקר ימים ואגמים	אין	1	מ		
35	חפ/654	פיתוח שפת הים שטח יבוש בת גלים בגוש 10819 חל' 95	05/06/1945	דרכים	696			אין	1	מ		תכנית דרכים מנדטורית משולבים בה מגורים סמוך לחוף בתחום חוף הים. מקודמות תכניות מקומיות כגון: 304-0454678 - 'רוזנפלד 27' (דיון בולחוי"ף ב- 11.4.18) ו- 304-0352997 - 'מרגולין על המים' (דיון בולחוי"ף ב- 29/03/2017).
36	חפ/1369	שטח לבי"ס ימי	16/04/70	מבני ציבור	74	רמ"י	ע. חיפה	אין	1	מ		
37	חפ/1369	שינוי יעוד מבי"ס ימי לתעשייה	13/08/1998	תעשייה	48	רמ"י	ע. חיפה	אין	1	מ		

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
38	חפ/1543	שטח תעשייה על יד בלובנד	13/06/1974	תעשייה	142	רמ"י	ע. חיפה	אין	1	מ		
39	חפ/1508	דור כימיקלים	23/03/1972	תעשייה	160	רמ"י	ע. חיפה	אין	1	מ		
40	חפ/א/1543	ביטול דרך ואיחוד חלקות באזור התעשייה על יד בלובנד	02/09/1982	תעשייה	23		כימוביל	אין	1	מ		
41	חפ/1741	תחנת רכבת בית המכס	21/03/2002	תחנת רכבת, מסחר ועסקים	27		משרד האוצר, רשות הנמלים והרכבות, ע. חיפה	אין	1	מ	בתחום חוף הים המימוש מלא.	
42	חפ/1036	ביטול ופיתוח מעבר חדש ע"י בית חרושת שמן	09/04/1964	תעשייה	10	ע. חיפה, רמ"י, פרטי	כימוביל	אין	1	מ	בתחום נמל חיפה.	
43	חפ/864 א/	פיתוח חוף הכרמל	08/10/1978	מלונאות, נופש, דרכים	110		חוף הכרמל בע"מ	אין	1	ח	כ-40%	תכנית זו משנה חלק מתכנית חפ/1332 - תיירות, נופש וקייט, 1971 (תכנית מס' 44 בסקר זה).

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
44	חפ/1332	תיירות, נופש וקייט	19/08/1971	תיירות, נופש וקייט	1,410		ע. חיפה	אין	1	מ		התכנית נרחבת וכוללת שטחי חוף וכן שטחים בתחום מורדות הכרמל ממזרח לחוף. התכנית מאפשרת הקמת בניינים לצרכי ספורט, תיירות קייט ונופש, תחנת דלק. בתחום חוף הים - השטח מפותח בטיילת, בפארק ציבורי, שירותי חוף, מסעדות וכו'. משנה חלק מתכנית ג/375 (45 בסקר זה).
45	ג/375	אזור שמור לרחצה ולנופש	19/07/1962	רחצה ונופש	720		ו.מ. חיפה	אין	1	מ		שטחים למטרות רחצה ולנופש - ללא בינוי. חופפת בחלקה לתכנית חפ/1332 (44 בסקר זה), המשנה חלק מתכנית זו.
46	חכ/12	מושב מגדים	30/06/1966	חקלאי, משקי עזר, מבני ציבור	3,100	קקל	הסוכנות היהודית	אין	2	מ		תכנית חקלאית - חלקות חקלאיות מעובדות ובתי גידול בכל תחום הסביבה החופית. התכנית לא בתחום חוף הים.
47	משח/37	קיבוץ נווה ים	29/01/1987	חקלאי, מגורים, דרכים, קייט	4,471	רמ"י, רשות הפתוח, קק"ל ואחרים.	רמ"י	אין	2			תכנית חכ/76 ט - קיבוץ נווה ים (2010) - שינתה חלק מתכנית זו, בתחומים בהם היה בינוי מתוכנן. על פי התכנית המאושרת החדשה קיימים ומיועדים שטחים לבניית למלונאות, מגורים ומבני ציבור של הקיבוץ בתחום חוף הים והסביבה החופית. התכנית עברה דיון בולח"ו" 27/05/2009. שאר השטח שלא שונה הוא חקלאי ללא בינוי.
48	חכ/5	נחשולים	03/06/1982	מגורים, דרכים, שפ"פ, מבני ציבור, קייטנות	621		קיבוץ נחשולים	אין	2	מ		מתאפשר שימוש של מגורים וקייטנות ומבני ציבור לנופשים בתחום חוף הים, במרחק של כ-30 מ' מקו החוף. ב-1985 אושר מש"ח/8, לצרכי רישום, המרחיב את השימושים באזור קיט ונופש לבונגלוס, מוטלים, אכסניות ועוד.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
49	חכ/7	מחנה החבל הימי לישראל	16/11/1961	ספורט ימי, מבנים	15	רמ"י	החבל הימי לישראל	אין	2			התכנית חופפת לתכנית חכ/28/יג - דור (בתוקף מ-2013). התכנית לא מציינת כי היא משנה או מבטלת תכנית זו. מוצע לבטל תכנית זו.
50	חכ/28ה	שינוי גבולות מגרשים והרחבת מושב דור	07/09/1999	מגורים	524	רמ"י	ועד מושב דור	אין	2			התכנית שונתה בחלקה ע"י תכנית חכ/28/יג - דור (בתוקף מ-07/10/13). התכנית הגדירה מחדש את השטח בתחום הסביבה החופית - בתחום חוף הים השטח יועד לחוף רחצה ושטחים פתוחים (למעט המקומות בהם מתקנים של כפר הנופש הקיים). בין גבול תחום חוף הים לגבול תחום הסביבה החופית הושארו שטחים למלונאות ונופש.
51	ש/519	ג'סר אל זרקא	27/12/1999	מגורים	312		מ.מ. ג'סר אל זרקא	אין	2			בשטח שאינו ממומש בתחום הסביבה החופית, מקודמת תכנית מס' 353-0559930 - תחנת משטרה ג'סר אל זרקא, שאושרה בולחוי"ף ב-16.5.18. בתחום תכנית המתאר הכוללת מס' 353-0191023 (בהפקדה), על פי התכנית, ייעוד השטח נשאר מגורים; ואף מורחב שטח המגורים ומתוסף שטח לתיירות ממערב לשטח התכנית (אושרה בולחוי"ף 25/11/2015).
52	חכ/498/41	קיסריה	17/10/1963	מגורים	187	רמ"י	החברה לפיתוח קיסריה	אין	2	מ		
53	חכ/125	"מזנון השער" קיבוץ	24/07/2001	מסחר ומשרדים	2	רמ"י	קבוץ שדות ים	אין	2	מ		

											שדות ים	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------	--

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
54	משח/39	שדות ים	18/12/1986	חקלאות, מגורים, תעשייה	2,381	רמ"י	רמ"י, קקל	אין	2	מ		תכניות חכ/25/ה - קיבוץ שדות ים (2012) ו-חפאג/1363/חכ/25/ט - חוף ים קיסריה-שדות ים (2015) חופפות חלקית לתכנית זו ומשנות אותה. בתחום הסביבה החופית התכנית במימוש מלא.
א54	חכ/25/א	חופשונית (קייט ושייט) - קיבוץ שדות-ים	15/04/1992	תיירות, נופש וחוף רחצה	74	רמ"י	שדות ים	אין	2	מ		תכנית זו שונתה בחלקה על ידי חפאג/1363/חכ/25/ט - חוף ים קיסריה-שדות ים (2015)
55	ג/712	בתי קיט על שטח שפת הים בדרום קיסריה	25/06/1972	בתי קייט	36	החברה לפיתוח קיסריה	פרטיים	אין	2	מ		תכנית זו שונתה בכל תחומה ע"י תכניות ג/712/א (55 א בסקר זה) ו- חפאג/712/ב (55ג בסקר זה) ולכן מוצע לבטל תכנית זו.
א55	ג/712/א	שינוי תקנוני לתכנית ג/712 - בתי קיט על שטח שפת הים בדרום קיסריה	24/11/1977	בתי קיט ומבני שרות	36	החברה לפיתוח קיסריה	פרטיים	אין	2	מ		שינוי תקנוני לתכנית ג/712 (55) בסקר זה). שונתה ע"י תכנית חפאג/712/ב (55ג בסקר זה) ולכן מוצע לבטל תכנית זו.
ב55	ג/1125	אזור נופש דרומי - קיסריה	09/12/1997	פיתוח החוף לצרכי תיירות ונופש כולל התשתיות	392	רמ"י בחכירה לחברה לקיסריה	החברה לפיתוח קיסריה	אין	2			שינוי לתכנית ג/598 (כו' בסקר זה) וג/400 (א' בסקר זה). תכנית -303 0368142 - תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה (אושרה בלחוי"ף 28.2.18), מבטלת תכנית זו. מוצע לבטל תכנית זו, לאחר אישור

התכנית הכוללנית.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ג55	חפאג/712/ב (ג/712)	בתי קיט על שטח שפת הים בדרום קיסריה	14/09/2003	בתי קיט ומבני שרות	33	החברה לפיתוח קיסריה	פרטיים	אין	2	מ		תכנית זו משנה את תכנית ג/712 (55) בסקר זה) ו- ג/712/א (55) בסקר זה).
ד55	חכ/57	גן לאומי עתיקות קיסריה	22/02/1968	גן לאומי	475	רמ"י ופיק"א	רט"ג	אין	2	מ		תכנית 303-0392332 - גן לאומי קיסריה, נמצאת בהליכים וכפופה לתכנית זו (חכ/57). התכנית נידונה בולחוי"ף ב-27.6.18 אשר אישרה את התכנית בתנאים.
ה55	חכ/260	מזח - במפרץ אדם - קיבוץ שדות ים.	04/09/2003	עגנת כלי שיט קטנים לספורט ולתיירות	56	רמ"י וקרן קיסריה	קיבוץ שדות ים	אין	2	מ		מזח קיים. התכנית נכללת בתכנית המתאר הכוללנית למרחב קיסריה (303-0368142).
56	חד/764	מפרץ בנימין והכניסה לגבעת אולגה	15/09/1985	מגורים, מלונאות ותיירות, חוף רחצה	538	שונים	ו.מ. חדרה	אין	1	ח	כ- 40%	
57	חד/762	חוף הרחצה ואזור מחנה נופש	15/09/1985	מגורים, מלונאות ותיירות, חוף רחצה	404	שונים	ו.מ. חדרה	אין	1	ח	כ- 80%	בתחום חוף הים - מגרש ביעוד מלונאות, שאינו ממומש, שונה ע"י תכנית חד/מק/762 ח (2002), תכנית 58 בסקר זה) הנבחנת בהמשך. כמו כן, מגרש מבני ציבור שאינו ממומש. תכנית זו נכללת בתכנית מתאר חדרה חד/2020 (2014), התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן עומדות בתוקפן, כולל תכנית זו.
58	חד/מק/ח/762	בנה ביתך מערבית לגבעת עדה	28/11/02	מגורים, מלונאות ונופש	77	ע. חדרה	ו.מ. חדרה	אין	1	ל		התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/762 - חדרה, 1985 (תכנית מסי 57 בסקר זה). תכנית זו נכללת בתחום תכנית מתאר חדרה חד/2020 (2014), שלא ביטלה תכנית זו.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
א	ג/400	מחוז חיפה - תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר - מחוז חיפה	10/01/1963	תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר - מחוז חיפה				אין	1 ו-2			תכנית מתארית שאינה כוללת זכויות בניה. בכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.
ב	חפ/834	חלוקת אדמת קק"ל - קרית חיים מערבית	28/01/1954	מגורים	342	קק"ל וחברת הנפט העירקי	פרטיים	אין	1			התכנית שונתה בחלקה על ידי תכנית חפ/1680 (ד' בסקר זה) ושינתה את ייעוד הקרקע בתחום חוף הים לחוף רחצה.
ג	חפ/1234א	קרית חיים המערבית - הפס המערבי	01/07/1965	חוף רחצה, מבני ציבור ומסחר	116	קק"ל	שכון עובדים	אין	1			התכנית בוטלה (11/06/1971)
ד	חפ/1680	חוף הים בקרית חיים	17/09/1981	חוף ים	130		ו.מ. חיפה	אין	1			תכנית מתאר מקומית, ללא זכויות בניה ומימוש הייעודים יהיה באמצעות תכנית מפורטת. הוראות תכנית זו כוללות תכליות שאינן תואמות את עקרונות החוק לאורך 1 ק"מ. מוצע לקדם תכנית מפורטת, להתאים את השימושים לעקרונות החוק ולהשאיר את רצועת החוף ללא בינוי.
ה	ק/130	תכנית מתאר לשטח הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר קריות	25/08/1966	מגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות וכן לדרכים, מרכזי תעבורה, שדרות וכו'	13,866	קק"ל, רמ"י ופרטיים	ו.מ. קריות	אין	1			תכנית מתארית שאינה כוללת זכויות בניה. בכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ו	חפ/1040 א	שטח עבור חברת החשמל לישראל בע"מ בגושים 10871, 10896, 10897	09/09/1965	תחנת חשמל	225	רמ"י וחברת חשמל	חברת חשמל	אין	1	מ		תכנית לתחנת חשמל בנמל חיפה.
ז	חפ/1091	הגבלות בניה באזור שדה התעופה חיפה	03/05/1962	הבטחת דרכי גישה אויריים לשדה התעופה חיפה	95		משרד התחבורה	אין	1	מ		תכנון שדה התעופה. בתחום חוף הים מימוש מלא של מחסנים המשמשים את הנמל, שדה התעופה ואיזור התעשייה.
ח	חפ/1096 ב	שער העליה, שכונת מגורים במערב חיפה	16/10/1977	מגורים, מסחר, מלונאות ותחנת דלק.	384	רמ"י ועיריית חיפה	משרד השיכון	אין	1	מ		בתחום חוף הים ייעוד הקרקע: שצ"פ ו-2 מגרשים בייעוד מסחרי.
ט	חפ/1115	איזור תעשייה "שמן"	30/07/1970	תעשייה	105	רמ"י, חברת חשמל ופרטיים	פרטיים	אין	1			התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
י	חפ/1151	בנוי חדש במעברת דוד - שנוי לתכנית ת.ע. חפ949	11/01/1968	מגורים	405	רמ"י, רשות הפתוח, קק"ל, פרטיים ואחרים		אין	1			התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
יא	חפ/1159	הרחבת דרך יפו בין גן אליהו ועין הים	01/03/1971	דרך	35		עיריית חיפה	אין	1	מ		הרחבת דרך. רק חלק קטן מהדרך (ממומשת) בתחום חוף הים.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
יב	חפ/1179 א	חוף התכלת, שטח צבורי פתוח	27/10/1967	דרך, מסילת ברזל ושצ"פ	366	ו.מ. חיפה	אין	1	1	מ	בתחום חוף הים הסדרת דרך ושטחי שצ"פ. בשצ"פ הוקם מכון לחקר הימים והאגמים.	
יג	חפ/1226	דרך גישה חדשה לכביש חוף הים בגוש 10897	19/08/1965	דרך גישה חדשה לשפת הים	22	רמ"י, חברת חשמל ופרטיים	חברת חשמל ופרטיים	אין	1		התכנית מחוץ לתחום חוף הים.	
יד	חפ/1309	הרחבת רח' העוגן	02/01/1969	דרכים	22	ו.מ. חיפה	אין	1	1		התכנית מחוץ לתחום חוף הים.	
טו	חפ/1332 ג	תכנית יעודי קרקע והוראות בינוי בשטח תיירות קייט ונופש	01/10/1981	תיירות, קייט ונופש	1,306	ו.מ. חיפה	אין	1	1	מ	בתחום חוף הים מסומן מחלף (ממומש).	
טז	חפ/1369 א	פרוודור נפט בסוף רחוב חלוצי התעשייה	25/06/1981	פרוודור נפט, תעשייה ודרך	38	עיריית חיפה	עיריית חיפה	אין	1	מ	תכנית בתחומי איזור התעשייה הצפוני לנמל חיפה. השטח מומש למעט דרך על חוף הים. כ-85%	
יז	חפ/1454	שני תוואי רחוב מס' 573	12/09/1974	דרך	29	רמ"י, רשות הנמלים ופרטיים	הנמלים רשות	אין	1	מ	התכנית מסמנת דרך (ממומשת) בתחום חוף הים. מרבית התכנית מחוץ לתחום חוף הים.	
יח	חפ/1622	הרחבת רחוב חלוצי התעשייה	05/01/1978	דרך	94	עיריית חיפה	עיריית חיפה	אין	1	מ	תכנית לדרך ממומשת.	
יט	חפ/1630	מערכת כבישים מוצעת באזור שדה התעופה	08/10/1978	דרכים	180	עיריית חיפה	עיריית חיפה	אין	1	מ	מהווה שינוי לתכנית חפ/1091. מערכת דרכים באיזור התעשייה לרבות דרך שממומשת חלקית על חוף הים. כ-85%	
כ	חפ/421	תכנית בנין עיר חיפה	29/06/1939	נמל, מגורים וחוף הים	1,567		אין	1	1	מ	תכנית מנדטורית. בתחום חוף הים נמל חיפה וחוף ים במימוש מלא.	

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
כא	חפ/428	תכנית מאוחדת של חיפה	13/10/1938	מגורים, מסחר, תעשיה, מתקני נפט	1,137			אין	1	מ		תכנית מנדטורית. בתחום חוף הים - איזור תעשיה ומיכלי נפט במימוש מלא.
כב	חפ/817א	תכנון קרית אליהו - חיפה	03/01/1975	מגורים	988			אין	1	מ		בתחום חוף הים דרך (מחלף אלנבי) - ממומשת.
כג	חפ/928	שיכון עממי עין הים	20/10/1966	מגורים ודרך	79	רשות המחוז	שכון-חברה לשכונות עובדים בע"מ, לשכת חיפה	אין	1	מ		בתחום חוף הים - דרך במימוש מלא.
כד	ג/555	תכנית מתאר עתלית	23/02/1978	תכנית מתאר עתלית	9,236			אין	2			התכנית מתארת ואינה כוללת זכויות בניה. כדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה תכנית מפורטת.
כה	מכ/291	חורבת קרתא	27/01/1994	שמורת טבע	137	רמ"י	רט"ג	אין	2	מ		שימושים מותרים: פיתוח מצפור-נוף, שבילים להולכי רגל.
כו	ג/598	בתי מרגוע על שפת הים בדרום קיסריה	14/09/1967	מלונאות וחוף רחצה	210	רמ"י ופרטיים	החברה לפיתוח קיסריה	אין	2			שונתה על ידי תכנית ג/1125 (55 ב' בסקר זה). כמו כן שטח התכנית הוא בתחום תכנית 303-0368142 - תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה (אושרה בולחוו"ף 28/2/18/2018) - תכנית המתאר הכוללנית ביטלה את תכנית ג/1125 אך לא את תכנית ג/598 - מוצע לבטל תכנית זו.
כז	חד/1045	איזור תיירות מלונאות ונופש, מערב חדרה	31/12/1995	מלונאות וחוף רחצה	63	פרטיים	פרטיים	אין	1	מ		2 מגרשי מלונאות בנויים בתחום חוף הים (על אחד הוקם מלון ספא הים ועל השני מגורים) וכן מומש חוף רחצה.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
כח	חד/35	חפצי - בה תיק התכתבויות	04/02/1941	מגורים, שטחי ציבור, דרכים, מלונאות ועוד	8,060			אין	1			תכנית מנדטורית שונתה ע"י תכנית חד/2020 (2014) - התכנית הסיטה את הבינוי למגורים מתחום חוף הים מזרחה וייעדה את השטח לחוף רחצה ושטח לפארקים וגנים ציבוריים. בדרום התכנית בתחום חוף הים שינתה התכנית את הייעוד משמורת טבע למלונאות (אישור בולחוי"ף 28.10.09) - מוצע לבטל תכנית זו.
כט	חד/761	הקטע משכונת אלי כהן בגבעת אולגה עד לחוף הים	15/09/1985	מגורים, מסחר, קריית חינוך, חוף רחצה	487		ו.מ. חדרה	אין	1	מ		בתחום חוף הים הייעודים הינם חוף רחצה (לא תותר בניה למעט סככות צל, מלתחות ושירותים סניטריים) ושמורת טבע.
ל	חפאג/1263	שמורת טבע ימית - גדור	17/07/2003	שמורת טבע ימית	844	רמ"י	רט"ג	אין	1	מ		שמורת טבע ימית ללא בינוי.

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	27
מס' תכנית	142/ק
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	קרית ים -פיתוח שפת הים
תאריך אישור	16/07/1964
מהות התכנית	רחצה, טיילת, מגורים
שטח התכנית (ד')	818
בעל הקרקע	קק"ל, חברת גב ים לקרקעות, מ.מ. קרית ים, רמ"י ופרטיים
יזם	עיריית ק. ים
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=Rkae8300qNGVzJ0W%2fkKxcWCmPavGqroDnMn3m5CTXnXAi8%2bnI6I2bcOgWYcgnnoYUutxvakOSiBtkcNQ1gwct9SZH91XaQKu
-----------------------------	---

הערות	
התכנית חופפת בחלקה לתכנית ק/130 (1966, ה' בסקר זה) ולתכנית 352-0203034 - תכנית מתאר כוללנית לקרית ים (2018, הוחלט לאשרה ב- 5.8.18) - התכנית מציינת כי אינה משנה תכניות מפורטות קודמות . על פי תכנית המתאר הכוללנית הוסטו חלק ממגרשי המלונאות מזרחה אל מעבר לקו תחום חוף הים וייעודם עודכן למלונאות ומסחר. כמו כן קובעת תכנית המתאר כי תנאי לבניה במתחם רצועת החוף הינו אישור תכנית מפורטת לכל המתחם על ידי הולחוף. למרות זאת עיריית קריית ים ממשיכה לקדם בינוי בתחום חוף הים על פי תכנית ק/142, ללא תכנית מפורטת לכל תחום חוף הים.	יחס לתכניות אחרות
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - כ-80%	תכסית (הערכה)
קיימות התאמה בין הקווים	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
השטח שאינו מומש ממוקם בקרבה לחוף הים.	אחר







קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים - קו תחום חוף הים חוצה במרכז מגרשי בניה המיועדים למלונאות וללינת קייטנים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת כמחצית מרוחב תחום חוף הים. וחוסמת מעבר חופשי.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	8	התכנית מאפשרת גישה מצירי העיר אל מספר חניות מרכזיות בתחום חוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	בנוסף לשימושים מוטי חוף (חופי רחצה ושירותים חוף) קיים ייעוד מגורים, ומלונאות
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	4	התכנית פוגעת בערכי נוף ושטחים הפתוחים לאורך חוף הים; אך אינה פוגעת בערכי טבע ומורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	התכנית משלבת ייעודי מגורים עם שימושי תיירות ובילוי בחוף הים.
התכנית אינה פוגעת בפרוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית	לא רלוונטי	
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים וכוללת שימושים שאינם מוטי חוף.
המלצה	שינוי בינוני של התכנית	לפחות מצחית משטח המגרש של כל המגרשים לבינוי המערביים נמצא בתחום חוף הים. חשוב לקדם תכנית מפורטת לרצועת החוף, כנדרש על פי תכנית המתאר הכוללנית החדשה, שתשנה תכנית זו בתחום חוף הים.

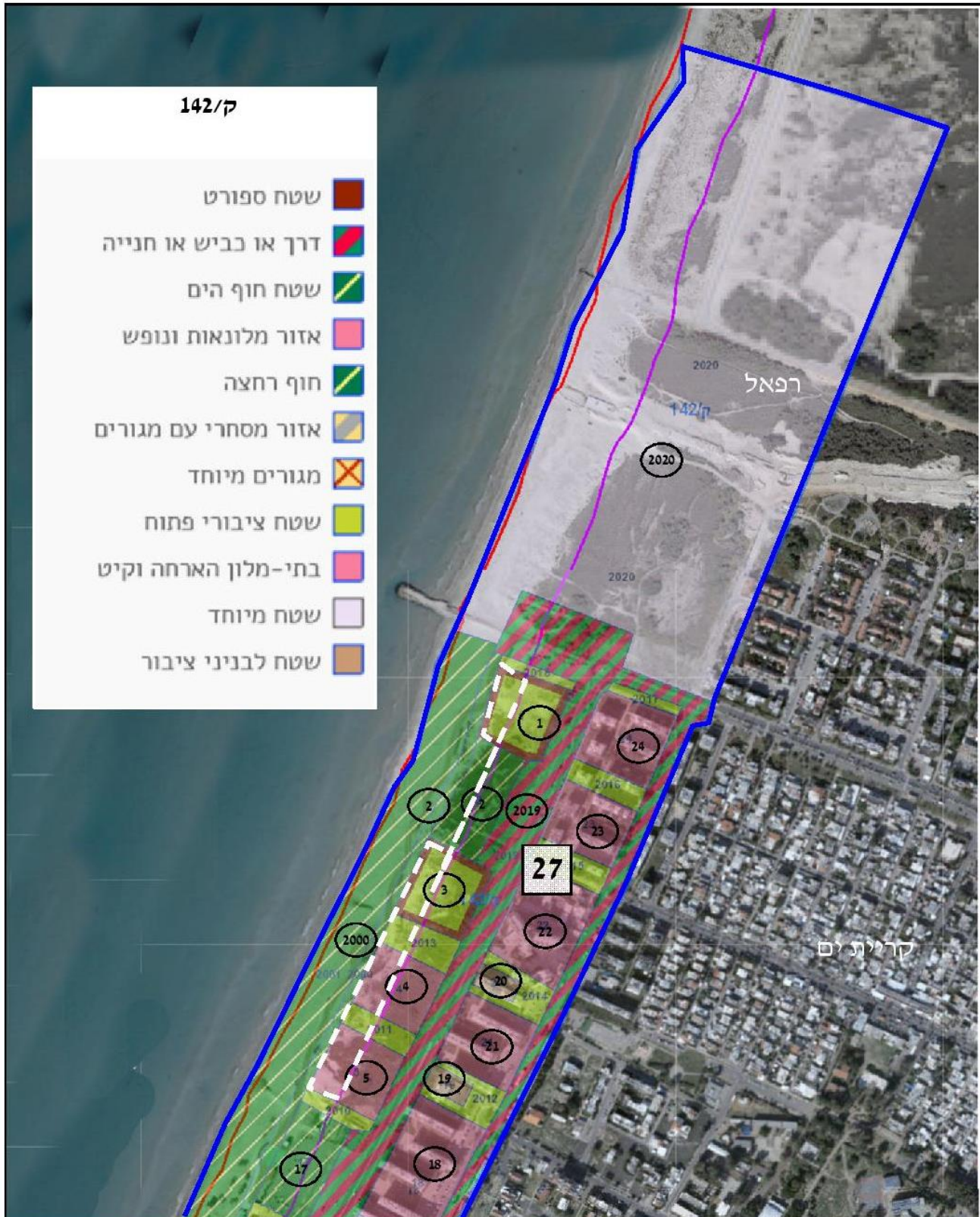
סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

27 - ק/142 - גליון צפוני

מקרא

- תוכנית 
- קו החוף 
- 100 מטרים 
- מספר מגרש בתוכנית תקפה 
- שטח עתיקות מוכרז 
- שטח לבנוני שלא ממומש 

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap









ק/142

- שטח ספורט 
- דרך או כביש או חנייה 
- שטח חוף הים 
- אזור מלונאות ונופש 
- חוף רחצה 
- אזור מסחרי עם מגורים 
- מגורים מיוחד 
- שטח ציבורי פתוח 
- בתי-מלון הארחה וקיט 
- שטח מיוחד 
- שטח לבניני ציבור 

קרית ים

מקרא

- תוכנית 
- קו החוף 
- 100 מטרים 
- מספר מגרש בתוכנית תקפה 
- שטח עתיקות מוכרז 
- שטח לבינוי שלא ממומש 

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

27 - ק/142 - גליון דרומי

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	31
מס' תכנית	חפ/1718
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	חלוקה ללא הסכמת הבעלים בקצה המערבי של רציף מרגולין, בת-גלים
תאריך אישור	13/07/1988
מהות התכנית	מגורים
שטח התכנית (ד')	3.8
בעל הקרקע	רמ"י ופרטיים
יזם	ו.מ. חיפה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&ef=1&mp_id=ieWM9TSfkQ9C%2bjcE7NA%2ff0HPm7oBqTnc92DRxZo5VraCLv5COvf4wJISZoX42zCXGHvIvkP7oYNYsI6BDWL3MME5m5dK29NOG
-----------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	תכנית זו משנה את תכנית מס' 654 - פיתוח שפת הים הדרומי, 1945 (תכנית מס' 35 בסקר זה), בחלק קטן של התכנית. תכנית מתאר לעיר חיפה מס' חפ/2000 (בהפקדה, 2008) אינה משנה או מבטלת תכנית זו, על פי תכנית המתאר שטח התכנית מיועדת למגורים, מסחר ותיירות (התכנית נידונה בולחוי"ף). בתמ"א 13 שינוי 3 לחופי חיפה וטירת הכרמל (מאושרת משנת 2007 ונידונה בולחוי"ף) מסמנת בשטח התכנית חזית ים עירונית המאפשרת בניה עד חזית הבניה הקיימת או עד 30 מטר מקו המים.
התייחסות לבינוי	זכויות הבניה בתכנית כ- 2,600 מ"ר
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	
אחר	השטחים שאינם מומשו ממוקמים בקרבה לחוף הים.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	שטח הבניה כולו בתחום חוף הים (121% משטח המגרש ב-4 קומות).
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר חופשי בו, בלמעלה ממחצית רוחבו.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	8	התכנית מייעדת שטח לחוף הים המאפשר מעבר לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	2	התכנית כוללת בעיקר מגורים ובצמוד מדרום וממערב טיילת ציבורית.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	8	התכנית בתחום עירוני מופר בעל ערכיות בינונית ולכן אינה פוגעת בערכי נוף ושטחים הפתוחים ובערכי טבע ומורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	2	המטרה העיקרית של התכנית היא מגורים.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים וכוללת שימושים שאינם מוטי חוף. למרות שהתכנית כולה בתחום חוף הים, התכנית בשטח עירוני בנוי, ומימוש התכנית בשילוב שימושים לפי תכנית חפ/2000 ותמ"א 13 שינוי 3, יעזור להחיות את הטיילת בקטע זה ולכן מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא. לדבר עם ורד – הנצא היתר בניה/תכנית!
המלצה	ללא שינוי התכנית	

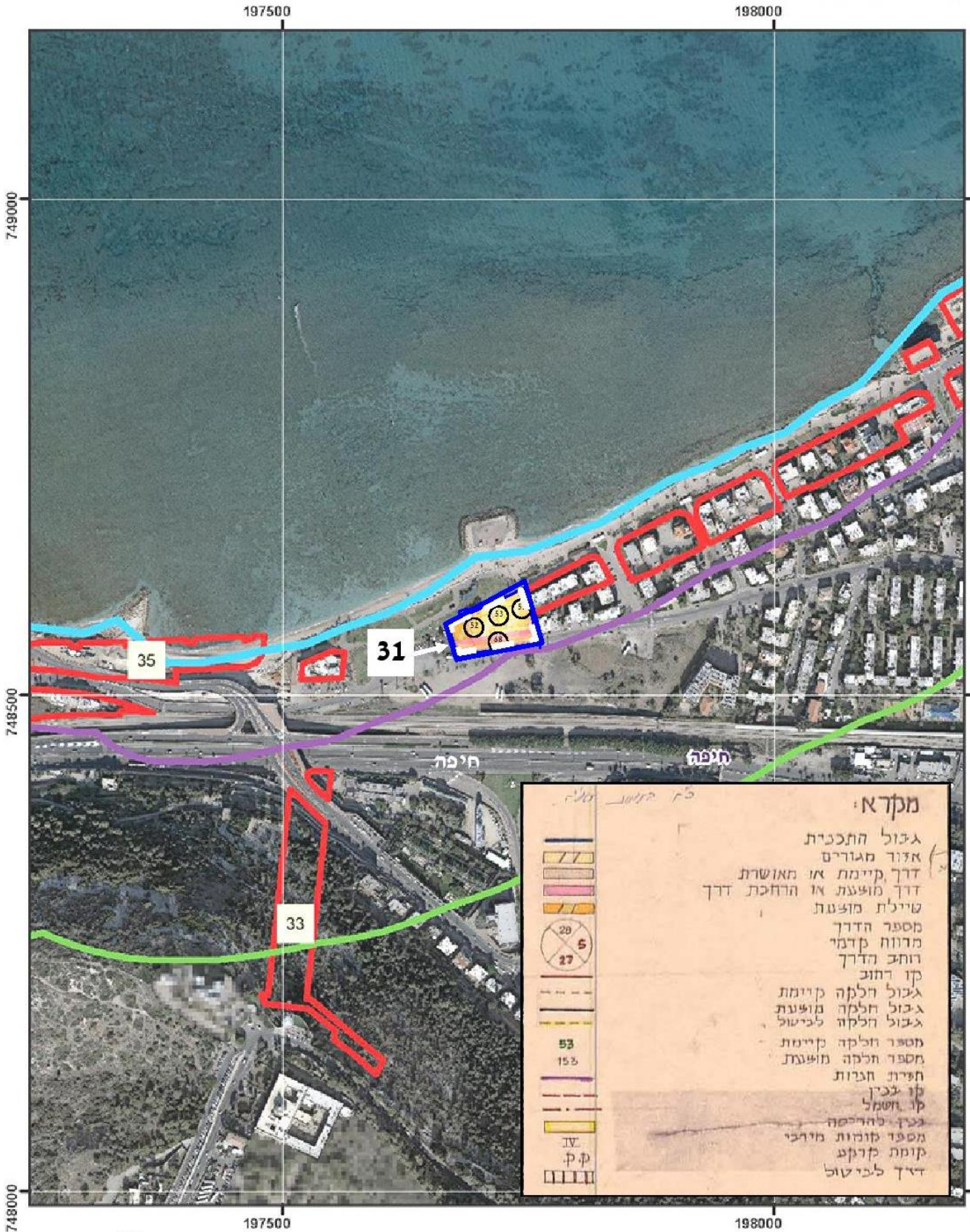
סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

1718/תפ-31

הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014
 המשרד להגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 Ministry of Environmental Protection

מקרא

 תוכנית	 שטח עתיקות מוכרז	
 קו החוף	 שטח לבינוי שלא ממומש	
 100 מטרים	 מספר מגרש בתוכנית תקפה	
 300 מטרים		










מקרא:

גבול התכנית
 אזור מגורים
 דרך קיימת או מאושרת
 דרך מוצעת או הרחבת דרך
 טיילת מוצעת
 מספר הדרך
 מרווח קדמי
 רוחב הדרך
 קו רחוב
 גבול חלקה קיימת
 גבול חלקה מוצעת
 גבול חלקה לביטול
 מספר חלקה קיימת
 מספר חלקה מוצעת
 חצית חציות
 קו לכנין
 קו חשמל
 גבול להדפסה
 מספר קומות מירבי
 קומת קרקע
 דרך לביטול

כא קישור חלף

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבנין שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
מספר מגרש בתוכנית תקפה			

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

1718/חפ – 31

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	43
מס' תכנית	חפ/864/א
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	פיתוח חוף הכרמל
תאריך אישור	08/10/1978
מהות התכנית	מלונאות, נופש, דרכים
שטח התכנית (ד')	110
בעל הקרקע	
יזם	חוף הכרמל בע"מ
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=1yO8baNKHZ9ILTfeQgoVeqRSvSuSwqFVqZQB%2fMuZmDunHw28V1x5S7jvw8NntCsX5IAAalmxp%2b6KffeuXu4X1DTIst7Rv5i
-----------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	תכנית זו משנה חלק מתכנית חפ/1332 - תיירות, נופש וקייט, 1971 (תכנית מס' 44 בסקר זה).
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)	כ-40%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	קיימת התאמה בין הקווים
אחר	השטחים שלא מומשו נמצאים בקרבה לחוף הים; בשטחים שלא מומשו למטרות מלונאות ומסחר, הוקמו חניות, דרכים וטיילת.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים של 6 מבנים למלונאות ומסחר. התכנית כוללת זכויות בניה של 128,000 מ"ר.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	2	התכנית מייעדת טיילת צפון דרום בתחום חוף הים, אך חוסמת מעל לחצי מרוחבו של תחום חוף הים ומשאירה רצועה צרה לחוף ים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	4	התכנית מסמנת שבילים להולכי רגל למעבר לחוף הים בין המגרשים השונים. מרבית השטח התכנית חוסמת את הגישה לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	השימושים כוללים שטחים לפיתוח חוף ים, מלונאות, מתקני ספורט פרטיים ואיזור מסחרי.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	4	התכנית פוגעת בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים וערכי מורשת *.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	8	שימושי התכנית למטרת תיירות, פנאי ובילוי בחוף הים.
התכנית אינה פוגעת בפורטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	ציון	הערות
	3	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, פוגעת באופן בלתי מידתי בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ומורשת.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	חלק מהתכנית מומש ויצר "חומה" ארוכה וגבוהה בקרבה גדולה לקו המים. על מנת לממש את שאר הזכויות הבניה למלונאות נידרש לייבש את הים על מנת ליצור מרחק של 100 מטר בין קו הבניה לקו המים. ייבוש זה יגרום להפרעה משמעותית בסביבה החופית. בנוסף, היקפי וגובה הבינוי ייצרו המשך של "החומה" הבנויה לאורך קו החוף והפרעה לבניינים בעורף. מוצע לשנות את התכנית ולהתקין את זכויות הבניה שלא ממומשות אל מעבר לתחום חוף הים וביטול של החלק שטרם בוצע. הערה: בג"ץ, בפסק דין בתיק עמ 2025, המליץ "בחום" למדינה, למוסדות התכנון ולעיריית חיפה, לבחון אפשרות של הגעה להסכם עם בעלי הקרקע בדבר העתקת זכויות למתחם משא 7200 הסמוך או למקום אחר.

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

מקרא

תוכנית

קו החוף

100 מטרים

300 מטרים

שטח עתיקות מוכרז

שטח לביטוי שלא ממומש

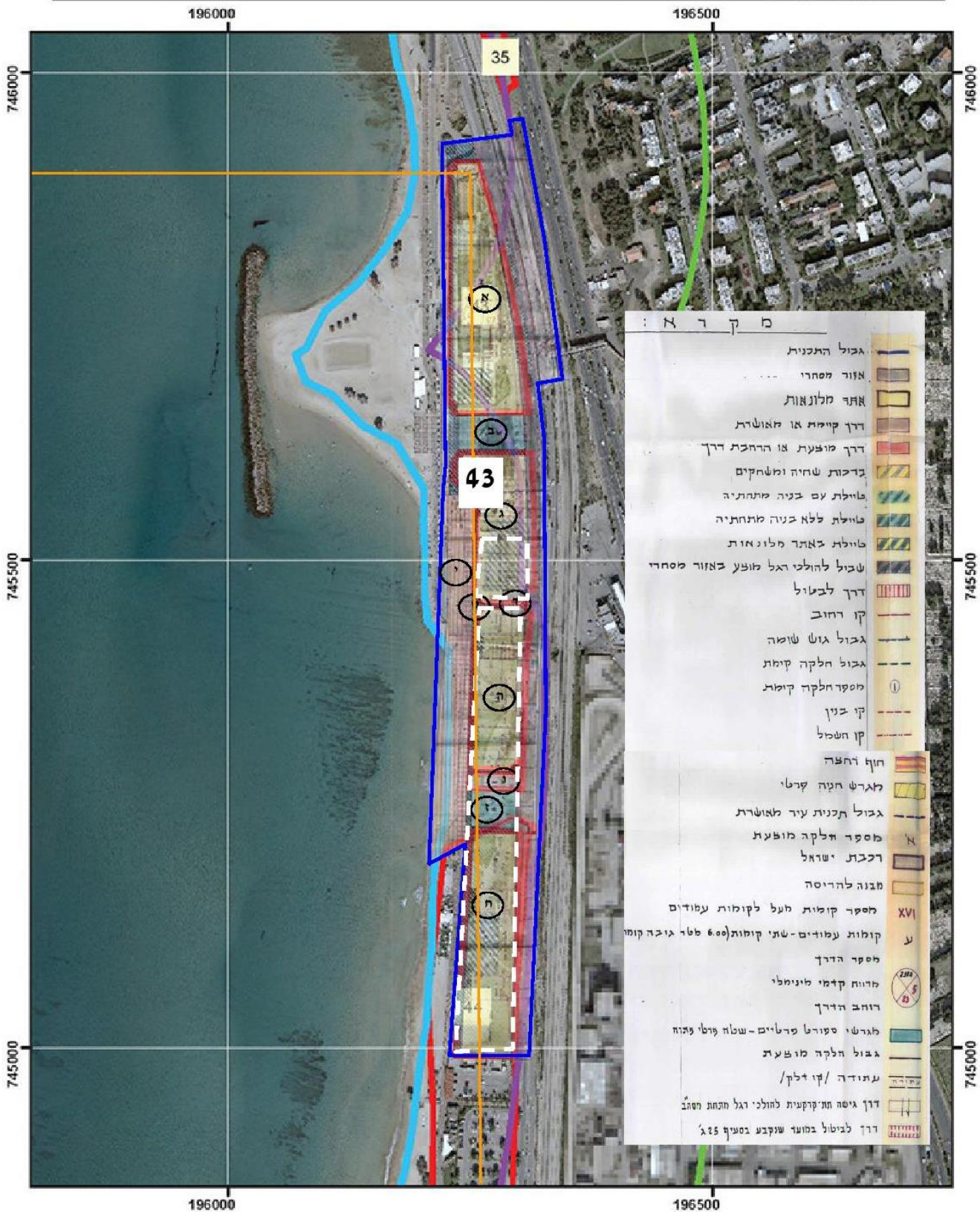
מספר מגרש בתוכנית תקפה

43-חפ/864א

0 50 100 Meters

1:5,000

הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 הקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014
 המשרד להגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 Ministry of Environmental Protection



מ ק ר א :

גבול התכנית	[Symbol]
אזור מסחרי	[Symbol]
אתר מלונאות	[Symbol]
דרך קיימת או מאושרת	[Symbol]
דרך מוצעת או הרחבת דרך	[Symbol]
בדכות שחיה ומשחקים	[Symbol]
טוילת עם בניה מתחתיה	[Symbol]
טוילת ללא בניה מתחתיה	[Symbol]
טוילת באתר מלונאות	[Symbol]
שבול להולכי רגל מוצע באזור מסחרי	[Symbol]
דרך לביטול	[Symbol]
קו רחוב	[Symbol]
גבול גוש שומה	[Symbol]
גבול חלקה קיימת	[Symbol]
מספר חלקה קיימת	[Symbol]
קו בנין	[Symbol]
קו השטח	[Symbol]
חוף רחצה	[Symbol]
מגרש חניה פרטי	[Symbol]
גבול תכנית עיר מאושרת	[Symbol]
מספר חלקה מוצעת	[Symbol]
רכבת ישראל	[Symbol]
מבנה להרוסה	[Symbol]
מספר קומות העל לקומות עמודים	[Symbol]
קומות עמודים-שתי קומות (6.00 מטר גובה קומה)	[Symbol]
מספר הדרך	[Symbol]
מרווח קדמי מינימלי	[Symbol]
רוחב הדרך	[Symbol]
מגרשי ספורט פרטיים- שטח פרטי נטול	[Symbol]
גבול חלקה מוצעת	[Symbol]
עמידה / קו דלק /	[Symbol]
דרך גישה לתת-קרקעית להולכי רגל תחת חשב	[Symbol]
דרך לביטול במועד שנקבע בסעיף 25 ג'	[Symbol]

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	48
מס' תכנית	חכ/5
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	נחשולים
תאריך אישור	03/06/1982
מהות התכנית	מגורים, דרכים, שפ"פ, מבני ציבור, קייטנות
שטח התכנית (ד')	621
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	קיבוץ נחשולים
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	2
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=ieWM9TSfkQ8llfEyd9HmzvzE1bzCAtFvibertCC4nNeXDXMmmwn6m9HhBTKOJRDouM11LxQXYyypAbm1UPDOoo04gCIEIFaQL	קישור לתכנית במינהל התיכנון
---	-----------------------------

הערות	יחס לתכניות אחרות
ב-1985 אושר מש"ח/8, המרחיב את השימושים המותרים בתחום של קייט ונופש וכולל גם בונגלוס, מוטלים, אכסניות, בתי קפה ועוד ומבטלת את אזור המגורים המתוכנן על תל דור בצפון. במש"ח/8 נקבע כי היא גוברת על תכנית זו בכל הקשור לצרכי רישום. תכנית חכ/408 קבעה ייעוד של גן לאומי באזור המגורים בצפוני.	התייחסות לבינוי
כ-65% בתחום החוף	היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)
אין התאמה בין הקו הכחול של התכנית לבין קו החוף.	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
חלק משמעותי של השטחים שלא מומשו ממוקמים בקרבה לחוף הים.	אחר

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים של מבנים לנופשים, כולל מוסדות ציבור, בשתי קומות. כמו כוללת אזור המיועד למגורים בתחום חוף הים, שחלקו עדיין לא בנוי.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	3	שטח הקיבוץ מגודר ואינו מאפשר מעבר דרכו אל חוף הים. קיימת כניסה ראשית מוסדר לחוף דור דרכה מגיעים לחוף נחשולים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	3	שימושי נופש ומוסדות ציבור לנופשים, אך גם אזור מגורים בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	3	התכנית פוגעת בערכי נוף, טבע, שטחים פתוחים בתחום חוף הים.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	8	שימושי תיירות ובילוי בחוף הים.
התכנית אינה פוגעת בפורטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית	לא רלוונטי	לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	התכנית אינה כוללת הוראות למזעור הפגיעה בסביבה החופית.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, פוגעת באופן בלתי מידתי בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ומורשת.
המלצה	שינוי בינוני של התכנית	התכנית לא מומשה במלואה במשך כ-40 שנה, מאפשרת בניה לתיירות ולמגורים בתחום חוף הים במרחק של כ-30 מ' מקו החוף. יש לשנות את התכנית, להסיט מזרחה את גבולה המערבי של התכנית ולהחזיר את מירב השטח האפשרי לחוף ים וכן לקבוע כי בינוי חדש יהיה מעבר לתחום חוף הים

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017

חכ/5 - נחשולים רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל

תוכניות: מינהל התכנון, 2014

המשרד להגנת הסביבה 

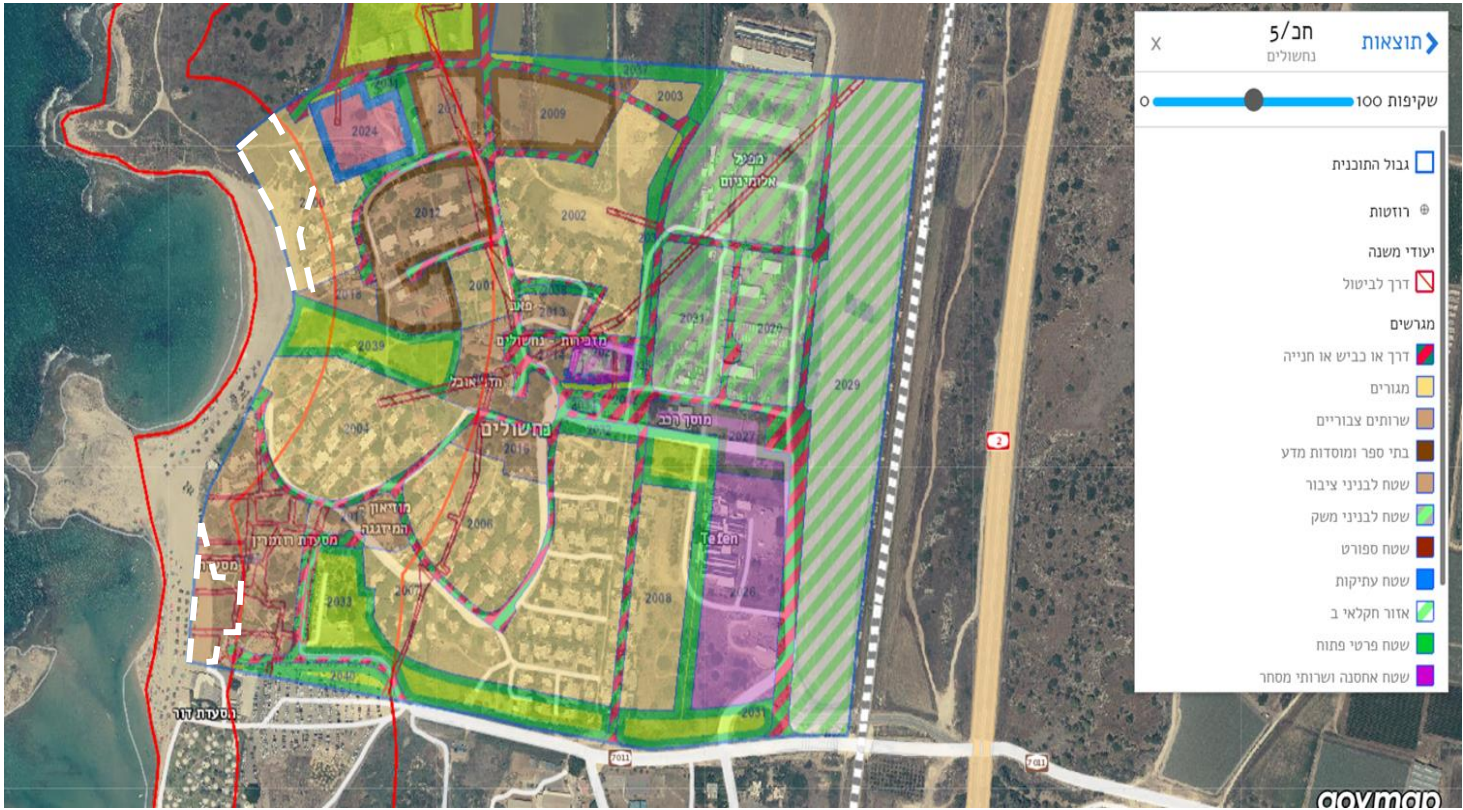
الوزارة لحماية البيئة
Ministry of Environmental Protection

0 50 100 Meters

1:5,000

מקרא

 תוכנית	 שטח עתיקות מוכרז
 קו החוף	 שטח לבניו שלא ממומש
 100 מטרים	
 300 מטרים	



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	56
מס' תכנית	764/חד
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	מפרץ בנימין והכניסה לגבעת אולגה
תאריך אישור	15/09/1985
מהות התכנית	מגורים, מלונאות ותיירות, חוף רחצה
שטח התכנית (ד')	538
בעל הקרקע	שונים
יזם	ו.מ. חדרה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=Rkae8300qNF2epQ3UKn8Eb35xtN%2fDi2Mc8rIVHxJCn2%2bDjvgW3gj%2fMDqeFlezGGPNxPx2R7Ikc2bWHw8HErW19UBONnaKxK
-----------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	התכנית בתחומי תכנית מתאר חד/2020 - חדרה (מאושרת משנת 2014) - התכנית לא שינתה את ייעודי הקרקע בתחום תכנית זו, אך הסיטה את הבינוי מעבר לתחום חוף הים. חופפת בחלקה לתכנית חד/1045 - איזור תיירות מלונאות ונופש, מערב חדרה (1995).
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	כ- 40%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	קיימים מספר מוקדים בתכנית בהם ישנה סטייה למערב מקו החוף לפי החוק.
אחר	השטחים שלא מומשו ממוקמים בקרבה לחוף הים.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים מאפשרת בניה בתחום חוף הים לאיזור מלונאות, תיירות ונופש (זכויות בניה שלא מומשו הן בסדר גודל של כ- 4,000 מ"ר בשתי קומות).	0	
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	2	בניה במגרשים שלא מומשו תחסום את המעבר אל חוף הים. התכנית מסמנת שבילים צרים בין המגרשים למעבר אל החוף.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	8	שימושי מלונאות, תיירות ונופש.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	התכנית פוגעת בערכי נוף, טבע, שטחים פתוחים (חולות חדרה) ובערכי מורשת *.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	8	שימושי תיירות וביילוי בחוף הים.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	3	בהוראות התכנית נקבע איסור בניה כלפי המצוק והתרחקות ממנו. אין הוראות נוספות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, פוגעת באופן בלתי מידתי בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ומורשת.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	התכנית לא מומשה במלואה מעל ל- 30 שנה, ובצמידות לשטח פתוח (מצפון) בעל ערכיות גבוה וחשיבות לשמירת חולות חדרה, וכן על תל עתיקות עם מצוק. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ואף להרחיק את הבינוי אל מעבר לתחום הסביבה החופית ולאפשר רצועת חוף רחבה בסביבה העירונית המתפתחת.

* אתרי עתיקות מוכרזים : תל עפר (1232/0)

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

764/תד-56

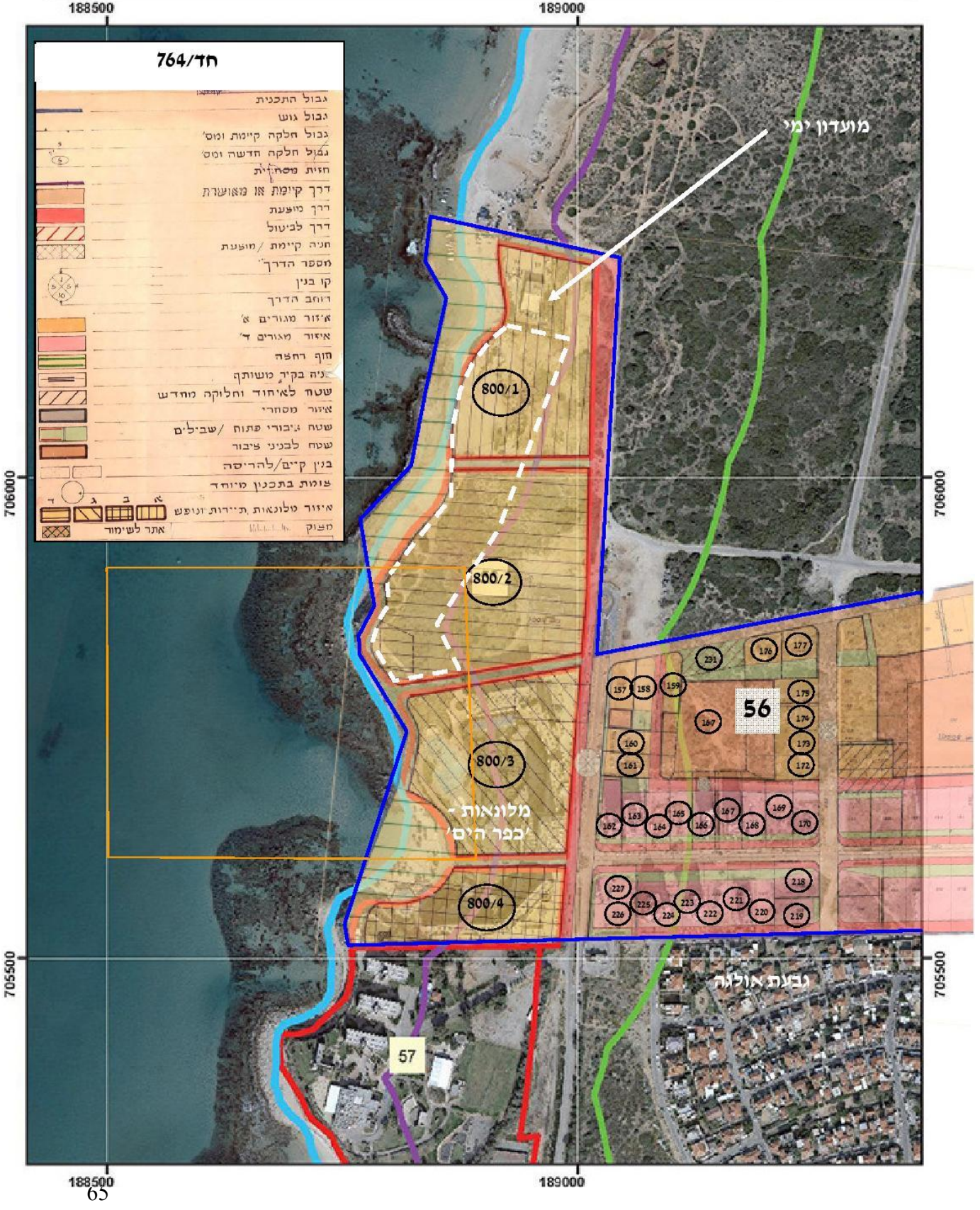
הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014

המשרד לאגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 and Ministry of Governmental Functions

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבנוני שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
300 מטרים			

0 50 100 Meters
1:5,000



764/תד

	גבול התכנית
	גבול גוש
	גבול חלקה קיימת ומס'
	גבול חלקה חדשה ומס'
	חזית מסחרית
	דרך קיימת או מאושזת
	דרך מוצעת
	דרך לביטול
	חניה קיימת / מוצעת
	מספר הדרך
	קו בנין
	דוחב הדרך
	איזור מגורים א'
	איזור מגורים ד'
	חוף רחצה
	ג'נה בקיר משותף
	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש
	איזור מסחרי
	שטח גיבורי פתוח / שבילים
	שטח לבנוני ציבור
	בנין קיים/להריסה
	צומות בתכנון מיוחד
	איזור טלונאות, תיירות ונופש
	אתר לשימור

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	57
מס' תכנית	762/חד
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	חוף הרחצה ואזור מחנה נופש
תאריך אישור	15/09/1985
מהות התכנית	מגורים, מלונאות ותיירות, חוף רחצה
שטח התכנית (ד')	404
בעל הקרקע	שונים
יזם	ו.מ. חדרה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=ieWM9TSfkQ8PKJw1OFuq%2f4DSRq9xwUSo29ZlvSCebP%2fasHrXhTJhAmaSnZPxZ07zjcmRYYqRzllPv8Cz8nxixUESazCj3MM
הערות	
יחס לתכניות אחרות	בתחום חוף הים - מגרש ביעוד מלונאות, שלא מומש, שונה ע"י תכנית חד/מק/762ח (2002, תכנית 58 בסקר זה) הנבחנת בהמשך. כמו כן, קיים מגרש מבני ציבור שאינו ממומש. תכנית זו נכללת בתכנית מתאר חדרה חד/2020 (2014), התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן עומדות בתוקפן, כולל תכנית זו.
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	כ-80%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	קיימים מספר מוקדים בתכנית בהם ישנה סטייה למערב מקו החוף לפי החוק.
אחר	השטחים שלא מומשו ממוקמים בקרבה לחוף הים.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	במגרש למבני ציבור - מוסדות חינוך, בריכות שחיה, מגרשי ספורט, מועדונים, בתי תרבות, מוסדות קהילתיים, מוסדות בריאות, דת, סעד, שירות לציבור; ספריות ומוזיאונים, מגרשי משחקים, מקלטים (תכסית של 30%, כ-14,000 מ"ר ב-3 קומות). בתחום חוף רחצה ניתן להקים שימושים מוטי חוף: מבנים ומתקנים לשירותי חוף, שירותים סניטריים, מגרשי ומתקני ספורט, גינון, מתקני פיקניק, קיוסקים וחניה. בשטחי שצ"פ - קיוסקים ובתי שימוש בהתאם לתכנית מפורטת.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	2	בניה בתחום חוף הים תחסום את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	התכנית נגישות לחוף הים כולל מספר מגרשי חניה מרכזיים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	3	בנוסף לשימושי מלונאות, תיירות ונופש, בילוי בחוף הים ושמורת טבע, קיימים שימושים שאינם מוטי חוף - מבני ציבור.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	התכנית בדרום העיר, באזור בו קיים שטח חוף רחב ובעל ערכיות גבוהה ומימושה יפגע בערכי נוף, טבע ושטחים פתוחים. אין פגיעה בערכי מורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	התכנית משלבת ייעוד תיירותי ובילוי בחוף הים עם מבני ציבור ובתחום הסביבה החופית - מגורים.
התכנית אינה פוגעת בפרטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	3	בהוראות התכנית נקבע איסור בניה כלפי המצוק והתרחקות ממנו. אין הוראות נוספות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, פוגעת באופן בלתי מידתי בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים. התכנית לא מומשה במלואה מעל ל-30 שנה, מאפשרת בינוי של מבני ציבור בתחום חוף הים ובאזור עם רצועת חוף חולי מאוד צרה ולכן שטח זה בתחום חוף הים חשוב כעורף חופי במרקם העירוני המתפתח. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולהרחיק את הבניה שלא מומשה מזרחה מעבר ל-100 מטר.
המלצה	שינוי בינוני של התכנית	

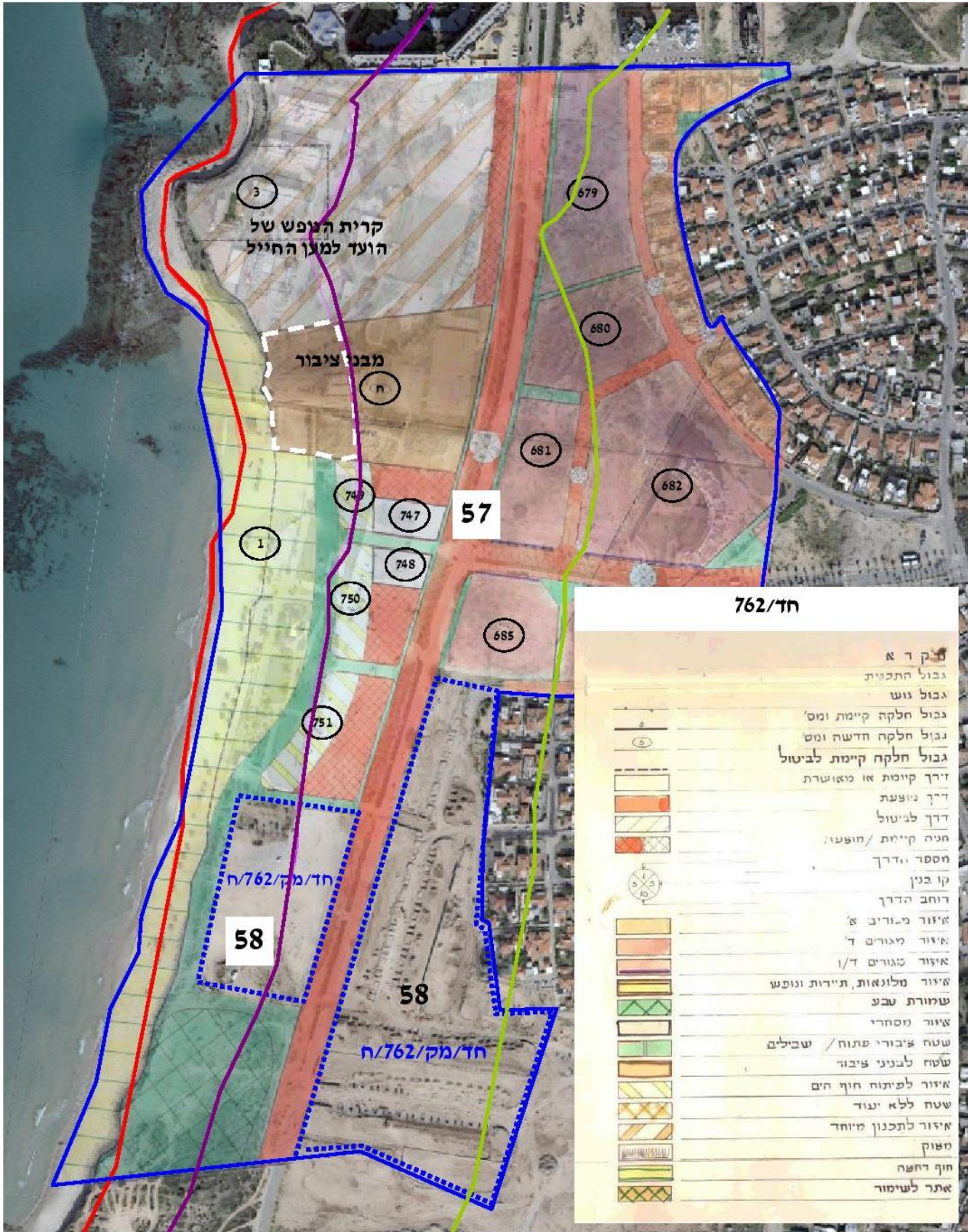
סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

57 - חד/762
58 - חד/מק/762/ח

מקרא

תכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	58
מס' תכנית	ח/מק/762/ח
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	בנה ביתך מערבית לגבעת אולגה
תאריך אישור	28/11/02
מהות התכנית	מגורים, מלונאות ונופש
שטח התכנית (ד')	77
בעל הקרקע	ע. חדרה
יזם	ו.מ. חדרה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=VYDyzkd1LB9o9BLlg9Dju4igImqcOa%2fDPEzbxPwWHml5FIOE9sDS_SwbziMtzJk6AgWaZwfl%2bpaxEShoREENOMxEmLJC5E9e7	קישור לתכנית במינהל התיכנון
	הערות
התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/762 - חדרה, 1985 (תכנית מס' 57 בסקר זה). תכנית זו נכללת בתחום תכנית מתאר חדרה חד/2020 (2014), שלא ביטלה תכנית זו.	יחס לתכניות אחרות
	התייחסות לבינוי
	היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)
קיימת התאמה בין קו המים בתכנית לקו החוף בחוק. השטח שלא מומש ממוקם בעורף חוף הים.	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
	אחר

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים למלונאות ונופש.	0	התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים למלונאות ונופש. השימושים וזכויות הבניה בהתאם לתכנית חד/762 (57 בסקר זה) - למלונאות ונופש, מועדוני ספורט, שימושים מסחריים, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבילוי ובידור, מתקני שעשועים ובידור כגון: לונה-פארק, גלישה, דולפינריום וכו', שטחים לתצוגה וירידיים (סה"כ כ- 9,000 מ"ר ב-3 קומות).
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	מימוש המגרש למלונאות, תיירות ונופש יחסום את מרבית תחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	התכנית אינה מתייחסת למעבר אל חוף הים. אך מימושה בתחום חוף הים ובסביבה החופית יפגע במעבר החופשי אל חוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	8	בתכנית מגרש לשימושי מלונאות בסביבה עירונית, תיירות ונופש, בילוי בחוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	התכנית בדרום העיר, באיזור בו קיים שטח חוף רחב ובעל ערכיות גבוהה ומימושה יפגע בערכי נוף, טבע ושטחים פתוחים. אין פגיעה בערכי מורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	8	בתחום חוף הים שימושים מוטי חוף - מלונאות ובילוי.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	3	הוראות תכנית חד/762 (57 בסקר זה) נקבע איסור בניה כלפי המצוק והתרחקות ממנו. אין הוראות נוספות למניעה/מזעור הפגיעה בסביבה.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	4	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, פוגעת באופן בלתי מידתי בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	התכנית לא מומשה מעל ל- 15 שנה, מחציתו של מגרש המלונאות בתחום חוף הים בסמוך לשמורת טבע וגן לאומי חוף גדור, ובאיזור עם רצועת חוף רחבה החשובה כעורף חופי במרקם העירוני המתפתח. מוצע לשנות את התכנית תוך הסגת בינוי מעבר ל-100 מטר והורדת אינטנסיביות הפיתוח ככל שמתקרבים לשמורת הטבע מדרום.

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית

הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014

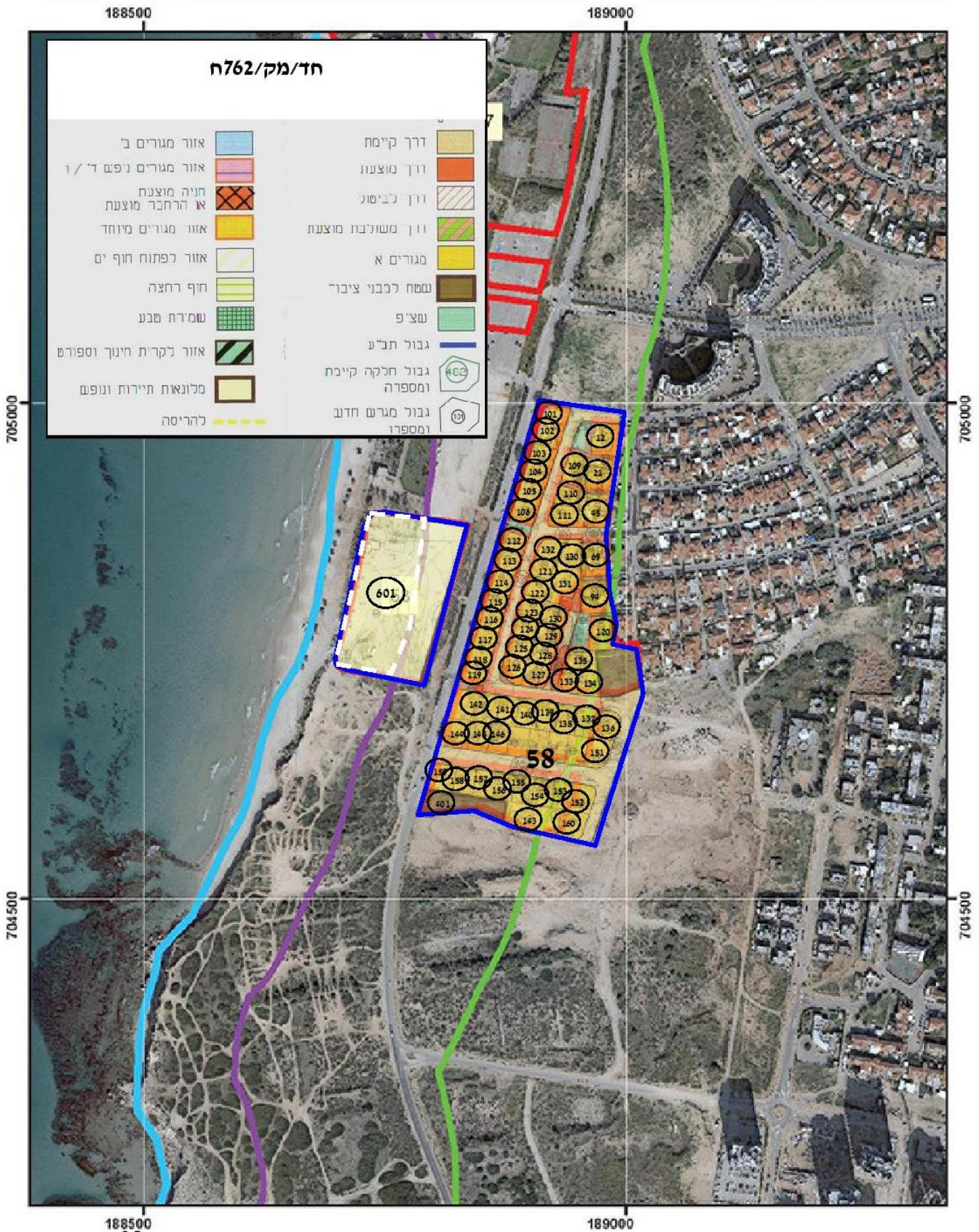
n762/מק/חד-58

0 50 100 Meters
1:5,000

המשרד להגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 The Ministry of Environmental Protection

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
300 מטרים			



מחוז מרכז

מחוז מרכז - מגבולה הדרומי של חדרה ועד גבולו הדרומי של בסיס פלמחים; ללא מחוז ת"א - מגבולה הצפונית של כפר שמריהו ועד לגבולה הדרומי של בת ים.

הסקר בחן 60 תכניות:

- 28 נמצאו במימוש מלא.
- 4 תכניות במימוש חלקי ו-2 תכניות שלא מומשו כלל:

מספר סידורי	התכנית	תאמות עם החוק	המלצה	
60	עח/10/43 - מכמורת	בינונית	ללא שינוי של התכנית	מכיוון שהתכנית בתחום יישוב (מכמורת) ומרביתה מומשה, לרבות מגורים ונופש בגבול ה-100 מטר, מומלץ שלא לשנות את התכנית.
62	עח/3/91 - גן לאומי נחל אלכסנדר	בינונית	שינוי משמעותי של התכנית	התכנית לא מומשה יותר מ-20 שנים ומציעה פיתוח באזור בעל ערכיות גבוהה ביותר של ערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים, מומלץ להכין תכנית חדשה תוך צמצום השימושים והיקפי הבינוי והפיתוח.
80	נת/3/א/650 - עין התכלת	נמוכה	ללא שינוי של התכנית	התכנית ממוקמת באזור מגורים בנוי והמגרש המסומן בתכנית מוקף בינוי ופיתוח, מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא.
87	נת/5/39 - ד - נתניה	נמוכה	ללא שינוי של התכנית	התכנית ממוקמת באזור מגורים בנוי, על גג המצוק, ממערב לרחוב ראשי המפריד בין המצוק לבין הבינוי העירוני. רק חלק מהמגרש נמצא בתחום חוף הים. ולכן מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא.
88	נת/5/39 - ב - נתניה	נמוכה	ללא שינוי של התכנית	למרות חוסר ההתאמה לעקרונות החוק, היקף הבניה קטן ומוקף בשטח פתוח מגונן, על המצוק וסמוך לטיילת. מטרת התכנית לאפשר פעילויות להחיות את הטיילת על המצוק בקטע זה. לכן מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא.
89	נת/602 - נתניה	נמוכה	שינוי מינורי של התכנית	התכנית לא מומשה במשך 20 שנה, השטח בבעלות פרטית וחלק מהשטח שאינו ממומש בתחום חוף הים. מוצע לערוך שינוי לתכנית, להסיט את הבינוי אל מעבר לתחום חוף הים.

• 26 תכניות לא נבחנו באופן מפורט :

- תכנית מס' 76 - עח/8/3 - שושנת העמקים (נתניה) - התכנית כוללת איזור לתיכנון בעתיד שלמימושו יש להגיש תכנית מפורטת.
- תכנית מס' 78 - נת/3 - עין התכלת - (נתניה) – שונתה ע"י תכנית המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 85 - נת/100/ש/1 - נתניה (4,685 דונם, אושרה ב-1987) תכנית מתארית ואינה כוללת זכויות בניה.
- תכנית מס' 90 - נת/7/400, מתאר נתניה - (28,000 דונם ואושרה ב-1982).
- תכנית מס' 91 - נת/20/401/א (נתניה) – שונתה ע"י תכנית המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 92 - חש/50, אחוזת שפיים (נתניה) – חופפת עם תכנית המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 110 - בר/2/76, קבוץ פלמחים – שונתה ע"י תכנית המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 111 - בר/236, חוף פלמחים – שונתה ע"י תכנית המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית א' - עח/200, תכנית מתאר עמק חפר - תכנית מתארית ואינה כוללת זכויות בניה.
- תכנית ב' - נת/550/א, נווה שלום (נתניה) – נבחנה בתכנית חדשה יותר (מספר 80 בסקר זה).
- תכנית ג' - נת/17/307, קרית צאנו (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית ד' - נת/במ/555/א, קרית צאנו (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית ז' - נת/12/343, רח' הרצל מערבית לככר ציון (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית ח' - נת/2/334, ויצמן, הרצל, המעפילים (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית ט' - נת/3/255, ויצמן, הרצל, המעפילים (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית י' - נת/343, רח' הרצל מערבית לככר ציון (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית יא' - נת/7/166, ויצמן, הרצל, המעפילים (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית יג' - נת/8/552, ויצמן, הרצל, המעפילים (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית יד' - נת/362/א, נתניה - חופפת עם תכנית חדשה יותר המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית טו' - נת/377, שכון דורה - עיר גנים (נתניה) – חופפת עם תכנית חדשה יותר המותאמת לעקרונות החוק.
- תכנית טז' - נת/425, שמורת טבע נחל פולג (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית יז' - נת/600/א, (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית יח' - נת/603, מלונאות וספורט (נתניה) – מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית יט' - נת/מק/539/ה, (נתניה) – ללא בינוי בתחום חוף הים.
- תכנית כ' - רצ/1-1, תכנית מתאר לעיר ראשון לציון – תכנית מתארית שעודכנה על ידי תכניות חדשות יותר התואמות את עקרונות החוק.
- תכנית כא' - בר/61-גן לאומי נחל רובין / פלמחים – מוצע להכין תכנית מפורטת מעודכנת חדשה, ובה בינוי מצומצם וכוללת נספח בינוי ופיתוח מחייבים מעבר ל-300 מטר - הסביבה החופית (בתשריטת התכנית ייעוד הקרקע הוא שטח ציבורי פתוח).

בנוסף, מוצע לבטל את התכניות הבאות מאחר שקיימות תכניות מאוחרות יותר ושינוי אותן, למרות שאין לכך איזכור בהוראות התכנית:

- נת/3 - נתניה- עין התכלת (1942) - שונתה על ידי תכנית 408-0217752 (2018).
- חש/50 - אחוזת שפיים (1967) – שונתה על ידי תכנית נת/2/396 (2012).
- בר/2/76 - קבוץ פלמחים (1987) שונתה על ידי תכנית תכנית בר/9/76 (2011).
- נת/362/א, נתניה - חופפת עם תכנית נת/600/א (1994) הגוברת על תכנית זו.
- נת/377, שכון דורה - עיר גנים (נתניה) – חופפת עם תכנית נת/600/א (1994) (הגוברת על תכנית זו ותכנית נת/620 (2015), התואמת את עקרונות החוק.

הסקר המפורט:

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
59	עח/1/82	מכמורת- הקמת מלון	27/06/1968	מלונאות	37.5	מכמורת- חברה לפיתוח בתי מלון		אין	2	מ		התכנית במימוש מלא וקיימת חריגה של כפר הנופש לכיוון צפון ללא תכנית בתוקף. התכנית בגבול מחוז חיפה ומרכז.
60	עח/10/43	מכמורת	01/11/1994	נופש, מגורים, מבני ציבור	1042	רמ"י	ו.מ. מכמורת	אין	2	ח	מימוש של למעלה מ-80% מהתכנית	
61	עח/1/38	בית ספר לספנות מבואות ים	30/01/1986	מבני ציבור	191	רמ"י	ו.מ. עמק חפר	אין	2	מ	כ-80% חלקו בתחום חוף הים וחלקו בסביבה החופית. מרבית השטח שאינו ממומש בדרום ממומש בתכנית בשטח המשמש כמגרש כדורגל. ומדרום לו ל"בריכת אידוי" ו"איזור ספיגת מי שפכים".	
62	עח/3/91	גן לאומי נחל אלכסנדר	17/05/1998	שימור טבע ונוף	795	רמ"י	רט"ג	אין	2	ח	כ-75% השטח שמומש ברובו שטח ציבורי פתוח וחוף ים.	חלק מהתכנית בחפיפה עם תכניות עח/21 (תכנית מספר 66 בסקר זה), ו- עח/2/21 (תכנית מספר 67 בסקר זה). הוראות התכנית אינן מציינות כי היא משנה אותן.
63	עח/מק/9/21	בית ינאי	08/09/2003	מגורים	1	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		
64	עח/6/21	בית ינאי	25/07/2000	מגורים	1	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
65	עח/מק/7/21	בית ינאי	08/09/2003	מגורים	1	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		
66	עח/21	בית ינאי-הרחבת ישוב חקלאי קיים	09/06/55	מגורים, מבני ציבור, בית מלון	149	קקל	הסוכנות היהודית	אין	2	מ	כ-80%	רוב השטח שאינו ממומש בחפיפה עם תכנית עח/3/91 (תכנית מס' 62 בסקר זה).
67	עח/2/21	בית ינאי	13/08/1964	מגורים, מבני ציבור, שצפים	159	קקל, רמ"י	רמ"י, ו. בית ינאי	אין	2	מ	כ-80%	השטח שאינו ממומש בחפיפה עם תכנית עח/3/91 (תכנית מס' 62 בסקר זה).
68	עח/מק/8/21	בית ינאי	08/09/2003	מגורים	1.5	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		
69	2/200/2	בית ינאי	29/12/1998	מגורים	62	רמ"י	רמי	אין	2	מ		
70	עח/4/33	בית ינאי	20/01/1999	מגורים	2	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		
71	עח/מק/6/33	בית ינאי	23/03/2000	מגורים	1.7	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		
72	עח/33	בית ינאי	26/04/1956	דרכים, מגורים, מבני ציבור	171.5	קקל	הסוכנות	אין	2	מ		
73	עח/מק/3/33	בית ינאי	03/09/1998	מגורים	1.6	רמ"י	פרטי	אין	2	מ		
74	עח/1/54	נעורים-מוסד חינוכי	26/06/1969	מוסד חינוכי	422	רמ"י	עליית הנוער	אין	2	מ	כ-85%	פנימיה-כפר נוער הדסים.
75	עח/3/54	נעורים-מוסד חינוכי	03/02/1977	מוסד חינוכי	11	רמ"י	עליית הנוער	אין	2	מ		
76	עח/8/3	שושנת העמקים	06/07/67	מגורים	160	רמ"י, קקל		אין	1			התכנית כוללת איזור לתיכנון בעתיד שלמימוש יש להגיש תכנית מפורטת.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית ('ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
77	עח/90	הקמת מחנה נופש	17/07/1969	תיירות ונופש	24	רמ"י		אין	1	מ	כ-90%	בתכנית מגרש למלונאות הבנוי במלואו בתחום חוף הים. על פי התב"ע מתוכננת טיילת החוצצת בין המלון לחוף הים שלא מומשה.
78	נת/3	נתניה- עין התכלת	12/11/1942	מגורים	145	קקל		אין	1			תכנית מנדטורית. התכנית שונתה על ידי 408- מוצע 0217752 (2018) - מוצע לבטל תכנית זו.
79	נת/386	עין התכלת - נוה שלום	14/07/1955	מגורים	17	קקל		אין	1	מ	כ-90%	
80	נת/650/א/3	עין התכלת	04/08/1994	מגורים	0.5	רמ"י	פרטי	אין	1	ל		תכנית נת/550/א (מספר ב' בסקר זה), שונתה בחלקה על ידי תכנית זו (למרות שינוי בתאריך אישור התכנית).
81	נת/558	נתניה	09/01/1989	מגורים	2	רמ"י	ו. מקומית נתניה	אין	1	מ		
82	נת/3/552	נתניה - שכונת מכנס	19/06/1988	מגורים, מלונאות, שצפ	17	ע. נתניה ואחרים	גובר בע"מ	אין	1	מ		
83	נת/7/552	נתניה	20/05/1988	מגורים	5	ע. נתניה ואחרים	ו. מקומית נתניה	אין	1	מ		
84	334	נתניה	08/09/1955	מגורים	12	פרטי		אין	1	מ		
85	נת/100/ש/1	מתאר נתניה	14/06/1987	מגורים	4685			אין	1			התכנית מתארית ואינה כוללת זכויות בניה. בכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני כפרי (1) (2)	מימוש תכנית (מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
86	נת/19/343 ד	נתניה-שער הים	03/07/2003	מגורים, מלונאות ומסחר	7	רמ"י ואחרים	ו.מ. נתניה	אין	1	מ		
87	נת/539/ד	נתניה	16/01/1994	מגורים	4	פרטי	ו.מ. נתניה	אין	1	ח	כ-50%	שינוי לנת/100/ש/1 (תכנית מס' 85 בסקר זה). שינוי לתכנית נת/7/400 - מתאר נתניה (תכנית מספר 90 בסקר זה), בתחומי תכנית מתאר כוללנית (בהפקדה) 408-0242412 - נתניה ייעוד הקרקע-מגורים.
88	נת/539/ב	נתניה	07/02/1985	מגורים, מלונאות ומסחר	19	ע. נתניה ואחרים	ו. מקומית נתניה	אין	1	ח	כ-30%	
89	נת/602	נתניה	14/07/1998	מלונאות ומסחר	6.4	פרטי	ו. מקומית נתניה	אין	1	ל		התכנית בתחומי תכנית נת/7/400 - מתאר נתניה (תכנית מספר 90 בסקר זה), ייעוד הקרקע הוא מלונאות ונופש.
90	נת/7/400	מתאר נתניה	26/08/1982	מגורים, תעשייה, חקלאות	27960	ע. נתניה	ו. מקומית נתניה	אין	1			התכנית מתארית ואינה כוללת זכויות בניה. בכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני כפרי (1) (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
91	נת/20/401 א	נתניה	31/07/1997	מגורים, מלונאות, כפר נופש	1740	רמ"י ואחרים	ו.מ. נתניה	אין	1		שינוי לתכנית נת/7/400 - מתאר נתניה (תכנית מספר 90 בסקר זה), ייעוד הקרקע במגרשים שלא מומשו בתחום חוף הים - מלונאות ונופש. התכנית שונתה על ידי נת/10/א/20/401 - העברת זכויות בשכונת עיר הימים (2012), על פי התכנית שונה מגרש אחד למגורים בתחום חוף הים לשצ"פ (התכליות בהתאם לתכנית מפורטת). שינוי נוסף נעשה על ידי תכנית נת/מק/11/א - עיר ימים, מלונאות (2013) - התכנית הרחיקה את הבינוי למלונאות מזרחה מתחום חוף הים.	
92	חש/50	אחוזת שפיים	13/07/1967	חקלאי	181	פרטי	פרטי	אין	2		התכנית הינה לעיבוד חקלאי אך השטח משמש בפועל את הרחבת מכון וינגייט. תכנית נת/2/396 - מכון וינגייט לחינוך גופני וספורט (2012), חופפת לתכנית זו (חש/50), אך לא מציינת שהיא משנה או מבטלת אותה. על פי התכנית נת/2/396, צומצם השטח של מכון וינגייט מזרחה מקו הסביבה החופית וכן הוגדר מדרום, קו בינוי רחב, המשאיר שטח פתוח ללא בניה. מוצע לבטל תכנית זו.	
93	חש/3/8	קיבוץ געש	29/12/1983	מגורים	360	רמ"י		אין	2	מ		

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני כפרי (1) (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
94	חש/א/5/10	ארסוף	08/07/1990	מגורים, מסחר, מלונאות, מבני ציבור	225	מ"א חוף השרון ופרטיים	ו.מ. חוף השרון ו.מחוזית מרכז	אין	2	מ	כ-80%	בתחום הסביבה החופית. אין בינוי בתחום חוף הים.
א94	רצ/2/29/1	חלקה א', עד קו-המים.רא של"צ	22/11/1990	מגורים, מלונאות, חוף ים, דרכים, מבני ציבור, מדחר ומבני ציבור	468	רמ"י, ע. ראשון לציון ופרטיים	ו.מ. ראשון לציון	אין	1	מ	כ-95%	בתחום חוף הים מסומנים הייעודים - שטח לטיילת עליונה ותחתונה (בנויה לכל אורכה); חניה (שלא מומשה ובמקומה הוקמה חניה אחרת שלא על פי התכנית) ושטח חוף ים (שימושים בהתאם לתמ"א 13 לשירותי חוף ומסחר הממוקמים צמוד למצוק מעבר לקו ה-100 מטר). בשטח חוף הים מסומן שטח לשירותי חוף (בצפון התכנית - ממומש) ומלבדו קיימים מוקדי שירותי חוף/מסעדות נוספים שאינם על פי התכנית. בצמוד וממזרח לתחום חוף הים ולטיילת התחתונה מסומנים מספר מגרשים לשירותי חוף. תכנית מתאר ראשלי"צ רצ/2030 (2017) לא ביטלה תכנית זו ולא שינתה את ייעודי הקרקע בתחום חוף הים. בתחום הסביבה החופית הרחיבה את שטחי המלונאות.
110	בר/2/76	קבוץ פלמחים	18/11/1987	מגורים, מבני משק, תעשייה זעירה	849	רמ"י	מ"א גן רוה	אין	2			תכנית בר/9/76 - קהילת אלי סיני - פלמחים (2011) שינתה תכנית זו ועידכנה את השטחים שלא מומשו בתחום חוף הים והסביבה החופית בהתאמה לעקרונות החוק. מוצע לבטל תכנית זו.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני כפרי (1) (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
א	עח/200	תכנית מתאר עמק חפר	19/07/1979	תכנון שטח השפוט של המועצה המקומית עמק חפר ויעוד לשטחי הקרקע השונים	לא מצוין		ו. מ. עמק חפר	אין	2			התכנית מתארת ובכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.
ב	נת/550/א	נווה שלום	09/01/1995	מגורים	3.5	רמ"י	ו.מ. נתניה	אין	1			תכנית זו שונתה על ידי נת/650/א/3 (מספר 80 בסקר זה) במגרש אחד שאינו ממומש (למרות שינוי בתאריך אישור התכנית).
ג	נת/17/307	קרית צאנז	11/01/1968	שטחים לבנין ציבורי לבית מלון, למגורים ולשטח ציבורי פתוח	150	פרטי	פרטי	אין	1			ללא בינוי בתחום חוף הים. ייעוד הקרקע בתחום חוף הים דרך (קיימת) ושצ"פ. בפועל בשצ"פ קיים מנחת של בית חולים לניאדו.
ד	נת/במ/א/555	קרית צאנז	02/01/1992	מגורים, מלונאות, בית חולים, ספורט, מבני ציבור, בית אבות, שצ"פ	325	עירית ואחרים	עירית נתניה ואחרים	אין	1			בתשריט התכנית מסומן קו 100 מטר לפי תמ"א 13. שטחי הבינוי (שחלקם מומשו וחלקם לא) ממוקמים מחוץ וממזרח לקו תחום חוף הים (לפי תמ"א 13 ולפי קו תחום חוף הים לפי החוק).
ה	נת/1/428	שכונת מכנס	27/11/1969	מגורים ומלונאות	21	חברה לשיכון עממי	ו. מקומית נתניה	אין	1	מ		מימוש מלא של מגרשי מלונאות.
ו	נת/9/166	שכונת מכנס	03/07/1975	דרכים	20		ע. נתניה	אין	1	מ		תכנית ללא זכויות בניה. בתחום חוף הים הוסטה הדרך מזרחה.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני כפרי (1) (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ז	נת/12/343	רח' הרצל מערבית לככר ציון	19/09/1971	בית מלון וחניה ציבורית	19	ע. נתניה ואחרים	ע. נתניה	אין	1		אין בתחום חוף הים בינוי - רוב התכנית גובלת בתחום חוף הים. ישנם 4 מגרשי שצ"פ (ללא בינוי) החורגים מערבה במעט לתחום חוף הים.	
ח	נת/2/334	ויצמן, הרצל, המעפילים	13/04/1967	שטח צבורי פתוח	1		ו.מ. נתניה	אין	1		תכנית לשטח ציבורי פתוח ללא בינוי.	
ט	נת/3/255	ויצמן, הרצל, המעפילים	30/11/1972	שטח פרטי פתוח	15	ע. נתניה ואחרים	פרטי	אין	1		בתחום חוף הים השטח מיועד כשצ"פ ללא בינוי.	
י	נת/343	רח' הרצל מערבית לככר ציון	28/06/1950	הרחבת רצועת השטח הפתוח הצבורי	72			אין	1		ללא בינוי בתחום חוף הים. ייעוד הקרקע בתחום חוף הים שצ"פ.	
יא	נת/7/166	ויצמן, הרצל, המעפילים	04/12/1969	חניה ושצ"פ	1	ע. נתניה	ע. נתניה	אין	1		תכנית ללא זכויות בניה - מגרש שחלקו בתחום חוף הים. ייעוד השטח שבתחום חוף הים - שצ"פ.	
יב	נת/7/552	ויצמן, הרצל, המעפילים	20/05/1988	מגורים מיוחד	5	עירית נתניה ואחרים	ו.מ. נתניה	אין	1	מ	מבנה מגורים קיים רובו ממוקם בתחום חוף הים.	
יג	נת/8/552	ויצמן, הרצל, המעפילים	13/09/1992	מגורים מיוחד	35	פרטי	ו.מ. נתניה	אין	1		התכנית מחוץ לתחום חוף הים.	
יד	נת/362/א	נתניה	30/06/1955	מגורים, שצ"פ ודרכים	1395	קק"ל ואחרים	ו.מ. נתניה + קק"ל	אין	1		הוראות תכנית נת/600/א (יז בסקר זה), גוברות על תכנית זו. מוצע לשקול ביטולה בתחום חוף הים.	

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
טו	נת/377	שכון דורה - עיר גנים	22/03/1956	מגורים, חקלאות, מלונאות, מבני ציבור, אזורים ציבורים ואיזור שפת הים	2,120	קק"ל	קק"ל	אין	1			הוראות תכנית נת/600/א (יו בסקר זה), גוברות על תכנית זו. ותכנית נת/620 - תכנית מתאר מקומית לחזית הים הדרומית בנתניה (מאושרת 2015) המשנה את תכנית נת/600/א, התואמת את עקרונות החוק. מוצע לשקול ביטולה בתחום חוף הים.
טז	נת/425	שמורת טבע נחל פולג	07/03/1969	פיתוח חוף הים	500	רמ"י ואחרים	אגף תיכנון משרד הפנים	אין	1			ללא בינוי בתחום חוף הים. ייעוד הקרקע בתחום חוף הים שמורת טבע וחוף ים פתוח לציבור.
יז	נת/600/א	תכנית מתאר מקומית נתניה	03/11/1994	מגורים, מלונאות, מסחר, מרכז עסקים	1,620	שונים	ו.מ. נתניה	אין	1			ללא בינוי בתחום חוף הים. יחד עם זאת יעוד הקרקע הוא איזור חוף רחצה, בו מותרים: שירותי רפואה ותברואה, מתקנים למשחקים וספורט, גינון, מתקנים לפיקניק, קיוסקים וחניה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית מפורטת. רוב תחום חוף הים בתכנית זו שונה ע"י תכנית 408-0153510 - שימור מצוקי חוף נתניה מקטע סירונית (2017). על פי התכנית שטח תחום חוף הים הינו חוף רחצה ושטחים פתוחים - ללא בינוי.
יח	נת/603	שינוי יעוד קרקע מאיזור ספורט לאיזור נופש, מלונאות וספורט	03/11/1996	נופש ומלונאות	42	ע. נתניה ואחרים	ו.מ. נתניה	אין				התכנית מחוץ לתחום חוף הים.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני כפרי (1) (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
יט	נת/מק/ה/539	שינוי יעוד מש.צ.פ. לדרך ומדרך לש.צ.פ.	21/06/1998	דרכים ושצ"פ	6	עירית נתניה ואחרים	החברה לפיתוח ולתיירות נתניה בע"מ	אין	1			תכנית לדרכים שבוצעה. תכנית ללא זכויות בניה.
כ	רצ/1	תכנית מתאר לעיר ראשון לציון	30/07/1970	תכנון שטח השפוט של ראשון לציון	42,290	ע. ראשון לציון		אין	1			תכנית מתארת. חלקה הדרומי והמרכזי של התכנית בתחום חוף הים שונתה על ידי רצ/1/29/2 (תכנית 94 בסקר זה) - המימוש מלא. בנוסף, בתחומי תכנית מתאר ראשון לציון רצ/2030 (2017) אשר לא ביטלה תכנית זו ונידונה בולחוי"ף (2014). חלקה הצפוני של התכנית הועבר מתחום השיפוט של ראשון לציון לבת ים וחלה עליו תכנית בי/410 - דרום בת-ים (מאושרת מ-2008 ונידונה בולחוי"ף ב-2005), התכנית אינה מציינת כי היא משנה או מבטלת תכנית זו. על פי התכנית ייעוד הקרקע בתחום החוף הים - 'עורף חופי ו'חוף רחצה', התואמים את עקרונות החוק.
כא	בר/61	גן לאומי נחל רובין / פלמחים	03/02/1977	גן לאומי	2,350	רמ"י	רשות הגנים הלאומיים	אין	2			התכנית מאפשרת בניה בתחום הסביבה החופית, באזור רחב, פתוח וערכי החשוב לשימור כעורף חוף בסביבה הכפרית. מוצע להכין תכנית מפורטת מעודכנת חדשה, ובה בינוי מצומצם הכוללת נספח בינוי ופיתוח מחייבים מעבר ל-300 מטר - הסביבה החופית (בתשריטת התכנית ייעוד הקרקע הוא שטח ציבורי פתוח).

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	60
מס' תכנית	עח/43/10
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	מכמורת
תאריך אישור	01/11/1994
מהות התכנית	נופש, מגורים, מבני ציבור
שטח התכנית (ד')	1,042
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	ו. מכמורת
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	2
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית ברשות מקרקעי ישראל	http://apps.land.gov.il/IturTabot2/ta2.aspx?tochnitId=4004480
הערות	
יחס לתכניות אחרות	
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים והסביבה החופית - תכסית (הערכה)	כ-75%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	נמצאה התאמה בין קו החוף בתכנית לקו המים פי החוק
אחר	השטח שאינו ממומש ממוקם בקרבה לחוף הים.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	8	קיים שטח מזערי של 50 מ"ר במגרש 106, המיועד למגורים ואירוח כפרי הממוקם בתחום חוף הים. שאר התכנית מעבר לתחום. הנחיות התכנית מציינות כי היתרי בניה ינתנו בכפוף להנחיות ותנאים למניעת מפגעים סביבתיים שיקבעו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	9	התכנית אינה חוסמת את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	קיימים צירי גישה לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	2	התכנית בתחום הסיבה החופית כוללת מגורים משולבי אירוח כפרי.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	5	התכנית פוגעת בשטחים פתוחים בתחום הסביבה החופית ובנוסף בערכי מורשת*.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	3	מטרתה העיקרית של התכנית מגורים.
התכנית אינה פוגעת בפרוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי.
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	6	קיימות הנחיות בתחומים שונים לרבות שפכים, ניקוז ותיעול, פסולת, חומרים רעילים ומסוכנים, רעש, איכות אוויר וכן אפשרות למשרד להגנת הסביבה לדרוש תסקיר השפעה על הסביבה במידה והשימוש עלול ליצור מפגע או לחרוג ממדיניות המשרד.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	5	התכנית תואמת את עקרונות החוק בתחום חוף הים והפגיעה היא בתחום הסביבה החופית.
המלצה	ללא שינוי של התכנית	מכיוון שהתכנית בתחום יישוב (מכמורת) ומרביתה מומשה, לרבות מגורים ונופש בגבול ה-100 מטר, מומלץ שלא לשנות את התכנית.

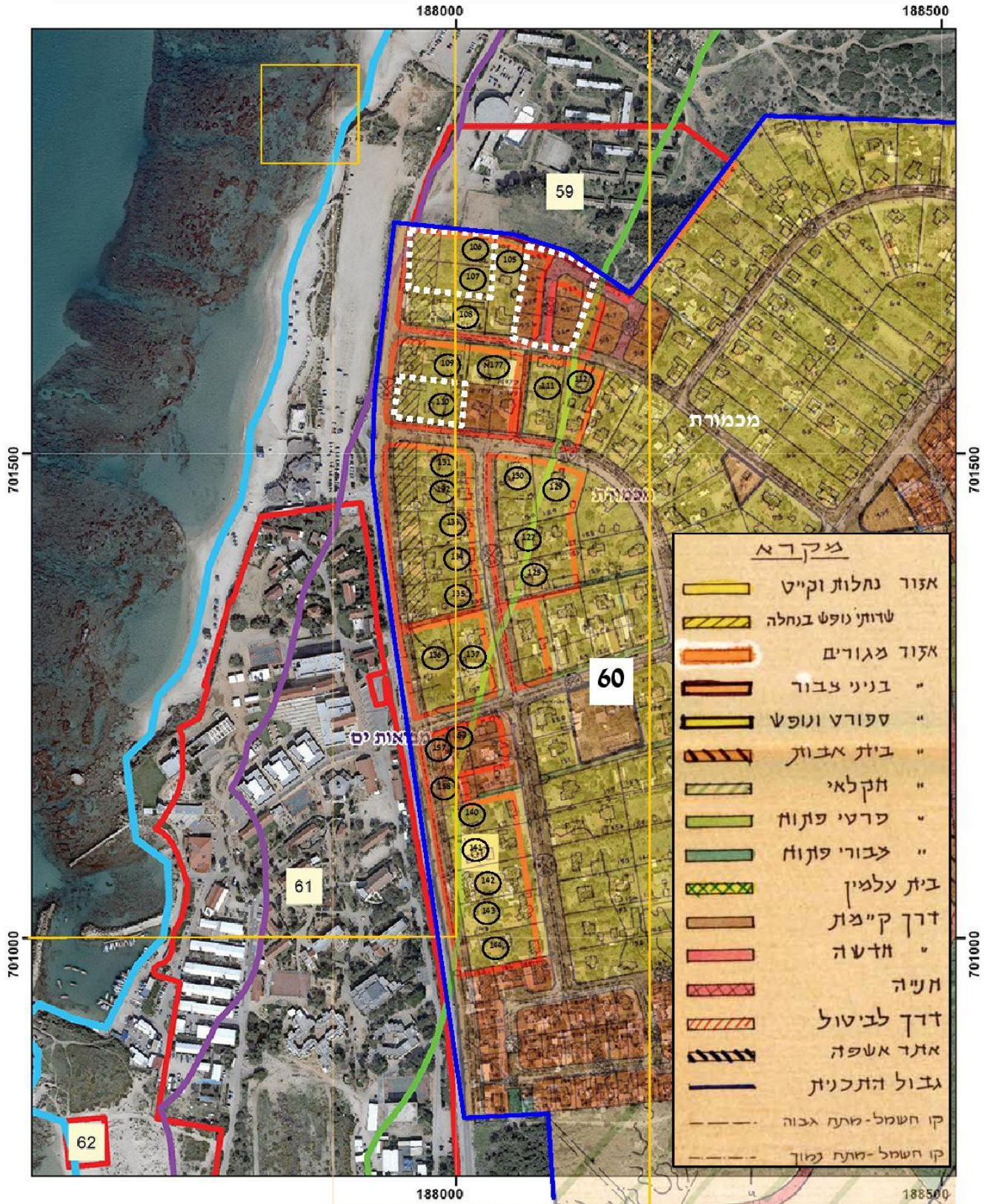
* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: מבואות ים (1190/0), מכמורת תת ימי (4417/0)

סקר תוכניות בתחום הסביבה החופית
מקרא
 תוכנית קו החוף 100 מטרים 300 מטרים
 שטח עתיקות מוכרז שטח לבינוי שלא ממומש מספר מגרש בתוכנית תקפה

הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014
 המשרד להגנת הסביבה

 الوزارة لحماية البيئة
 Israel Ministry of Environmental Protection

10/43/ענ-60
 0 50 100 Meters
 1:5,000



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	62
מס' תכנית	עח/91/3
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	גן לאומי נחל אלכסנדר
תאריך אישור	17/05/1998
מהות התכנית	שימור טבע ונוף
שטח התכנית (ד')	795
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	רטי"ג
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	2
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=ga0F04CN5NY%2fhd4nULqUsziMQGTPdfWvLskg5Lcu5aPuxw1w3AfPjQlZ42kCW1ONtHZRNrJ5Eq8hTIFCW1HK3XA3a3ux4LSp		קישור לתכנית במינהל התיכנון
		הערות
<p>חלק מהתכנית בחפיפה עם תכניות עח/21 (תכנית מספר 66 בסקר זה), ו-עח/21/2 (תכנית מספר 67 בסקר זה). הוראות התכנית אינן מציינות כי היא משנה אותן.</p>		יחס לתכניות אחרות
<p>כ-75% - השטח שמומש ברובו שטח ציבורי פתוח וחוף ים.</p>		התייחסות לבינוי
<p>קיימת סטייה ניכרת של קו הים בתכנית לקו החוף על פי החוק</p>		היקף המימוש בתחום חוף הים והסביבה החופית - תכנית (הערכה)
<p>מרבית השטח שאינו ממומש ממוקם בעורף החוף, בתחום הסביבה החופית. על פי מידע שהתקבל מרטי"ג הם מכינים תכנית המשנה תכנית זו.</p>		מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
		אחר
קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	6	התכנית מייעדת 6 מגרשים להקמת שירותי חוף, במרחק של כ-300 מטר האחד מהשני. השימושים המותרים: מזנונים, מלתחות, שירותי חירום וכו', בחלק מהמגרשים ניתן להקים מבני איחסון לגלשנים. בתחום הסביבה החופית ניתן להקים מסחר (400 מ"ר בסה"כ למסעדות, מזנונים, חנויות ושירותים), 40 אוהלים ובוגגלוס (25 מ"ר כ"א) ואגם. התכנית מייעדת 100 דונם לחניונים שבחלק מהם ניתן להקים גם אוהלים ובוגגלוס.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	7	חלק מהמעבר חסום ע"י אוהלים ובוגגלוס.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	10	התכנית מאפשרת נגישות לחוף הים ומגרשי חניה רבים למבקרים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	לצד שימושים מוטי חוף קיימים שימושים שאינם מוטי חוף: מסחר, מסעדות, איכסון באוהלים ובוגגלוס וספורט.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	השטח בעל ערכיות גבוהה (השרון הצפוני - מכון דש"א). מימוש התכנית לרבות היקף החניות, האגם, המסחר ושירותי החוף הרבים, יפגע בערכי טבע, נוף, מורשת * ושטחים פתוחים.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	6	מטרת התכנית פיתוח חופי ים, שירותים למבקרים ופיתוח גן לאומי.
התכנית אינה פוגעת בפינוק מיוחד או מיוחדת לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	5	התכנית תואמת את עקרונות החוק ברמה בינונית. התכנית מאפשרת בניה של בוגגלוס, מסעדות, שירותי חוף רבים והיקף חניונים גדול. האיזור הוא בעל ערכיות גבוהה ביותר של ערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים, מומלץ להכין תכנית חדשה תוך צמצום השימושים והיקפי הבינוי והפיתוח כולל נספח בינוי ופיתוח מחייב.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	

* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: מכמורת תת ימי (4417/0), מכמורת תת ימי דרום (26773/0), מכמורת תת ימי מזרח (26146/0)

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
62- עח/3/91 – גן לאומי נחל אלכסנדר, גליון צפוני

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap

מקרא	
תכנית	
קו החוף	
100 מטרים	
300 מטרים	
שטח עתיקות מוכרז	
שטח לבינוי שלא ממומש	
מספר מגרש בתכנית תקפה	



מקרא

- תכנית
- קו החוף
- 100 מטרים
- 300 מטרים
- שטח עתיקות מוכרז
- שטח לבינוי שלא ממומש
- מספר מגרש בתכנית תקפה

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
62- עח/91/3 – גן לאומי נחל אלכסנדר, גליון דרומי
67- עח/21/2 – בית ינאי

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



62- עח/91/3

- ספורט ונופש
- אזור מסחרי
- חניונים
- שטח ספורט
- שטח חוף הים
- חניה צבורית
- דרך קיימת או מאושרת
- אזור שמורות נוף
- אזור שמורות על חוף הים
- דרך מוצעת או הרחבה
- שטח ציבורי פתוח
- נחלים
- שטח עתיקות
- שירותי חוף

67- עח/21/2

- שביל
- מגורים
- שטח חוף הים
- דרך או כביש או חנייה
- מגורים מיוחד
- שטח ציבורי פתוח
- שטח לבינוי ציבור

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	80
מס' תכנית	נת/650/א/3
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	עין התכלת
תאריך אישור	04/08/1994
מהות התכנית	מגורים
שטח התכנית (ד')	1
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	פרטי
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

http://apps.land.gov.il/itur/Tabot2/ta2.aspx?tbMerchav=413&Sug=23,24,26,72,21,1,8,9,10,12,20,62,31,41,25,22,2,11,13,61,32,73,40,60,71,70,67,68&tblView=tblView_c98960ff1288&.69,30,50,3&tblMsTochnit=%25u05e0%25u05ea/650/%25u05d0/3	קישור לתכנית באתר רשות מקרקעי ישראל
---	-------------------------------------

הערות	
יחס לתכניות אחרות	תכנית נת/550/א (מספר ב' בסקר זה), שונתה בחלקה על ידי תכנית זו (למרות שינוי בתאריך אישור התכנית).
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)	נמצאה התאמה בין קו החוף בתכנית לקו המים פי החוק
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	מגרש אחד למגורים בתחום חוף הים שבחזיתו ומסביבו מבנים קיימים. השטח שאינו ממומש ממוקם בעורף.
אחר	

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	10	התכנית מאפשרת הקמת מגורים בתחום חוף הים
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	5	התכנית חוסמת את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	0	התכנית מתייחסת למגרש מגורים אחד בתחום שכונת מגורים ולכן אינה מאפשרת מעבר אל חוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	0	התכנית למגורים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	7	
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	0	מטרת התכנית מגורים.
התכנית אינה פוגעת בפינוי ממומש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי.
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

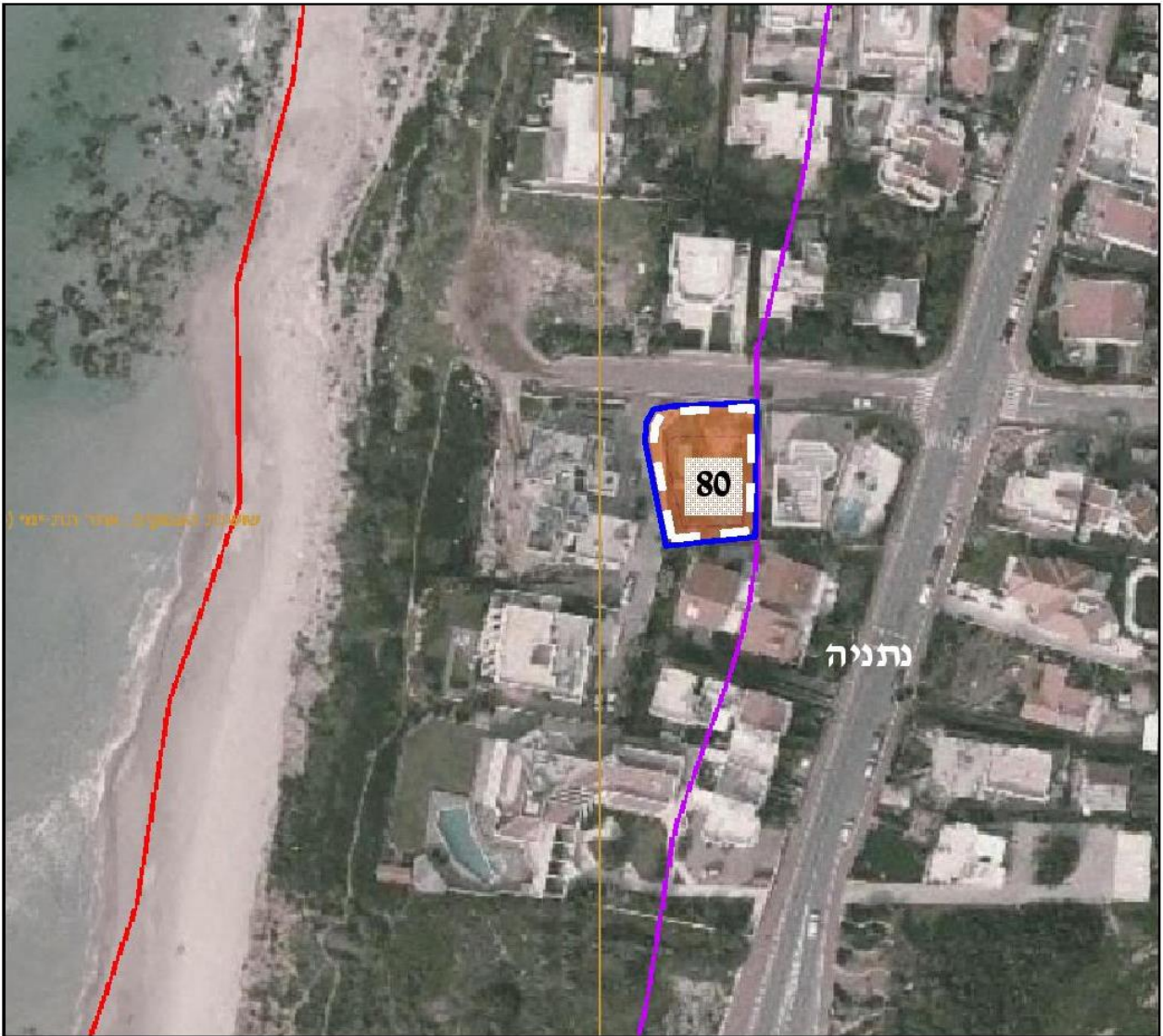
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	התכנית אינה תואמת את עקרונות החוק.
המלצה	ללא שינוי של התכנית	התכנית ממוקמת באיזור מגורים בנוי והמגרש המסומן בתכנית מוקף בינוי ופיתוח, מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא.

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
80 - נת/650/א/3

מקרא








תכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבנין שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א : אתר המפות הממשלתי govmap

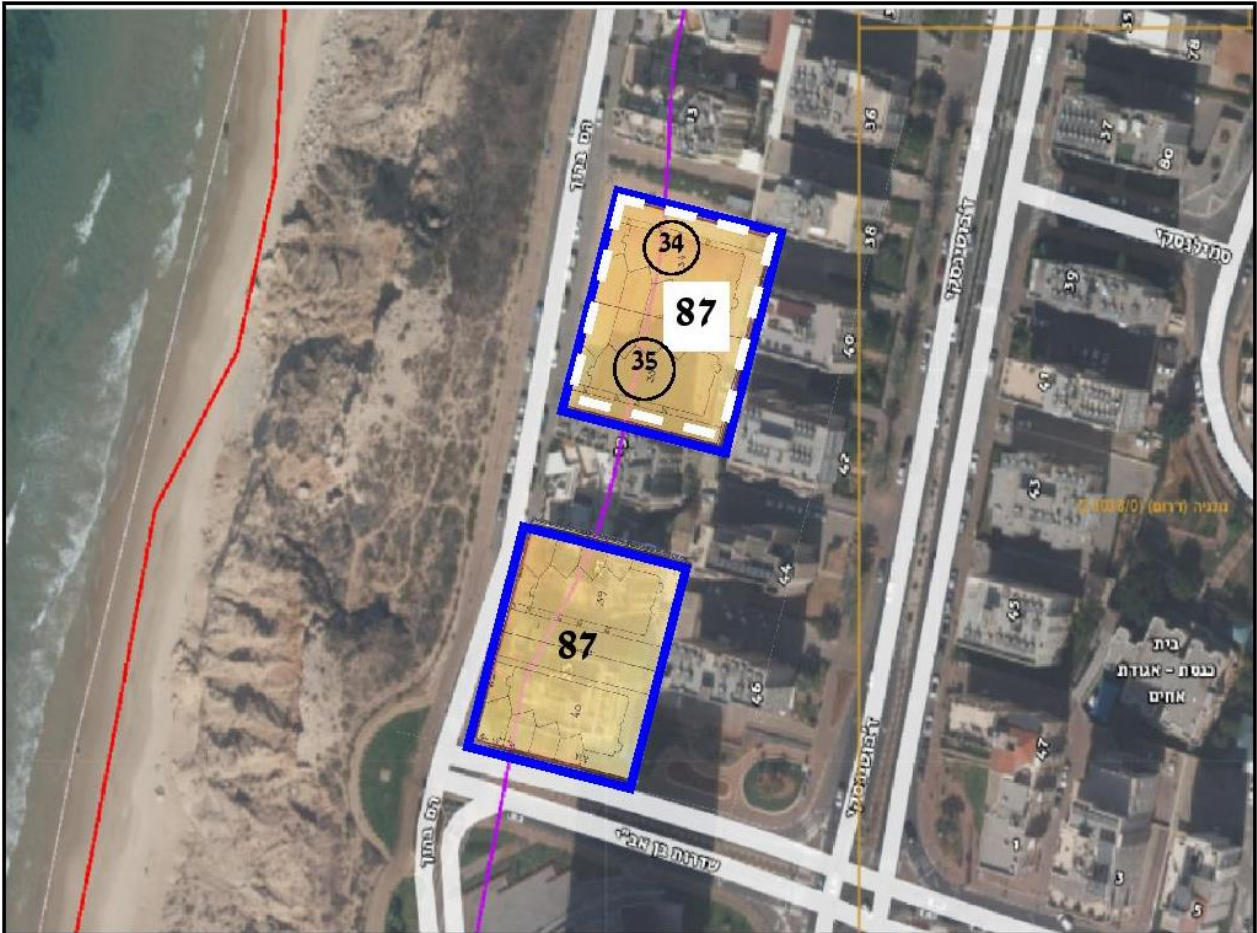


סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
 87- נת/539/ד - נתניה

מקרא

- | | | | |
|-----------|---|-----------------------|---|
| תכנית |  | שטח עתיקות מוכרז |  |
| קו החוף |  | שטח לבינוי שלא ממומש |  |
| 100 מטרים |  | מספר מגרש בתכנית תקפה |  |
| 300 מטרים |  | | |

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	88
מס' תכנית	נת/539/ב
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	נתניה
תאריך אישור	07/02/1985
מהות התכנית	מגורים, מלונאות ומסחר
שטח התכנית (ד')	19
בעל הקרקע	ע. נתניה ואחרים
יזם	ו. מקומית נתניה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&mp_id=8DCWpPuXvja5NmZrOQjF18ESKLFfMDRnVJ%2felObkA%2b0ebTuIHJBxYmUJQgzWxNI4GRj%2bL13rs60Mt3nU8yXt%2b1Jhb4buPAm	קישור לתכנית במינהל התיכנון
---	-----------------------------

הערות	
יחס לתכניות אחרות	התכנית בתחומי תכנית נת/7/400 - מתאר נתניה (תכנית מספר 90 בסקר זה), ייעוד הקרקע מלונאות ונופש.
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	כ-30%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	נמצאה התאמה בין קו החוף בתכנית לקו המים פי החוק.
אחר	השטח שאינו ממומש ממוקם בקרבה לחוף הים.

קריטריון	ציון (1) במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת בתי קפה, בוטיקים, חנויות לממכר ממתקים, עיתונים, ציוד ספורט ימי על המצוק בתחום חוף הים. קיימים 6 מגרשים והיקף הבניה כ-1,000 מ"ר בכל מגרש.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	6	התכנית חוסמת רק במעט א המעבר החופשי בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	10	התכנית מוקפת בשטח ציבורי פתוח המאפשר גישה לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	2	בתחום חוף הים, קיימים שימושי מסחר כגון: בתי קפה, בוטיקים, חנויות לממכר ממתקים ועיתונים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	התכנית פוגעת בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים (לפי סקר השרון הצפוני, מכון דש"א) ואינה פוגעת בערכי מורשת ושטחים פתוחים.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	בסמוך ומחוץ לתחום חוף הים מלון בגובה של כ-20 קומות.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	לא קיימות הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	4	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. יחד עם זאת הבינוי המוצע הוא מעל המצוק, צמוד לטיילת ומאפשר בניה של 6 מתחמים בהיקף בינוי של 180 מ"ר כל אחד. למרות חוסר ההתאמה לעקרונות החוק, היקף הבניה קטן ומוקף בשטח פתוח מגונן, על המצוק וסמוך לטיילת. מטרת התכנית לאפשר פעילויות להחיות את הטיילת על המצוק בקטע זה. לכן מוצע להשאיר כפי שהיא.
המלצה	ללא שינוי של התכנית	

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

88 – נת/539/ב - נתניה

מקרא

- תכנית
- קו החוף
- 100 מטרים
- 300 מטרים
- שטח עתיקות מוכרז
- שטח לבינוי שלא ממומש
- מספר מגרש בתכנית תקפה 1

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	89
מס' תכנית	נת/602
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	נתניה
תאריך אישור	14/07/1998
מהות התכנית	מלונאות ומסחר
שטח התכנית (ד')	6
בעל הקרקע	פרטי
יזם	ו. מקומית נתניה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=ga0F04CN5NbA.JpgdhLEbSr2Y9iP9ldPEalpF%2b1KrNzb4amNg4Gci703cljXu7dwrnDL4NPGlh8D4He4Ffr3CoqQEAEpa7EQx
-----------------------------	---

הערות	יחס לתכניות אחרות
התכנית בתחומי תכנית נת/7400 - מתאר נתניה (תכנית מספר 90 בסקר זה), ייעוד הקרקע הוא מלונאות ונופש.	התייחסות לבינוי
	היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)
נמצאה התאמה בין קו החוף בתכנית לקו המים פי החוק.	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
השטח שאינו ממומש ממוקם בקרבה לחוף הים.	אחר

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת מתקן מלונאי (20,700 מ"ר, 170 יחידות ב-12 קומות + 2 קומות מרתף חניה) ומסחר (3,600 מ"ר) - חלקם בתחום חוף הים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	3	התכנית חוסמת כמחצית מרוחב תחום חוף הים וחוסמת את המעבר החופשי בו. בחלק משטח תחום חוף הים, מסומן שטח פרטי עם זיקת הנאה לציבור, הוראות התכנית לא מפרטות את השימוש המותר.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	התכנית בתחומה אינה מאפשרת מעבר אל חוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	התכנית משלבת שימוש למלונאות עם מסחר: חנויות, בתי קפה ומסעדות.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	7	השטח כולו מופר ופגוע ומימוש התכנית יפגע בערכי שטחים פתוחים
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	7	שימושי התכנית למטרת תיירות בשילוב מסחר.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי.
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין בתכנית הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	ציון	הערות
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	4	הציון משקף שאין התאמה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים ואין בה הוראה לאי בניה בתחום ה-100 מטר.
המלצה	שינוי מינורי של התכנית	התכנית לא מומשה במשך 20 שנה, השטח בבעלות פרטית וחלק מהשטח שאינו ממומש בתחום חוף הים, מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהסיט את הבינוי אל מעבר לתחום חוף הים.

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
89 – נת/602 - נתניה

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap

מקרא		
תכנית	שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף	שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים	מספר מגרש בתכנית תקפה	
300 מטרים		



מחוז תל אביב

מחוז ת"א - מגבולה הצפוני של כפר שמריהו ועד לגבולה הדרומי של בת ים

הסקר בחן 38 תכניות :

- 23 נמצאו במימוש מלא.
- תכנית אחת במימוש חלקי ותכנית אחת שלא מומשה כלל :

מס'	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
1ג	הר/2003א – מרינה הרצליה	נמוכה	23 שנים לא מומשו שני מגרשים למלונאות. מומלץ להסב את המגרשים הללו לשימוש ישירת את כלל הציבור המבקר במעגנה כגון : מסעדה ושצ"פ בכדי ליצור שטחים ציבוריים פתוחים ורחבים בסמוך למרינה לתועלת והנאת הציבור. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהעביר זכויות בניה לתכניות המקודמות בעורף.
יב'	תא/2587 – פארק צארלס קלור תל- אביב	בינונית	בגן צארלס קלור קיימים מדרום לתכנית זו מבנה שירותים ומסעדה. במידה וקיים צורך בעוד מוקד, יש להתאים לפיתוח הקיים בשטח ולהסיט את הבינוי מזרחה אל מעבר לתחום חוף הים.

• 12 תכניות לא נבחנו לעומקן :

- תכנית מס' 98 - 1170 שונתה על ידי מספר תכניות אשר מותאמות לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 98א - תא/1111 תשונה על ידי מספר תכניות אשר מותאמות לעקרונות החוק.
- תכנית 103א - תא/2378 - התכנית נידונה ואושרה בולחוו"ף בשנת 2005.
- תכנית מס' 107א - בי/79 שונתה על ידי תכנית בי/450, אשר מותאמות לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 108 - בי/270 שונתה על ידי תכנית בי/450, אשר מותאמות לעקרונות החוק.
- תכנית מס' 109 - בי/450, תואמת את עקרונות החוק, הוראות התכנית מציינות: "בתחום ה- 100 מטר, כמסומן בתשריט, לא תותר כל בניה, למעט עפ"י המוגדר להלן. במידה ותחום ה- 100 מטר חודר לתוך מגרש מלונאי, הבניה המותרת בתחומו תהייה עפ"י התכליות המותרות בגב החוף".
- יותרו טיילת, גינון, שבילים, מדרגות, מעליות ציבוריות, קירות תומכים, מתקני ומשחקי בידור נופש וספורט; אחסון והשכרת ציוד לפעילות נופש בחוף ושירותי חוף (שירותי חירום, שירותים ציבוריים, מזנונים, בתי קפה, מסעדות, ומשרדי מינהלת החוף).
- תכנית מס' ב' - הר/2002א (הרצליה) - שונתה על ידי תכנית הר/2003א (ג1 בסקר זה).
- תכנית מס' ג' - הר/2003(הרצליה) - שונתה על ידי תכנית הר/2003א.
- תכנית מס' ד' - הר/388 (הרצליה) – ייעודי הקרקע תואמים את עקרונות החוק.
- תכנית מס' ה' - הר/664 (הרצליה) – תשונה על ידי מספר תכניות אשר מותאמות לעקרונות החוק.
- תכנית מס' טו' - בי/141 (בת ים) - התכנית מחוץ לתחום חוף היס.
- תכנית מס' יז – בי/57 (בת ים) – בתחומי תכניות בי/2א ו-בי/206א.

בנוסף, מוצע לבטל את התכניות הבאות מאחר שקיימות תכניות מאוחרות יותר, בחלקן קיים איזכור בהוראות התכנית לשינוי ובחלקן אין:

- בי/79א - בת ים (1975) - שונתה על ידי תכנית בי/450 (1999).
- בי/270 – בת ים (1982) - שונתה על ידי תכנית בי/450 (1999).
- הר/2002א – מרינה הרצליה (1990) - שונתה על ידי תכנית הר/2003א (1995).
- הר/2003 – מרינה הרצליה (1994) - שונתה על ידי תכנית הר/2003א (1995).
- תא/88 – תכנית מנדטורית (1945) - בתחומי תכנית תא/ל (1953, ט' בסקר זה) ותא/1111 (98א בסקר זה).

הסקר המפורט:

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
95	הר/543	הרצליה	15/4/1965	מגורים, מבני ציבור	482			אין	1	מ	מימוש מלא בתחום חוף הים.	
96	574	הרצליה	17/12/1981	מלונאות	19	פרטי	ו.מ. הרצליה	אין	1	מ	מלון דניאל.	
97	הר/2003א	הרצליה- מרינה	27/8/1995	מלונאות ונופש, מגורים	425	רמ"י	ו.מ. הרצליה	אין	1	מ	כ-85% בתחום חוף הים. מרינה הרצליה.	
98	1170	אגם, אזור לקרית נוער חינוך וספורט	12/6/1969	שצ"פ, מלונאות, ספורט	1460	שוניים	ו.מ. תל אביב	אין	1		<p>התכנית שונתה ע"י תכנית מתאר מקומית תא/3700 - תכנית מתאר לצפון מערב העיר למגורים, מסחר ומלונאות (2015). ייעוד השטח בתחום חוף הים שונה לפארק המצוק/החוף. "ברצועת החול" יותרו טיילת חוף ומוקדים לשירותי חוף; בפארק המצוק (פארק עילי) יותרו: טיילת, מוקדי פיתוח (שירותים נלווים לפעילות חוף, שימושים לבילוי ובידור, הסעדה, מסחר מוטה בילוי ושירותי חוף), ככרות וחניונים תת קרקעיים. "תנאי לאישור תכנית או תכניות מפורטות למתחמי התכנון, יהיה אישור תכנית הפיתוח לפארק על ידי הועדה המקומית, המחוזית והולחו"ף".</p> <p>תכניות 507-0446757 - תא/מק/3700 /5 - צפון מערב העיר מתחם 5 (בהליכים), 507-0509646 - תא/מק/3700/4 - תכנית צפון מערב העיר - מתחם 4 (בהליכים), 507-0209650 - תכנית מס' תא/4018 - מתחם חוף הצוק (בהליכים), 507-0437954 - תא/מק/3700/3 (2018) ותכנית 507-0469593 - תא/מק/3700/2 (בהליכים) משנות את תכנית תא/3700 ומרחיקות את הבינוי מתחום חוף הים.</p>	

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
98א	תא/1111	מתאר יל' - שטחים מעבר לירקון	27/03/1969	דרכים, מגורים	4265	שוניים	עירית ת"א - יפו	אין	1			תכנית זו מוחלפת ברובה (בדרום ומרכז) על ידי תכנית 507-0403931 - רובע שדה דב - תא/4444 (לקראת אישור). בצפון קודמה תכנית 507-0351593 - תא/מק/1/3700 (פורסמה להפקדה, 3/2018). התכנית אינה מציינת כי היא משנה או מבטלת תכנית זו. ייעודי הקרקע בתחום חוף הים הם 'חוף רחצה' ופארק/גן ציבורי.
99	תא/2609	נחמיה - "דניאל"	22/07/2003	מגורים	6.5	רמ"י ופרטי	רמ"י ופרטי	אין	1	מ		
100	תא/44	תל אביב	04/11/1937	מגורים, מסחר, ציבורי	3055			אין	1	מ		התכנית גובלת בתחום חוף הים ולעיתים חוצה אותו מערבה, בתחומי החוף המימוש מלא.
101	תא/במ/2572/45	יפו - כיכר השעון	25/05/1995	מגורים, מסחר, מבני ציבור	173	רמ"י	רמ"י	אין	1	מ		
102	תא/מח/606	תל אביב יפו - המנזר הארמני	31/12/2000	מבנה ציבור דתי	2	פרטי	פרטי	אין	1	מ		
103	תא/במ/5/2509	תל אביב יפו - השכונה המארונית	08/10/1992	מגורים, שטח ציבורי, מוסדות ציבור	98	רמ"י ואחרים	ו.מ. תל אביב יפו	אין	1	מ	כ-85%	

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
103א	תא/א2378	נמל יפו העתיקה	29/03/2007	שצ"פ, שפ"פ, אחסנה, שירותי עגינה, מסחר ודיג, מלונאות, מסחר ומגורים	68	רמ"י	ו.מ. תל אביב יפו	20 שנה	1			התכנית נידונה ואושרה בולחוי"ף בשנת 2005. תכנית תא/5000 - מתאר מקומית לתל-אביב - יפו (2016) אינה קובעת שהיא משנה/מבטלת תכנית זו. תכנית המתאר עדכנה את ייעודי הקרקע בתחום חוף. השטח למלונאות המשמש כחניה ציבורית ושלא ממומש שונה לאיזור לתיכנון בעתיד.
104	תא/2236	מדרון יפו	10/04/1995	מגורים ומסחר	1118	רמ"י, ע' ת"א-יפו ואחרים	ו.מ. ת"א-יפו	אין	1	ח	כ-60%	התכנית הינה מתארית. שונתה בחלקה הקטן (בחוף גבעת עליה) ע"י תא/3484 - שירותי חוף הים (2009). תכנית תא/5000 - מתאר מקומית לתל-אביב - יפו (2016) אינה קובעת שהיא משנה/מבטלת תכנית זו. יחד עם זאת השטחים שלא מומשו למגורים, מלונאות וייבוש ים מיועדים לחוף ים ועורף החוף.
105	בי/201	בת ים	27/08/1981	מגורים ומסחר	18	שונים	ו.מ. בת ים	אין	1	מ		
106	בי/200	בת ים - פיתוח שטחים לאורך שפת הים	14/10/1984	מגורים, מסחר, מלונאות	274	שונים	ו.מ. בת ים	אין	1	מ	כ-90%	
107	בי/א30	בת ים - מפורטת	04/11/1971	מגורים, מסחר	455	ע. בת ים ואחרים	ו.מ. בת ים	אין	1	מ		התכנית במימוש מלא, למעט מגרש למלונאות מיוחד בתחום חוף הים. תכנית 502-0374058 (בי/2/644) - מתחם ציבורי ומסחרי ברח' בן גוריון ומגורים בפארק הים (פרסום לאישור 2019), התכנית נידונה בולחוי"ף. למרות שאינה מציינת שהיא משנה תכנית זו, היא עורכת שינוי ותואמת לעקרונות החוק
107א	בי/א79	בת ים	11/09/1975	מלונאות, חניה ושצ"פ	280	ע. בת ים ואחרים	ו.מ. בת ים	אין	1			התכנית לא נבחנה מאחר שהיא נמצאת בתחומי בי/450 (תכנית מס' 109 בסקר זה) ושונתה על ידה. מומלץ לבטל את התכנית.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
108	בי/270	בת ים- תכנית מתאר מקומית 270	16/04/1982	מגורים, מסחר, מבני ציבור, מסחר	1368		ו.מ. בת ים	אין	1			התכנית לא נבחנה מאחר והיא נמצאת בתחומי בי/450 (תכנית מס' 109 בסקר זה) ושונתה על ידה. מומלץ לבטל את התכנית.
109	בי/450	יעוד אזור למלונאות, ת, נופש, בידור, מסחר ומגורים. בת ים	30/06/1999	מלונאות, מגורים	416	רמ"י, ע. בת ים	ו.מ. בת ים	אין	1			בתשריטת התכנית מסומן תחום 100 מטר שאינו לבניה ולכן התכנית לא נבדקה לעומקה.
א	הר/1842	שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי א' ואזור לתכנון בעתיד לדרך חדשה שתקשר את המרינה	06/01/1995	דרכים	120	שונים	ו.מ. לתיכנון ובניה הרצליה	אין	1	מ		תכנית לדרך קיימת.
ב	הר/2002א	מרינה הרצליה	12/07/1990	מרינה, מסחר, תיירות ונופש	436	רמ"י	ו.מ. לתיכנון ובניה הרצליה	אין	1			שונתה על ידי תכנית הר/2003 (גי בסקר זה) ותכנית הר/2003א (ג1 בסקר זה) - מוצע לבטל תכנית זו.
ג	הר/2003	מרינה הרצליה	27/10/1994	מרינה, מסחר, תיירות ונופש	523	רמ"י, פרטיים	ו.מ. לתיכנון ובניה הרצליה	אין	1			שונתה על ידי תכנית הר/2003א (ג1 בסקר זה), קיים בתכנית זו שטח שצ"פ שאינו בתחום תכנית הר/2003א וההתייחסות לכך בתכנית הר/2003א - מוצע לבטל תכנית זו.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
ג	הר/2003א	תכנון מפורט של מרינה הרצליה	27/08/1995	מרינה, מסחר, תיירות ונופש	420	רמ"י	ו.מ. לתיכנון ובניה הרצליה	אין	1	ח	כ- 85%	שינוי לתכנית הר/2002א (תכנית ב' בסקר זה) ותכנית הר/2003 (ג' בסקר זה).
ד	הר/388	תכנון שטח מחדש - חלק מתכנית 253א'	18/10/1962	מגורים, דרכים, שצ"פ וחוף ים	205		ו.מ. לתיכנון ובניה הרצליה	אין	1			ייעוד הקרקע בתחום חוף הים הוא שצ"פ (ספורט, נופש, מרגוע והמתקנים הקשורים בזה) וחוף ים (שצ"פ למתרחצים בים) - לא מצויינות זכויות בניה. בפועל הוקמו על חוף הים מבנים יבילים, סככות ומבנים, בהיקף גדול, המשמשים את שבת צופי ים - 'דקר'.
ה	הר/664	הרצליה	16/05/1968	בית מלון ומגורים	225	שוניים	חברה לפיתוח הרצליה בע"מ	אין	1			מקודמת תכנית פאת הים מס' 504-0224550 (טרם אושרה), שתהווה שינוי לתכנית זו. התכנית נידונה בולחוו"ף 24.1.18 המשנה את השטח המלונאי לשטח פרטי פתוח בתחום ה-100 מטר וב-27.2.18 נידונה התכנית בולנת"ע והשטח מיועד לשצ"פ בתחום ה-100 מטר.
ו	תא/2075א	ניצול החוף שהורחב באמצעות שוברי גלים להעתקת הטיילת מערבה	11/04/1991	טיילת חוף ומרכזי שירותי חוף	260	עיריית תל אביב ורמ"י	חברת אתרים - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א	אין	1	מ	כ-95%	התכנית מאפשרת בינוי בתחום חוף הים לשימושים מוטי חוף: הקמת 3 מרכזי שירותי חוף הכוללים גם מזנון (בינוי עד 300 מ"ר כל אחד) - 3 מומשו. ועוד מרכז שירותי חוף ישמש כמרכז לגלשנים (מומש) וכולל מזנון (עד 500 מ"ר). המזנונים הוגדלו לעד 125 מ"ר וללא אפשרות לסגירה בפרגודים. זכויות הבניה אינן כוללות את סוכות המציל.
ז	תא/2075ב	להוסיף מעבר להולכי רגל ולקבוע שימושים המותרים	12/12/1991	טיילת חוף ומרכזי שירותי חוף	341	עיריית תל אביב ורמ"י	ו.מ. לתיכנון ובניה ת"א וחברת אתרים - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א	אין	1	מ		התכנית מאפשרת בינוי בתחום חוף הים לשימושים מוטי חוף: הקמת 3 מרכזי שירותי חוף הכוללים: מלתחות, בתי שימוש, מקלחות, תחנות עזרה ראשונה, פיקוח עירוני, אחסנת כסאות נח ומזנונים (בינוי עד 350 מ"ר כל אחד).

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	המיושם היקף בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ח	תא/743	תכנון מחדש של קטע שפת הים, אזור בתי מלון. המ. שך טיילת ושפת הים	23/05/1963	טיילת, בתי מלון	70			אין	1	מ		בתחום חוף הים מותרים מתקנים לרחצה בים.
ט	תא/ל	עבר הירקון	19/02/1953	תחנת חשמל, שדה תעופה, חוף הים, מגורים	15,290			אין	1	מ		התכנית בתחומי חוף תל ברוך, איזור שדה תעופה דב, תחנת רידינג. בתחום חוף הים רוב השטח מיועד לחוף רחצה ("סידורים לשם רחיצה בים") ושצ"פ (ללא בינוי), שאר השטח מיועד חלקו למתקן חשמל (תחנת רידינג) ואיזור שדה תעופה. בתחומי תכנית תא/88 (י' בסקר זה ואינה מבטלת או משנה אותה), שונתה ע"י תכנית תא/ל (1953, ט בסקר זה). תכנית המתאר של תא/5000 (2016) אינה מבטלת תכנית זו ומשנה את הסימון של השטח בתחום חוף הים לשטח פתוח משולב מתקן הנדסי ושצ"פ.
י	תא/88	תכנית מפורטת אדמת הממשלה בלוק 6900- מנדטורי ת	18/10/1945	שצ"פ, דרכים, מרכז ספורט, חוף ים ותחנת חשמל				אין	1	מ		תכנית מנדטורית. בתחומי תכנית תא/ל (1953, ט' בסקר זה) ותא/1111 (98א בסקר זה). חלקה הצפוני של התכנית (מתחנת רידינג צפונה), בתחום חוף הים, מיועד כשצ"פ וחוף ים. חלקה הדרומי של התכנית (תחנת רידינג) מיועדת כאדמת חברת החשמל. מוצע לבטל תכנית זו מכיוון שישנן תכניות חדשות יותר בתחום תכנית זו.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
יא	תא/2446	ליעד חלק משטח גן צ'ארלס קלור, חוף הים להקמת מרכז לשרותי חוף למסעדה ושרותים	27/05/1991	מרכז לשרותי חוף למסעדה ושרותים הנלווים סככות הצללה (פרגולות), מלתחות, מקלחות, שרותים, עזרה ראשונה ופיקוח עירוני, סוכות מציל.	35	עיריית תל אביב ורמ"י	ו.מ. לתיכנון ובניה ת"א וחברת אתרים - חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א	אין	1	מ	התכנית מאפשרת בינוי בתחום חוף הים לשימושים מוטי חוף: הקמת מרכז שירותי חוף - מסעדה, תחנת עזרה ראשונה, פיקוח עירוני, שירותים, סככות הצללה, מלתחות, מקלחות, שירותי כסאות. היקף הבניה המותר: 223 מ"ר.	
יב	תא/2587	מבנה שרותים ומזנון בפארק קלור	25/11/1994	מבנה לשרותים עירוניים ולמזנון בפארק	19	עיריית תל אביב ורמ"י	ו.מ. לתיכנון ובניה ת"א	אין	1	ל		
יג	תא/2770	"2 מלונות"	13/02/2000	הגדלת מצאי חדרי מלונות בכ-700 חדרים	15	פרטיים	התאחדות המלונאות מחוז ת"א	אין	1	מ	מרבית התכנית אינה בתחומי חוף הים. ישנם מספר קטן של מגרשים שחלקם חוצה את קו תחום חוף הים - מגרש למלונאות ומגורים - המגרשים ממומשים.	

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	המיקוץ בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
יד	בי/2א	בת ים	15/07/1971	מגורים, מלונאות, דרכים, שצ"פ וחוף ים ועוד	7,325			אין	1	מ	כ-85% בתחום חוף הים	חופפת עם תכניות: בי/450 (109 בסקר זה) ובי/206א (57 ויז בסקר זה) ואינה מציינת כי היא משנה או מבטלת אותן. קיימים מספר מגרשים למלונאות, מגורים ושטח לתיכנון בעתיד, שאינם ממומשים וחורגים לתחום חוף הים. מרבית התכנית בתחום חוף הים ממומש. מרבית השטח בתחום חוף הים מיועד לחוף הים (ניתן להקים: מלתחות, ביתני הלבשה, בתי קפה, מתקני משחקים ו"כל תכלית הקשורה קשר אמיץ עם איזור שפת הים" - באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית) ושצ"פ (גנים לרבים, מגרשי ספורט, בריכות שחיה , קיוסקים, בניינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות - באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית). תכנית בי/450 הרחיבה את רצועת החוף ומציינת כי בתחום קו החוף (100 מטר), לא תותר כל בניה .
טו	בי/141	רחוב בלפור בת ים	26/08/1971	מגורים, דרכים, מסחר, תעשייה ועוד	165	בעלים שונים	ו.מ. בת ים	אין	1			התכנית מחוץ לתחום חוף הים.
טז	בי/206 א	מפורטת - 206 א בת ים	27/12/1979	מגורים מיוחד	32	בעלים שונים	ו.מ. לתיכנון ובניה בת ים	אין	1	מ		מגרשי מגורים משולבי מסחר. כל המגרשים בתחום חוף הים מומשו. התכנית חופפת לתכנית בי/57 (יז בסקר זה) אך אינה מציינת שהיא משנה או מבטלת אותה.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
יז	בי/57	בת ים	11/05/1961	מגורים, מגורים מיוחד, מגרש מיוחד ודרכים	56	בעלים שונים	ו.מ. לתיכון ובניה בת ים	אין	1			התכנית בתחומי בי/א2 (1971), יד' בסקר זה) - התכנית אינה מציינת כי היא משנה או מבטלת תכנית זו. על פי התכנית משתנה מגרש 'מגורים על שפת הים', בתחום חוף הים, לשצ"פ. חופפת עם תכנית בי/א206 (1979), טז' בסקר זה) - הוראות התכנית לא מציינות כי היא משנה תכנית זו, או את תכנית בי/א2. תשריט תכנית בי/א206, משנה את ייעוד מגרש המגורים שבתחום חוף הים לשצ"פ.
יח	בי/69	בת ים	20/04/1962	מגורים והרחבת רחובות	31	בעלים שונים	ו.מ. לתיכון ובניה בת ים	אין	1	מ	כ-85%	ממוקם בשטח עירוני בנוי ממזרח לדרך ראשית (שינדלר אוסקר).
יט	בי/א79	תכנית מס' א'79 - בת ים	11/09/1975	תיכון מחדש: אזור מלונאות שטח פרטי פתוח ושטחי חניה	280	עיריית בת ים ואחרים	ו.מ. לתיכון ובניה בת ים	אין	1	מ	כ-95%	קיים שטח זניח של מגרש מלונאות אחד החורג לתחום חוף הים.

מס' סידורי	1ג
מס' תכנית	הר/2003א
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	תכנון מפורט של מרינה הרצליה
תאריך אישור	27/08/1995
מהות התכנית	מרינה, מסחר, תיירות ונופש
שטח התכנית (ד')	420
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	ו.מ. לתיכנון ובניה הרצליה
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח








קישור לתכנית ברשות מקרקעי ישראל	http://apps.land.gov.il/IturTabot2/ta2a.aspx?tochnitId=5002044
---------------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)	כ- 85%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	קיימת התאמה ביו קו החוף בתכנית לקו החוף לפי החוק.
אחר	

קריטריון	ציון (1) במידה מועטה, 10 - במידה רבה	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת מלונאות ונופש בתחום חוף הים. מרבית הבינוי ממומש. זכויות הבניה במגרשים שלא מומשו למלונאות : כ- 21,500 מ"ר (גובה המבנים בין 3 ל- 6 קומות). בשטח שייעודו שצ"פ ניתן להסדיר מתקנים פתוחים לספורט ומשחקים, רחבות, ככרות, תשתיות, מקלטים, בריכות נוי, דרכים, חניה והחפת סירות.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	1	התכנית חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	6	התכנית מסמנת דרכים המאפשרות נגישות לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	התכליות ביעוד מלונאות מאפשרות הקמת מלונות דירות, דירות נופש ובתי נופש. מלונאות הינו שימוש מוטה חוף בתחום עירוני, אך לא דירות (מה שהוקם בפועל במגרשים הסמוכים).
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושתחים פתוחים	8	התכנית בתחום שטח בנוי אורבני ואינה פוגעת בערכי טבע, נוף, וערכי מורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	8	השימושים הם לתועלת הציבור.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	לא קיימות הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	4	הציון משקף התאמה נמוכה. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים על קו המים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים ולא קיימות הנחיות למזעור הפגיעה בסביבה.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	23 שנים לא מומשו שני מגרשים למלונאות. מומלץ להסב את המגרשים הללו לשימוש שישירת את כלל הציבור המבקר במעגנה כגון: מסעדה ושצ"פ בכדי ליצור שטחים ציבוריים פתוחים ורחבים בסמוך למרינה לתועלת והנאת הציבור. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהעביר זכויות בניה לתכניות המקודמות בעורף.

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
ג – הר/2003 – מרינה הרצליה (1994)
ג1 - הר/2003א - תכנון מפורט של מרינה הרצליה (1995)

מקרא

תוכנית			
קו החוף		שטח עתיקות מוכרז	
100 מטרים		שטח לבנייה שלא ממומש	
300 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי	יב
מס' תכנית	תא/2587
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	מבנה שרותים ומזנון בפארק קלור
תאריך אישור	25/11/1994
מהות התכנית	מבנה לשרותים עירוניים ולמזנון בפארק
שטח התכנית (ד')	19
בעל הקרקע	עיריית תל אביב ורמ"י
יזם	ו.מ. לתיכנון ובניה ת"א
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

http://apps.land.gov.il/IturTabot2/aba2.aspx?tochnitId=5004915	קישור לתכנית ברשות מקרקעי ישראל
---	---------------------------------

הערות	
יחס לתכניות אחרות	בתחום תכנית המתאר של תא/5000 (2016) אינה מבטלת תכנית זו ואינה משנה את הייעוד של השטח.
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	גבול הגוש סומן כגבול חוף הים וישנה סטייה של קו זה למערב אל מעבר לקו החוף על פי החוק.
אחר	התכנית היא חלק קטן מפארק צארלס קלור. בשטח קיימים מתקני משחק לילדים, שבילים ורחבות.








קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת מרכז שירותים בגודל של 450 מ"ר הכולל מזנון, שירותים ציבוריים ועירוניים בתחום חוף הים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	5	מימוש התכנית יחסום בחלקו את המעבר החופשי בתחום חוף הים. כמו כן, חופפת לשבילים קיימים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	8	למעט השטח המסומן למרכז השירותים ישנה גישה חופשית לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	8	השימושים הינם מוטי חוף: מזנון ושירותים ציבוריים ועירוניים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	10	התכנית אינה פוגעת בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים וערכי מורשת.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	10	השימושים הם לתועלת הציבור.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	לא קיימות הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	6	הציון משקף שישנה התאמה בינונית. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים לשירותי חוף ואינה פוגעת בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים וערכי מורשת.
המלצה	שינוי מינורי של התכנית	בגן צ'ארלס קלור קיימים מדרום לתכנית זו מבנה שירותים ומסעדה. במידה וקיים צורך בעוד מוקד, יש להתאים לפיתוח הקיים בשטח ולהסיט את הבינוי מזרחה אל מעבר לתחום חוף הים.

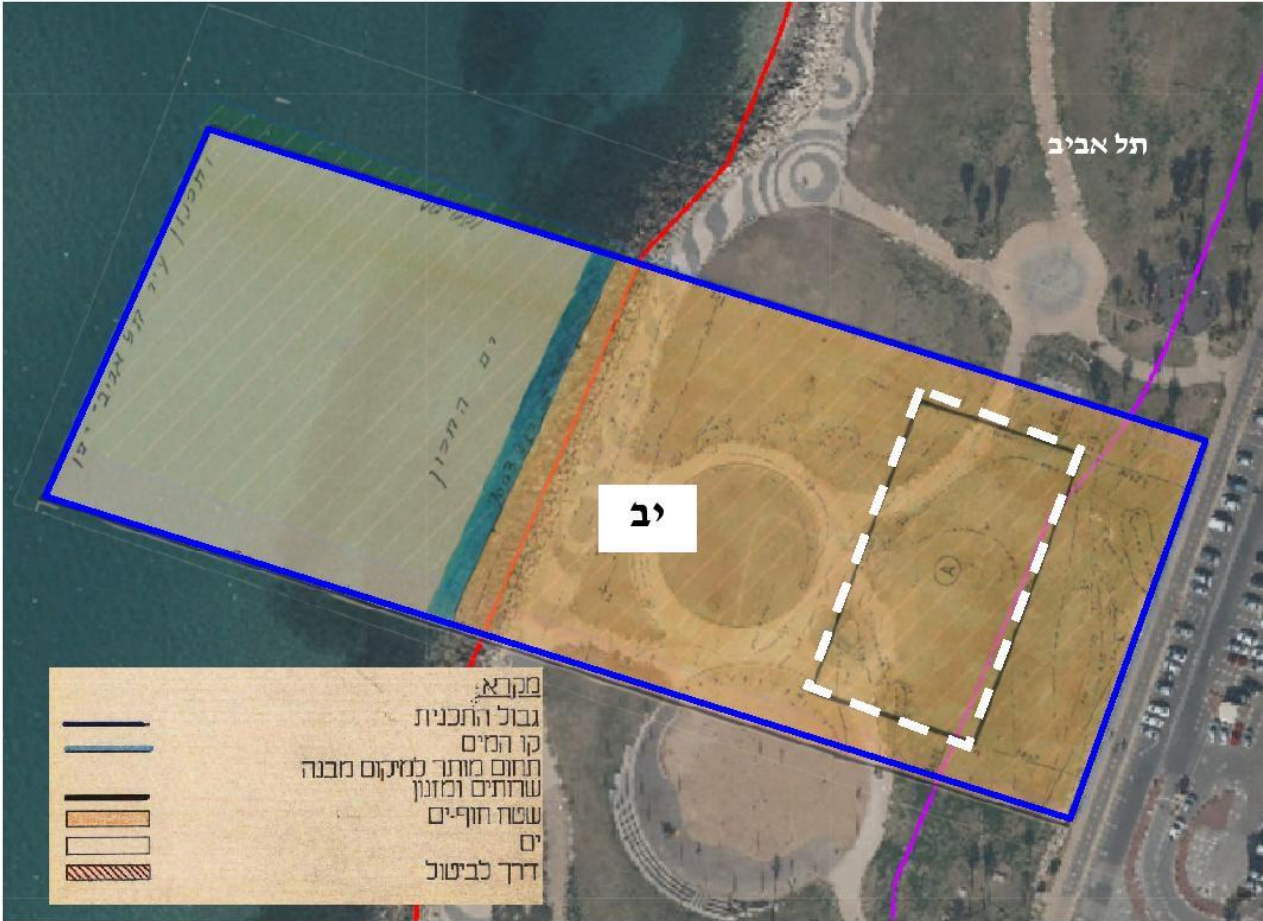
סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

יב – תא/2587 – פארק צ'רלס קלור תל אביב

מקרא

תוכנית			
קו החוף		שטח עתיקות מוכרז	
100 מטרים		שטח לבינוי שלא ממומש	
300 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מחוז דרום

מחוז דרום - מגבולה הצפוני של אשדוד ועד גבולה הדרומי של אשקלון.

הסקר בחן 29 תכניות:

- 7 נמצאו במימוש מלא.
- 6 תכניות במימוש חלקי ותכנית אחת שלא מומשה כלל:

מספר סידורי	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה
112	189/02/11 – נמל אשדוד	בינונית	נמל אשדוד - תשתית ימית חיוני ולכן לא מוצע לשנות את התכנית.
114	2/119/03/3 – חוף לידו אשדוד	נמוכה	למרות שהתכנית לא מומשה בבשך 14 שנים, השטח מופר והחלו בו עבודת להקמת מלון (נבנו מרתפים), בסמוך למיקום התכנית אושרה תכנית 3/119/03/3 - מלונאות ונופש בחוף לידו אשדוד (2015) המאפשרת הקמת מלון בתחום חוף הים ולכן מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא. הערה: הוגשה תכנית לשינויים והגדלת זכויות הבניה אשר נדחתה על ידי הולחוף.
115	1/119/03/3	נמוכה	התכנית לא מומשה במלואה במשך 31 שנה וקיימות זכויות בניה בתחום חוף הים גם לשימושים שמקומם אינו בתחום חוף הים. מוצע לשנות את התכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולהסיט את הבינוי שלא מומש אל מעבר לתחום חוף הים.
116	44/101/02/3 – חוף הים אשדוד	גבוהה	התכנית לא בוצעה במשך 25 השנים האחרונות. התכנית נמצאת בשולי העיר, בדרום, צמוד לשמורת טבע חולות ניצנים ולשטח ערכי בעל רגישות גבוהה. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהרחיק את המלונאות מזרחה במטרה ליצור רצועת חוף רחבה יותר מ-100 מטר. תכנית המתאר הכוללת של אשדוד מס' 603-0528026 נמצאת בהכנה וטרם אושרה, מוצע שהוראות התכנית תכלולנה ביטול תכנית זו.
116	67/101/02/3 – שינוי בזכויות הבניה חוף	גבוהה	תכנית זו משנה את תכנית 44/101/02/3 (116 בסקר זה). התכנית הנוכחית אינה משנה את ייעודי הקרקע או גבולות התכנית והמגרשים רק את היקף זכויות

הים אשדוד		הבניה במגרשים המופיעים בתכנית 44/101/02/3; ולכן ההמלצות שניתנו לתכנית 44/101/02/3 תקפות לתכנית זו. הערה: תכנית המתאר הכוללת של אשדוד מס' 603-0528026 נדונה בוועדה המחוזית ב-10.1.2022 ונדרשו השלמות. התכנית מציעה לצמצם את השתרעות שטחי הפיתוח בתחום הסביבה החופית, לצמצם את השפעות הבינוי על חוף הים ולאפשר נגישות מיטבית של הציבור אל החוף. הועדה המחוזית דרשה להתייחס למצב המאושר ולנושא הקנייני.
-----------	--	--

מספר סידורי	התכנית	תאימות עם החוק	המלצה	מספר סידורי
118	165/03/4 - אשקלון	נמוכה	שינוי משמעותי של התכנית בחלקה הצפוני	מכיוון שהתכנית לא מומשה במלואה במשך 30 שנה, ומימושה יפגע בערכיות השטח והמצוק. מוצע לערוך שינוי לתכנית, להתאימה לעקרונות החוק תוך ביטול הבניה בתחום חוף הים בצפון התכנית ולאפשר רצועת חוף רחבה ורציפה בתחום המרקם העירוני. הערה: תכנית המתאר הכוללת של אשקלון מס' 604-0382333, נדונה ואושרה בתנאים בולחוי"ף (4.8.19), אך טרם הופקדה. התכנית אינה מבטלת תכנית זו, אך מייעדת לחוף ים את המגרשים לפיתוח בצפון תכנית זו ומציעה להעתיק את זכויות הבניה הקיימות, באם קיימות, למתחמים אחרים.
120	179/03/11 - מרינה אשקלון	בינונית	ללא שינוי התכנית	מאחר ורוב השטח בנוי או לקראת בניה, מומלץ לא לעשות בה שינוי.

• 15 תכניות לא נבחנו לעומקן:

- תכנית מס' 113 - ד/313 - היא תכנית מתאר אשדוד. תכנית מתארית ואינה כוללת זכויות בניה.
- תכנית מס' 115 - 70/101/02/3 - שונתה בחלקה על ידי תכנית 112/101/02/3 - מרינה אשדוד (2011), אשר נדונה בולחוי"ף.
- תכנית מס' 115א' - 1/119/03/3 - שונתה על ידי תכנית 2/118/03/3 אשר הסיטה את הבינוי אל מעבר לקו 100 מטר.

- תכנית מס' 115ב' - 2/118/03/3 - ללא בינוי בתחום ה 100 -מטר.
- תכנית מס' 115ג' - 74/101/02/3 - מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית מס' 124 - 101/02/4 היא תכנית מתאר כללית לעיר אשקלון ובכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.
- תכנית א' - 186/03/11 - תכנית לנמל אשדוד - תשתית ימית חיונית.
- תכנית ב' - 29/101/02/3 - חופפת לתכנית -112/101/02/3 מרינה אשדוד שאושרה בשנת 2011 לאחר אישור החוק.
- תכנית ג' - 45/101/02/3 - התכנית שונתה על ידי תכנית 70/101/02/3.
- תכנית ד' - 33/114/03/3 - תכנית לנמל אשדוד - תשתית ימית חיונית.
- תכנית ו' - ד/816 (118/03/3) - מרבית שטח התכנית חופף לתכנית 14/118/03/3 - חוף הים הדרומי - רובע יא' אשדוד (2007), המשנה תכנית זו ומרחיקה את הבינוי מחוץ לקו ה 100- מטר ; באזור שפת הים הותאמו השימושים לעקרונות החוק. בדרום התכנית קיים שטח קטן שאינו בחפיפה, ייעוד השטח בו הוא שצ"פ ודרך.
- תכנית ז' - 102/02/11 - שמורת טבע ימית ללא בינוי.
- תכנית ח' - 173/03/4 - מחוץ לתחום חוף הים.
- תכנית ט' - 234/02/6 - תכנית מתאר מועצה איזורית חוף אשקלון. אינה כוללת זכויות בניה. בכדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.
- תכנית יא' - 57/101/02/4 - מחוץ לתחום חוף הים.

בנוסף, מוצע לבטל את התכניות הבאות מאחר שקיימות תכניות מאוחרות יותר, בחלקן קיים איזכור בהוראות התכנית לשינוי ובחלקן אין :

- 70/101/02/4 - אשקלון- קרית נופש לחיילי צהל (1986) - עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה תכנית זו, ניתן יהיה לבטל תכנית זו.
- 136/101/02/4 - אשקלון מסוף כימיקלים מתחם ק.צ.א.א. (2003) - עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה תכנית זו, ניתן יהיה לבטל תכנית זו.
- 101/02/4 – אשקלון מתאר כללית (1974) - עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה תכנית זו, ניתן יהיה לבטל תכנית זו.
- 150/101/02/4 - אשקלון – מתקן להתפלת מי ים (2002) - עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה תכנית זו, ניתן יהיה לבטל תכנית זו.
- 29/101/02/3 - פיתוח מרינה אשדוד (1986) - שונתה על ידי תכניות 112/101/02/3 - מרינה אשדוד (2011) ולתכנית 70/101/02/3 (1998).

- 45/101/02/3 עורף מרינה – אשדוד (1994) - שונתה על ידי תכנית 70/101/02/3 (1998).

הסקר המפורט:

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
112	189/02/11	אשדוד - נמל	19/09/2000	תפעול ואחסנה	7538	מדינת ישראל, רשות הנמלים והרכבות	רשות הנמלים והרכבות	אין	1	ח	כ-75%	התכנית לנמל אשדוד. התכנית לא מימשה הקמת מזח צפוני ושטחי איחסון הממוקמים בשטח הים.
113	313/ד) 101/02/3	מתאר אשדוד	13/01/1960	מגורים, מסחר ותעשייה	74,531			אין	1			תכנית מתארית שאינה כוללת זכויות בניה. כדי לממש את הייעודים בתחום חוף הים דרושה הכנת תכנית מפורטת.
114	2/119/03/3	חוף לידו - אשדוד	18/02/2004	תירות ונופש, דרכים	34	רמ"י, ע. אשדוד	פרטי	אין	1	ל		
115	70/101/02/3	עורף מרינה, מלונאות ונופש - אשדוד	20/09/1998	מסחר ותיירות	1,027	רמ"י מקומית אשדוד	רמ"י	אין	1			התכנית בתחום חוף הים שונתה בחלקה על ידי תכנית 112/101/02/3 - מרינה אשדוד (2011). התכנית נידונה בולחוי"ף (2006). על פי התכנית נשארו שימושי המלונאות בתחום חוף הים וציון כי "שטחי המלונאות שהיו משולבים בשטחי מסחר ומשרדים יישארו בתחום ה-100 מטר מקו החוף המיועדים לתיירות בלבד בחלק הצפוני לאורך הטיילת ובטבעת הפנימית הסמוכה לפארק".

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
115א	1/119/03/3	יעוד שטח למלונאות רובע א'-אשדוד	27/03/1980	פיתוח חוף הים ומלונאות	325	רמ"י, פרטיים	פרטי	אין	1			תכנית זו משנה את תכנית ד/530, אך מאפשרת עדיין בינוי של שימושים רבים בתחום חוף הים.
115ב	2/118/03/3	קביעת יעודים לנופש בחוף הים	05/01/1986	פיתוח חוף אשדוד	2,450	רמ"י, פרטיים	עיריית אשדוד	אין	1			לפי התכנית אין שטחי בינוי לאחסון מלונאי בתחום ה-100 מטר, למעט באזור המרינה באשדוד. ככל הנראה התכנית לא פורסמה בילקוט הפרסומים וכל הנראה היא אינה תקפה.
115ג	74/101/02/3	שינוי לתכנית מפורטת בחוף רובע יא	03/10/2002	מלונאות ונופש	26	פרטי ועיריית אשדוד	פרטי	אין	1			התכנית מזרחית לתחום חוף הים ולכן לא נבחנה.
116	44/101/02/3	חוף הים - מלונאות	24/12/1992	חוף רחצה, מלונאות ונופש, שצפ	415	רמ"י	רמ"י, ו. מקומית אשדוד	אין	1	ח	כ- 10%	השטחים שלא מומשו נמצאים בעורף חוף הים. התכנית בשולי העיר בצמוד לשטח פתוח בעל ערכיות גבוהה.

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב ה החופית	הערות
116א	67/101/02/3	שינוי בזכויות בניה	03/06/1997	מלונאות ונופש	277	רמ"י	ו. מקומית אשדוד	אין	1	ח	כ- 10%	תכנית זו משנה את תכנית 44/101/02/3 (116 בסקר זה), רק בצמצום היקף זכויות הבניה במגרשים.
117	ד/316א	אשקלון-	28/11/1963	מגורים,	874	פרטי	פרטי	אין	1	מ		בתחום חוף ים מיועדים שטח ציבורי

פתוח, דרך חוף ים. השטחים שאינם ממומשים הם לדרך ושטח ציבורי פתוח. של כ-80%								מבני ציבור ומסחר		ברנע		
התכנית שונתה בחלקה על ידי תכנית 4/מק/2023 (י' בסקר זה). השינוי לא משפיע על המגרשים שלא מומשו. בתחום תכנית מתאר כוללנית של אשקלון מס' 604-0382333 (בהליכים), התכנית לא שינתה או ביטלה תכנית זו, תכנית המתאר הכוללנית של אשקלון מס' 604-0382333, נידונה ואושרה בתנאים בולחוי"ף (4.8.19). התכנית אינה משנה או מבטלת תכנית זו, אך עתידה להציב תנאים למישוש תכניות מפורטות בתחום ה- 100 מטר כולל אישור התכניות בולחוי"ף. מוצע שהוראות התכנית תכלולנה ביטול תכנית זו.	כ-70%	ח	1	אין	ו.מ. אשקלון	רמ"י, פרטיים	1,450	מלונאות, מגורים, שטחים פתוחים	01/01/1988	אשקלון – חוף הים	165/03/4	118
מימוש מלא בתחום חוף הים.		מ	1	אין	ו.מ. אשקלון	ע. אשקלון ופרטיים	142	דרכים	13/07/1997	אשקלון, חוף ברנע	4/מק/2023	119
מאחר ורוב השטח בנוי או לקראת בניה, מומלץ לא לעשות בה שינוי.	כ-70%	ח	1	אין	ו.מ. אשקלון, חכ"ל	רמ"י, ע. אשקלון	470	מלונאות, מסחר ודרכים	02/07/1995	אשקלון מרינה	179/03/11	120
השטחים בתחום חוף הים מיועדים לחוף הים ולייבוש.		מ	1	אין			840	מלונאות, שטחים פתוחים	31/07/1990	אשקלון	21/165/03/4	121

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביב החופית	הערות
122	70/101/02/4	אשקלון-קרית נופש לחיילי	29/08/1996	מלונאות ונופש	73	רמ"י	ו.מ. אשקלון, האגודה למען	אין	1	מ		עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה את

התכנית, ניתן יהיה לבטלה.					החייל					צהל		
התכנית הינה למטרת הקמת מסוף (קיים) ליבוא ויצוא של כימיקלים של חברת ק.צ.א.א. עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה את התכנית, ניתן יהיה לבטלה.		מ	1	אין	ק.צ.א.א.	רמ"י, ק.צ.א.א.	264	שטח אחסנה לכימיקלים	03/02/2003	אשקלון מסוף כימיקלים מתחם ק.צ.א.א.	136/101/02/4	123
תכנית מתארית ללא זכויות בניה. עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה את התכנית, ניתן יהיה לבטלה.			1	אין			44,418	דרכים ראשיות, אזורי מגורים, שטחים למסחר, אזורי תעשיה ומלאכה, שטחים ציבוריים ירוקים, שטחי ספורט, ופארקים, אתרי עתיקות.	04/07/1974	אשקלון- מתאר כללית	101/02/4	124
עם אישור תכנית המתאר הכוללנית לאשקלון מס' 604-0382333, המשנה את התכנית, ניתן יהיה לבטלה.		מ	1	אין	מ. התשתיות, נציבות המים	רמ"י	487	צנרת, אחסנה, תפעול, מתקנים, שמורת חוף	10/11/2002	אשקלון – מתקן להתפלת מי ים	150/101/02/4	125

הערות	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	מימוש תכנית מלא (מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מגבלת זמן לתכנית	יזם	בעל הקרקע	שטח התכנית (ד')	מהות התכנית	תאריך אישור	שם תכנית	מס' תכנית	מס' סידורי
תכנית לנמל אשדוד - תשתית ימית חיונית ולכן לא נבדקה לעומקה.			1	אין	רשות הנמלים והרכבות	רשות הנמלים והרכבות	668	בניית מתקן נמל עבודה אשר יאפשר בניית הנמל הצפוני	01/10/1998	נמל עבודה - נמל אשדוד	186/03/11	א

המס'ן	מס'ן תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ב	29/101/02/3	פיתוח מרינה אשדוד	10/06/1986	מרינה ושרותים הנילוויים	500	רמ"י, פרטיים	אין	אין	1	התכנית בתחום חוף הים חופפת לתכנית 112/101/02/3 - מרינה אשדוד (2011) ולתכנית 70/101/02/3 (תכנית 115 בסקר זה) - התכנית לא מציינת שהן משנות או מבטלות את תכנית זו. על פי תכנית 112/101/02/3 - עודכנו ייעודי הקרקע ושונו מאיזור פיתוח שפת הים ג'-מרינה לשימושי מסחר, מלונאות ועוד. מוצע לבטל תכנית זו.		
ג	45/101/02/3	עורף מרינה - אשדוד	24/02/1994	מרינה, עורף מרינה, מלונאות ונופש ומגורים	1,025	רמ"י	אין	אין	1	התכנית שונתה על ידי תכנית 70/101/02/3 (1998, תכנית 115 בסקר זה) ולכן לא נבדקה לעומקה. מוצע לבטל תכנית זו.		
ד	33/114/03/3	מערכת פריקה ושינוע פחם	25/09/1994	שטח לפריקת פחם וחומרים אחרים בצובר מאוניות בנמל אשדוד	2,250	רשות הנמלים והרכבות	אין	אין	1	תכנית לנמל אשדוד - תשתית ימית חיונית ולכן לא נבדקה לעומקה.		

מס'ן סידורי	מס'ן תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ה	530/ד	תכנון חוף אשדוד	06/04/1967	תכנית לפיתוח שפת הים	472	רמ"י, פרטיים	פרטיים	אין	1	ח	כ-25%	התכנית שונתה על ידי תכנית 1/119/03/3.
ו	861/ד	קביעת	28/04/1974	פיתוח שפת	243	פרטיים	פרטיים	אין	1			מרבית שטח התכנית חופף לתכנית

								הים רובע י"א		יעודים לפתוח שטח חוף ים) 118/03/3	
			1	אין	רט"ג	רמ"י	335	שמורת טבע לפי חוק גנים לאומיים	16/05/2002	שמורת טבע ים אבטח דרום	102/02/11	ז
			1	אין	פרטיים	רמ"י, ע. אשקלון ופרטיים	142	מגורים ומלונאות	22/10/1989	תכנית מפורטת לאזור בנה ביתך, קטע רחוב בר כוכבא - אשקלון	173/03/4	ח
<p>14/118/03/3 - חוף הים הדרומי - רובע יא' אשדוד (2007), המשנה תכנית זו ומרחיקה את הבינוי מחוץ לקו ה-100 מטר; באזור שפת הים הותאמו השימושים לעקרונות החוף. בדרום התכנית קיים שטח קטן שאינו בחפיפה, ייעוד השטח בו הוא שצ"פ ודרך - השימושים בשצ"פ לפי אישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית למטרות ספורט, נופש ושעשועים.</p> <p>תכנית ללא בינוי - שמורת טבע ימית.</p> <p>התכנית מחוץ לתחום חוף הים. וחופפת לתכנית 2023/מק/4 (יא בסקר זה) ולתכנית 57/101/02/4 (יא בסקר זה).</p>												

מס' סידורי	מס' תכנית	שם תכנית	תאריך אישור	מהות התכנית	שטח התכנית (ד')	בעל הקרקע	יזם	מגבלת זמן לתכנית	בתחום עירוני (1) כפרי (2)	מימוש תכנית מלא(מ) חלקי (ח) לא ממומש (ל)	היקף המימוש בתחום חוף הים/הסביבה החופית	הערות
ט	234/02/6	תכנית מתאר מ.א חוף אשקלון	31/12/1989	התאמת יעודי הקרקע בתחום	168,000	ו.מ. לתיכון ובניה שקמים, רמ"י, משרד		אין	2			תכנית מתארית ללא זכויות בניה. למרות זאת נבדקו ייעודי הקרקע בתחום הסביבה החופית: חוף רחצה, חוף שמור, שמורת טבע,

שמורת נוף, נחל, איזור חקלאי ושטח לתכנון בעתיד ונמצאו מתאימים לעקרונות החוק.						הפנים ומועצה איזורית חוף אשקלון		התכנית לצרכים החזויים של אוכלוסית המועצה				
2 מגרשים למלונאות. אחד במימוש מלא חורג לתחום חוף הים. השני מחוץ לתחום חוף הים ולכן המימוש מלא. התכנית מהווה שינוי לתכניות 165/03/4 (118 בסקר זה), 173/03/4 (ח' בסקר זה) ו- 179/03/11 (88 בסקר זה) - השינויים אינם במגרשי המלונאות.		מ	1				142	הרחבת השדרה הצבורית המקבילה לקו החוף מדרום לצפון	13/07/1997	הרחבת השדרה הציבורית - שדרות ירושלים	4/ מק/ 2023	י
התכנית מחוץ לתחום חוף הים.			1	אין	ו. מקומית אשקלון ופרטיים	רמ"י, ע. אשקלון ופרטיים	142	שינוי יעוד ממלונאות ונופש למגורים א'	22/10/1989	אשקלון	57/101/ 02/4	יא

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	112
מס' תכנית	189/02/11
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	אשדוד - נמל
תאריך אישור	19/09/2000
מהות התכנית	תפעול ואחסנה
שטח התכנית (ד')	7,538
בעל הקרקע	מדינת ישראל, רשות הנמלים והרכבות
יזם	רשות הנמלים והרכבות
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

קישור לתכנית במינהל התיכנון	http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=GzE4YHK%2bmBRQhAqj3ean%2fd3omSQP0wBISLwQ9%2bL5UDq6%2bVtm5xtKzauzTEvvKdSCAhI3A1V6yQLTPOFMnoAIgPSAPhJER9WR
-----------------------------	---

הערות	
יחס לתכניות אחרות	
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)	כ-75%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	בתחום הנמל לא קיים קו חוף הים (0.75).
אחר	התכנית לנמל אשדוד. התכנית לא מימשה הקמת מזח צפוני ושטחי איחסון הממוקמים בשטח הים.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בניה של מזח ושטחי אחסנה בתחום חוף הים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר אל חוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	10	מטרת התכנית להקמת נמל.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	10	התכנית אינה פוגעת בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	התכנית להקמת נמל ואינה כוללת שימושים לתועלת הציבור.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית	10	התכנית היא עבור נמל אשדוד.
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	10	התכנית כוללת הוראות למזעור הפגיעה בסביבה כגון: מניעת זיהום מים וים, פסולת, רעש, מערכת ניטור, העברת חול, מניעת זיהום אוויר, טיפול בחומרים מסוכנים והגנה על קווי דלק.

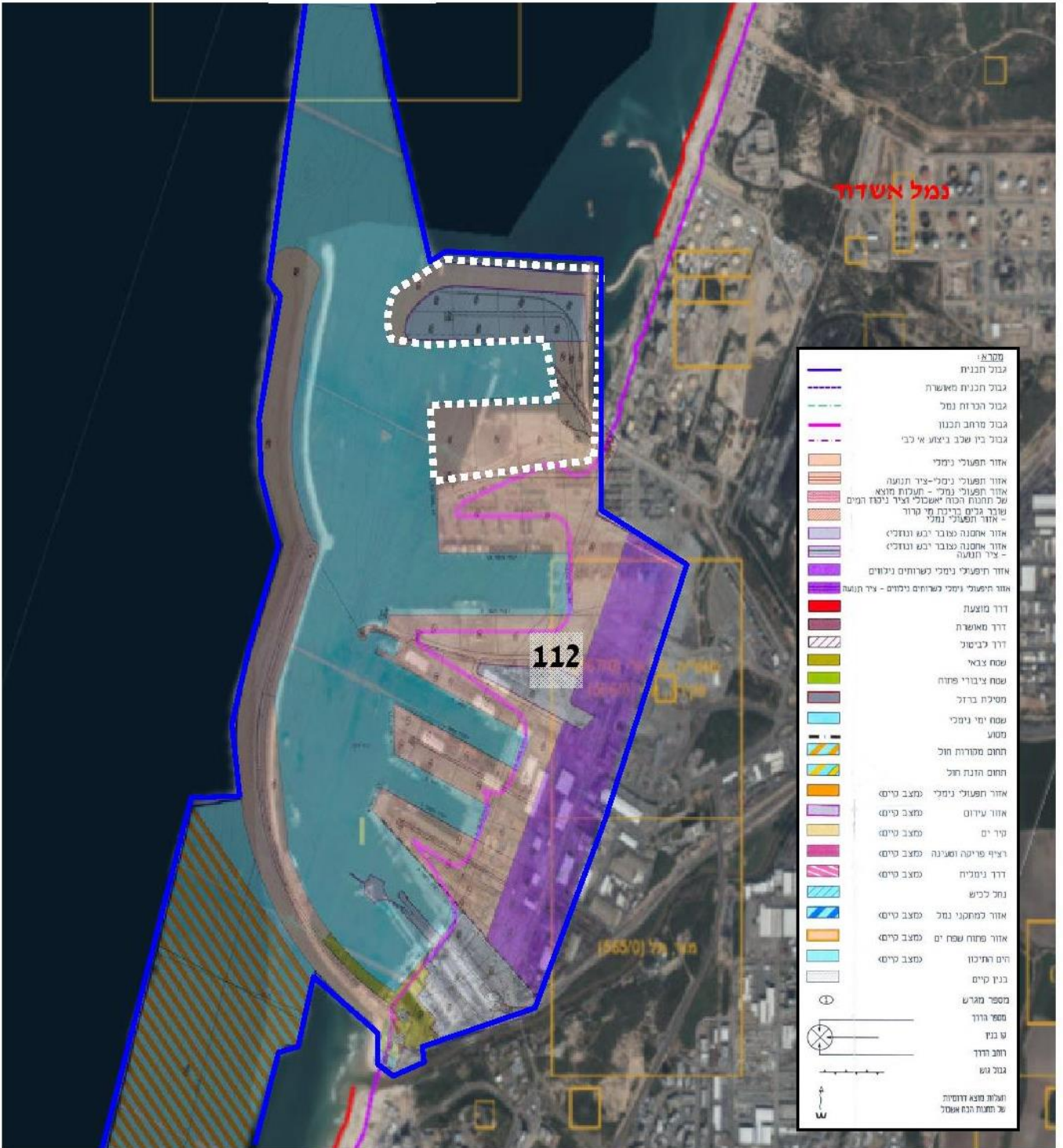
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	6	הציון משקף שקיימת התאמה בינונית לעקרונות החוק; התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים וחוסמת את המעבר אל חוף הים.
המלצה	ללא שינוי התכנית	נמל אשדוד - תשתית ימית חיונית ולכן לא מוצע לשנות את התכנית.

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
112 – 189/02/11, נמל אשדוד

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מקרא:

	גבול תוכנית
	גבול תוכנית מאושרת
	גבול הכרזת נמל
	גבול סרחב תכנון
	גבול בין שלב ביצוע א ל ב
	אזור תפעולי נמלי
	אזור תפעולי ניסוי-ציד תנועה
	אזור תפעולי נמל - תעלות מוצא של תחנת הכוח "אשכול" לציד נימון המים
	שוקב גלים בקיבת ים קרוור - אזור תפעולי נמל
	אזור אחסנה סוכר יבש ונוזלי
	אזור אחסנה סוכר יבש ונוזלי - ציד תנועה
	אזור תפעולי נימלי לשרותים נלווים
	אזור תפעולי נימלי לשרותים נלווים - ציד תנועה
	דרך מוצעת
	דרך מאושרת
	דרך לבטיול
	שטח ציבוי
	שטח ציבורי פנחה
	מסילת ברזל
	שטח ימי נימלי
	מסע
	תחום שמורות חול
	תחום הונת חול
	אזור תפעולי נימלי (מצב ליום)
	אזור עידום (מצב ליום)
	קור ים (מצב ליום)
	רציף פריקה וסעינה (מצב ליום)
	דרך נימליה (מצב ליום)
	נחל לכיש
	אזור כמתקני נמל (מצב ליום)
	אזור פנחה שפח ים (מצב ליום)
	הים האדריכו (מצב ליום)
	בנין קיים
	מספר מגרש
	מספר גורר
	עו בנין
	חוב חדר
	גבול נוש
	הצגת מצב דרווית על תצאת הנה אנטול

מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	114
מס' תכנית	2/119/03/3
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	חוף לידו - אשדוד
תאריך אישור	18/02/2004
מהות התכנית	תיירות ונופש, דרכים
שטח התכנית (ד')	34
בעל הקרקע	רמ"י, ע. אשדוד
יזם	פרטי
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ל

קישור לתכנית באתר רמ"י	http://apps.land.gov.il/IturTabot2/Taba2.aspx?tochnitId=1008286
------------------------	---

הערות	הערות
יחס לתכניות אחרות	תכנית זו משנה את תכנית 1/119/03/3 במגרש 17 ו-18 בית מלון בן 4 קומות במגרש 17 ושפ"פ- שטח תומך למלונאות.
התייחסות לבינוי	במהלך עריכת הסקר הוחל בבניית המרתפים של המלון.
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	אחר
אחר	השטח שאינו ממומש ממוקם בקרבה לחוף הים. למלון ניתן היתר בניה, התחילו עבודות, השטח גודר והעבודות באתר הופסקו.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בנית של מגרש אחד למלונאות ומרכז כנסים בתחום חוף הים. 66 חדרים, עד 4 קומות ובגובה של עד 14 מטר (כ- 6,000 מ"ר).
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	2	התכנית חוסמת במעט את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	6	התכנית מסמנת דרכים ושטח חניה נרחב למגיעים לחוף הים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	התכנית מאפשרת הקמת מלונאות ומרכז כנסים לצד טיילת ושבילי הליכה.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	5	השטח מופר - השטח גודר והחלו בו עבודות עפר בהתאם להיתר בניה שהתקבל. התכנית אינה פוגעת בערכי טבע, נוף ומורשת ופוגעת בשטח פתוח.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	התכנית כוללת מתקן מלונאי ומרכז כנסים וכן טיילת ושבילי הליכה.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית	לא רלוונטי.	לא רלוונטי.
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למיזעור פגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	ציון	הערות
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	הציון משקף שקיימת התאמה נמוכה לעקרונות החוק; התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, ואין בתקנון התכנית הוראות למיזעור הפגיעה בסביבה.
המלצה	ללא שינוי התכנית	למרות שהתכנית לא מומשה בבשם 14 שנים, השטח מופר והחלו בו עבודות להקמת מלון (נבנו מרתפים), בסמוך למיקום התכנית אושרה תכנית 3/119/03/3 - מלונאות ונופש בחוף לידו אשדוד (2015) המאפשרת הקמת מלון בתחום חוף הים ולכן מוצע להשאיר את התכנית כפי שהיא. הערה: הוגשה תכנית לשינויים והגדלת זכויות הבניה אשר נדחתה על ידי הולחוף.

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

114 – 2/119/03/3, חוף לידו אשדוד

הפקה: מרכז מידע גיאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014

המשרד להגנת הסביבה
 الوزارة لحماية البيئة
 The Ministry of Environmental Protection

0 50 100 Meters
 1:5,000

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לביטוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש	
300 מטרים		בתוכנית תקפה	



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	116
מס' תכנית	44/101/02/3
סוג התכנית	
שם תכנית	חוף הים - מלונאות
תאריך אישור	24/12/1992
מהות התכנית	חוף רחצה, מלונאות ונופש, שצ"פ
שטח התכנית (ד')	415
בעל הקרקע	רמ"י
יזם	רמ"י, ו. מקומית אשדוד
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://apps.land.gov.il/IturTabot2/ta2.aspx?tochnitId=1000764	קישור לתכנית באתר רשות מקרקעי ישראל
---	-------------------------------------

הערות	
יחס לתכניות אחרות	
התייחסות לבינוי	בוצעו הדרכים ומגרשי החניה.
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)	כ- 10%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	נמצאה התאמה בין קו המים בתכנית לקו החוף פי החוק.
אחר	השטחים שלא מומשו נמצאים בעורף חוף הים. התכנית בשולי העיר בצמוד לשטח פתוח בעל ערכיות גבוהה, המהווה שמורת טבע.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	10	התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים. ביעוד חוף רחצה מותרים רק שימושים מוטי חוף: תחנות הצלה, סככות, מקלחות, כסאות נוח, חניית נכים ושירותים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	10	התכנית אינה חוסמת את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	7	קיימים מספר צירי גישה אל החוף.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	בתחום חוף הים והסביבה החופית ישנם שימושים מוטי חוף במרקם עירוני.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	7	על פי סקר הכורכרים הדרומיים של מכון דש"א לא קיימת פגיעה בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים. קיימת פגיעה בערכי מורשת*, מדרום לתכנית שמורת טבע חולות ניצנים ושטח בעל ערכיות גבוהה החשוב לשמירה על גבעות הכורכר והחול במישור החוף.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	10	שימושי התכנית חוף רחצה, מלונאות, חוף ים ושצ"פ התורמים באופן מיטבי לתועלת הציבור.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	7	התכנית תואמת את עקרונות החוק. התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים, לא חוסמת את המעבר בתחום חוף הים ותורמת באופן מיטבי לתועלת הציבור. יחד עם זאת, התכנית לא בוצעה במשך 25 השנים האחרונות ונמצאת בשולי העיר, בדרום, צמוד לשמורת טבע חולות ניצנים ולשטח ערכי בעל רגישות גבוהה. מוצע לערוך שינוי לתכנית ולהרחיק את המלונאות מזרחה, במטרה ליצור רצועת חוף רחבה יותר מ- 100 מטר. כמו כן בחלק הדרומי של התכנית, מוצע לשמור על אינטסיביביות פיתוח הפוחתת עם ההתקרבות לגבול עם שמורת הטבע. הערה: תכנית המתאר הכוללת של אשדוד מס' 603-0528026 נדונה בוועדה המחוזית ב- 10.1.2022 ונדרשו השלמות. התכנית מציעה לצמצם את השתרעות שטחי הפיתוח בתחום הסביבה החופית, לצמצם את השפעות הבינוי על חוף הים ולאפשר נגישות מיטבית של הציבור אל החוף. הועדה המחוזית דרשה להתייחס למצב המאושר ולנושא הקנייני.
המלצה	שינוי משמעותי של התכנית	

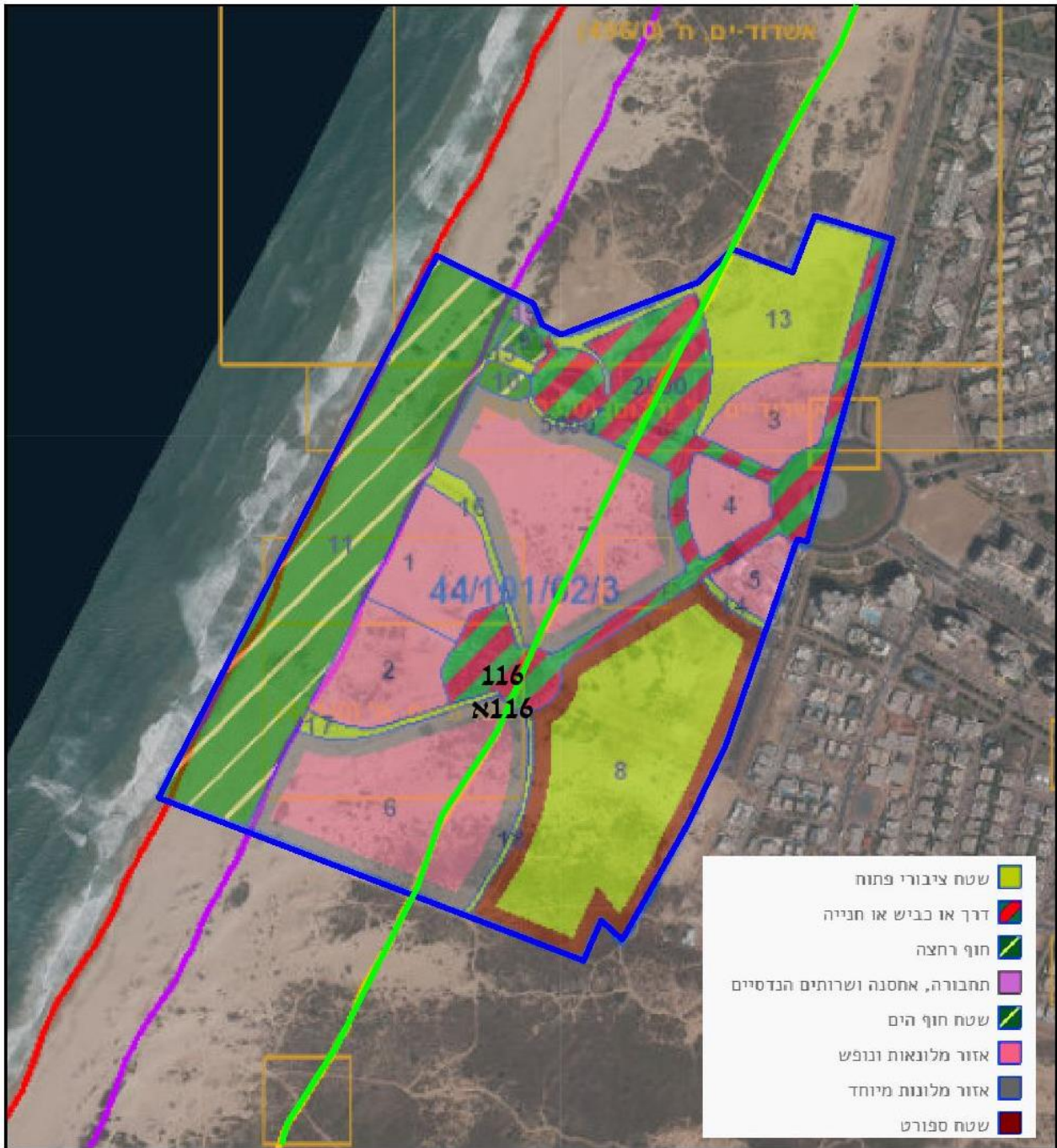
סקר תכניות בתחום הסביבה החופית

116 – 44/101/02/3, חוף הים אשדוד
116א - 67/101/02/3, שינוי בזכויות בניה

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	118
מס' תכנית	165/03/4
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	אשקלון – חוף הים
תאריך אישור	01/01/1988
מהות התכנית	מלונאות, מגורים, שטחים פתוחים
שטח התכנית (ד')	1,450
בעל הקרקע	רמ"י ופרטיים
יזם	ו.מ. אשקלון
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://apps.land.gov.il/iturTabot2/ta2.aspx?tbMerchav=106&tUniqueID=7&sSug=23,24,26,72,21,1,8,9,10,12,20,62,31,41,25,22,2,11,13,61,32,73,4&tblView=tblView_0f9b58973d93&0,60,71,70,67,68,69,30,50,3&tblMsTochnit=165/03/4	קישור לתכנית באתר רשות מקרקעי ישראל
---	-------------------------------------

הערות	
התכנית שונתה בחלקה על ידי תכנית 2023/מק/4 (י' בסקר זה). השינוי לא משפיע על המגרשים שלא מומשו. בתחום תכנית מתאר כוללנית של אשקלון מס' 604-0382333 (בהליכים) – ראה פירוט בהערה בסוף טבלה זו.	יחס לתכניות אחרות
	התייחסות לבינוי
כ-10% בתחום חוף הים	היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)
בחלקה הצפוני של התכנית ישנו חוסר התאמה של קו החוף בין התכנית לקו החוף על פי החוק.	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
השטחים שלא מומשו הם בעיקר בצפון התכנית וממוקמים ברובם בתחום חוף הים.	אחר

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת בצפונה הקמת מלונאות (בשני מגרשים שאינם ממומשים, שגודלם 28.5 דונם, ובהם ניתן להקים 10 חדרים לדונם, כ- 285 יחידות), מגורים מיוחד ("בתים למגורי נופש בסטנדרט גבוה"). מגרש בגודל של 10 דונם ללא פירוט זכויות בניה) ומסחר (2 מגרשים - 11.5 דונם. היקף בניה של כ- 5,700 מ"ר). בנוסף, בשטחי שצ"פ, במקומות המסומנים, ניתן להקים קיוסק או מסעדה (מסומנים כ-6 איתורים בשטחי השצ"פ) ללא ציון היקף זכויות הבניה.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	2	התכנית חוסמת בחלקה את המעבר בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	10	התכנית מאפשרת נגישות לחוף הים וכן מסדירה מגרשי חניה למבקרים.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	5	לצד שימושים מוטי חוף קיימים שימושים שאינם מוטי חוף: מסחר ומגורים
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	2	השטח הינו על המצוק בקרבת החוף ומימושו תהווה פגיעה בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים וערכי מורשת*.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	5	לצד שימושים לתועלת הציבור - מלונאות, פיתוח חופי הים, טיילת ומסחר לצד מגורים.
התכנית אינה פוגעת בפרוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	אין הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	ציון	הערות
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	קיימת התאמה נמוכה בין התכנית לעקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בהיקפים גדולים בתחום חוף הים, חוסמת בחלקה את המעבר בתחום חוף הים, פוגעת בערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ומורשת ואינה כוללת הוראות מספיקות למזעור הפגיעה הסביבה.
המלצה		מכיוון שהתכנית לא מומשה במלואה במשך 30 שנה, ומימושה יפגע בערכיות השטח והמצוק, מוצע לערוך שינוי לתכנית, להתאימה לעקרונות החוק ולאפשר רצועת חוף רחבה ורציפה בתחום המרקם העירוני. הערה: תכנית המתאר הכוללנית של אשקלון מס' 604-0382333, נדונה ואושרה בתנאים בולחו"ף (4.8.19), אך טרם הופקדה. התכנית אינה מבטלת תכנית זו, אך מייעדת לחוף ים את המגרשים לפיתוח בצפון תכנית זו ומציעה להעתיק את זכויות הבניה הקיימות, באם קיימות, למתחמים אחרים.

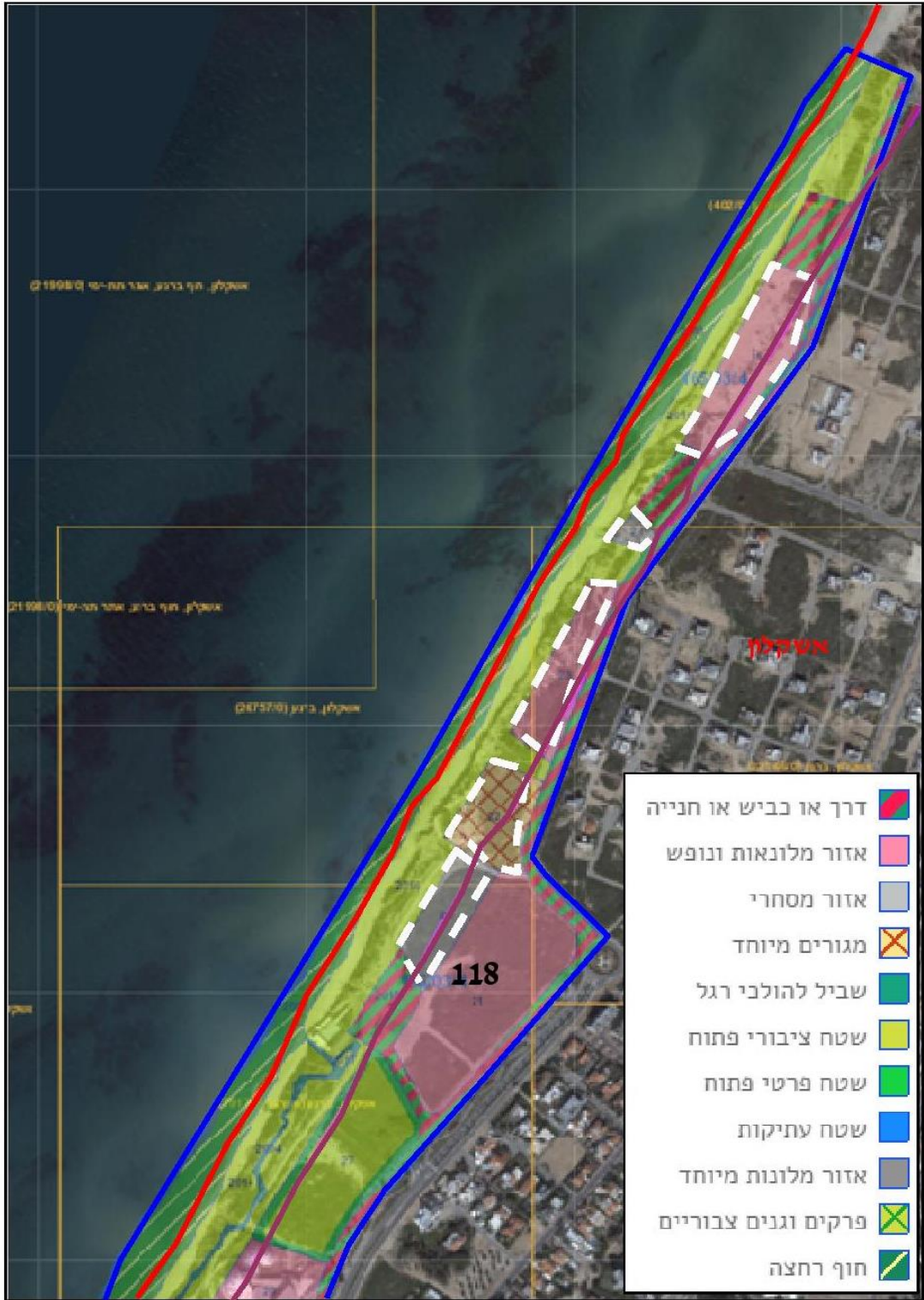
* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: אשקלון באר ים (402/0), אשקלון ברנע (22146/0), אשקלון ברנע (26757/0), אשקלון ברנע מערב (7917/0), אשקלון אפרודר וברנע (349/6), אשקלון אפרודר וברנע (349/9), אשקלון מלון סמדר (349/2), אשקלון אל-שיח עוד (349/3), אשקלון צפון תת ימי (4424/0).

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
118 - 165/03/4, אשקלון חוף הים, גליון צפוני

מקרא

תכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
118 - 165/03/4, אשקלון חוף הים, גליון דרומי
120 - 179/03/11, מרינה באשקלון

מקרא

תכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



מס' סידורי (תצ"א הג"ס)	120
------------------------	-----

מס' תכנית	179/03/11
-----------	-----------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
שם תכנית	אשקלון מרינה
תאריך אישור	02/07/1995
מהות התכנית	מלונאות, מסחר ודרכים
שטח התכנית (ד')	470
בעל הקרקע	רמ"י, ע. אשקלון
יזם	ו.מ. אשקלון, חכ"ל
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://apps.land.gov.il/iturTabot2/ta2.aspx?tbMerchav=106&UniqueID=0&sSug=23,24,26,72,21,1,8,9,10,12,20,62,31,41,25,22,2,11,13,61,32,7&tblView=tblView_9be9954648d6&3,40,60,71,70,67,68,69,30,50,3&tblMsTochnit=179/03/11	קישור לתכנית באתר רשות מקרקעי ישראל
---	-------------------------------------

הערות	
יחס לתכניות אחרות	התכנית מהווה שינוי ל 165/03/4 (תכנית מס' 118 בסקר זה) ותכנית זו שונתה בחלקה על ידי תכנית 2023/מק/4 (י' בסקר זה). השינוי לא משפיע על המגרשים שלא מומשו בתכנית זו.
התייחסות לבינוי	
היקף המימוש בתחום חוף הים - תכנית (הערכה)	כ-70%
מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק	קיימת סטייה בין קו החוף בתכנית לקו החוף בחוק בצפון ובדרום התכנית.
אחר	השטחים שלא מומשו ממוקמים בקרבה לחוף הים.

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בניה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת מלונאות ומסחר (לא מומשו כ- 53,000 מ"ר) בתחום חוף הים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	5	התכנית מציינת מספר צירי גישה אל חוף הים ולמרינה.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	6	התכנית כוללת שימושים מוטי חוף כגון: מלונאות ושירותי חוף לצד שימושים שאינם מוטי חוף, כגון: מסחר.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	8	על פי סקר הכורכרים הדרומיים של מכון דש"א לא קיימת פגיעה בערכי טבע, נוף ושטחים פתוחים. קיימת פגיעה בערכי מורשת*.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	7	שימושי התכנית ברובם לתועלת הציבור: מלונאות, חוף ים ומסחר.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	לא קיימות הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

התכנית תואמת במידה בינונית את עקרונות החוק. התכנית מאפשרת בניה בתחום חוף הים וחוסמת את המעבר לאורך חוף הים. אין בתקנון התכנית הוראות למיזעור הפגיעה בסביבה. יחד עם זאת הבינוי הינו ברובו בעורף של מעגנה קיימת.	5	התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית
מאחר ורוב השטח בנוי או לקראת בניה, מומלץ לא לערוך בה שינוי.	ללא שינוי התכנית	המלצה

* רשימת אתרי ארכיאולוגיה מוכרזים בתחום התכנית: אשקלון אפרודר וברנע (349/6), אשקלון אפרודר וברנע (349/0), אשקלון צפון תת ימי (4424/0), אשקלון מרינה (349/1).

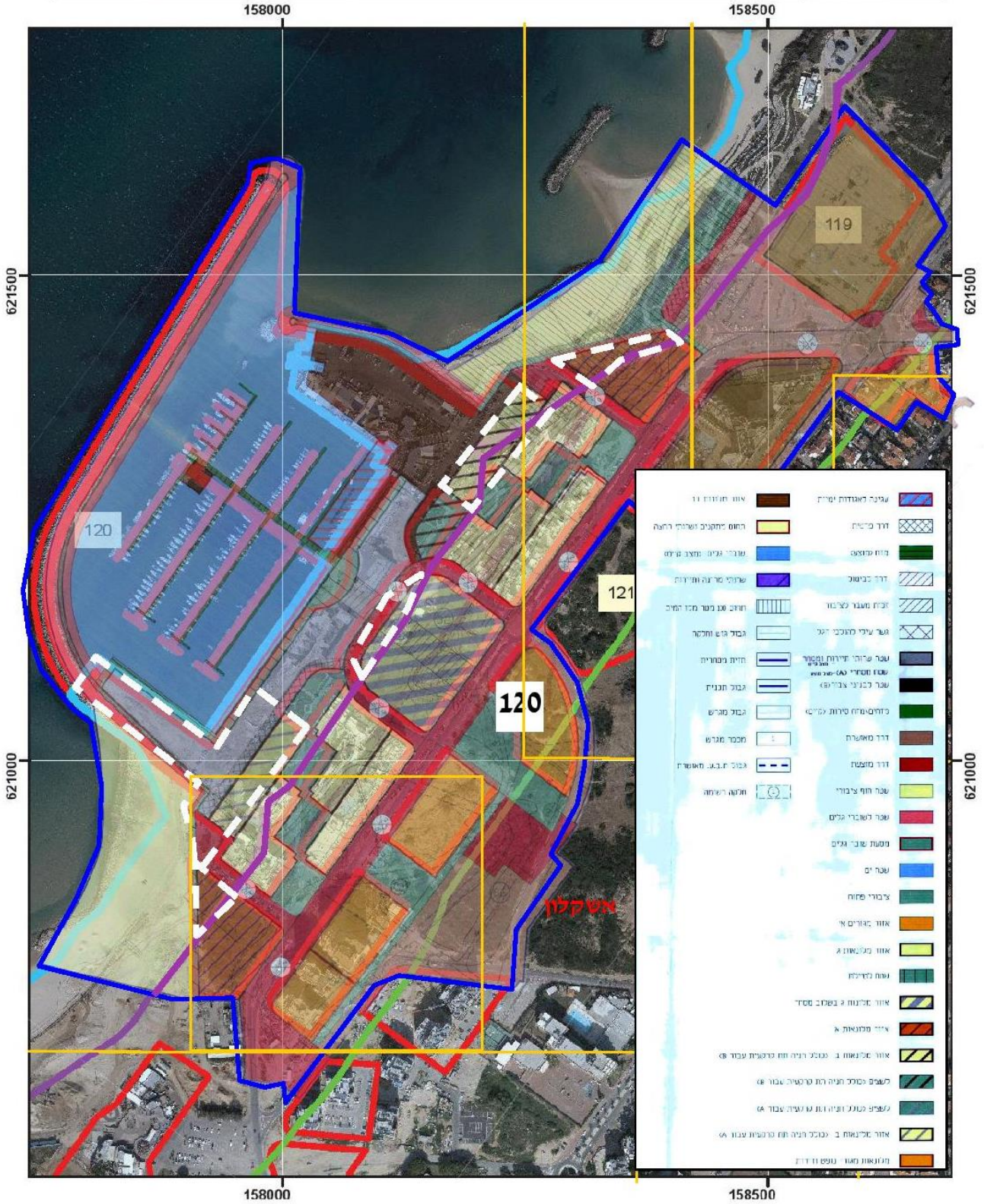
הפקה: מרכז מידע גאוגרפי, 8 מרץ 2017
 רקע: אורתופוטו 50 ס"מ 2015, המרכז למיפוי ישראל
 תוכניות: מינהל התכנון, 2014
 המשרד להגנת הסביבה
 وزارة حماية البيئة
 Ministry of Environmental Protection

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
120-179/03/11, מרינה אשקלון

מקרא

תוכנית	שטח עתיקות מוכרז
קו החוף	שטח לבינוי שלא ממומש
100 מטרים	מספר מגרש בתכנית תקפה
300 מטרים	

0 50 100 Meters
1:5,000



מס' סידורי	א115
מס' תכנית	1/119/03/3 (א/530/ד)
סוג התכנית	תכנית מפורטת
שם תכנית	שינוי לתכנית מפורטת ד/530 - שטח פיתוח שפת הים - רובע א
תאריך אישור	27/03/1930
מהות התכנית	תכנית לפיתוח שפת הים
שטח התכנית (ד')	324
בעל הקרקע	רמ"י ופרטיים
יזם	פרטיים
מגבלת זמן לתכנית	אין
בתחום עירוני (1) כפרי (2)	1
מימוש תכנית מלא (מ) / חלקי (ח) / לא ממומש (ל)	ח

http://www.mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV4.aspx?tid=4&et=1&mp_id=CliOXy1vENp2BTPQCJ18QjFryJVT%2bUGdRato7cGRq2x%2bh%2b%2flmB7O%2fymfwxIqsbUosNU%2b5be6jLrTxz0ec%2bjxHqfXOXO2XukndL1eBenCYcjo%3d

קישור לתכנית באתר רשות מקרקעי ישראל

הערות	
תכנית זו משנה את תכנית ד/530 - פיתוח שפת הים וחופפת בחלקה הצפוני לתכנית 60/101/02/3 - חוף צפוני- רובע א' (2011), אשר כנראה שנתה אותה (למרות זה לא מצוין). התכנית שונתה על ידי שתי תכניות מפורטות בשני מגרשים בהם אושרה בנייה לשני מלונות.	יחס לתכניות אחרות
במגרשים לפיתוח שפת הים: 2 קומות ולא יותר מ-7 מ' גובה.	התייחסות לבינוי
כ-50%	היקף המימוש בתחום חוף הים - תכסית (הערכה)
קיימת סטייה בין קו החוף בתכנית לקו החוף הסטטוטורי.	מידת התאמת קו המים בתכנית לקו החוף על פי החוק
השטחים שלא מומשו ממוקמים בקרבה לחוף הים.	אחר

קריטריון	ציון (1- במידה מועטה, 10 - במידה רבה)	הערות
התכנית אינה מאפשרת בנייה בתחום חוף הים	0	התכנית מאפשרת הקמת מגרשים מיוחדים לפיתוח בתחום חוף הים. השימושים המותרים: בתי קפה, מסעדות, מועדונים פרטיים וחברתיים, בנייני נופש, חפצים להשכרה, מלתחות, בריכות שחיה, מועדון שייט, חנויות למכירה קמעונית לבאי שפת הים. היקף הבניה בין 20%-50% בכל מגרש סה"כ כ-9,500 מ"ר ב-2 קומות. בנוסף במגרשים המיועדים כשטח למתקנים לפיתוח שפת הים מותר להקים סככות צל, כסאות נוח ואוהלים.
התכנית אינה חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים	0	התכנית חוסמת את המעבר החופשי בתחום חוף הים.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי במעבר החופשי אל חוף הים	10	התכנית מציעה מספר צירי גישה אל חוף הים ומגרשי חניה גדולים למבילים בחוף.
התכנית כוללת שימושים מוטי חוף בלבד	3	התכנית כוללת שימושים מוטי חוף כגון: שירותים, מלתחות, מועדון שייט וחנויות קמעוניות לבאי שפת הים. ישנם שימושים שאינם מוטי חוף: מועדונים פרטיים, בריכות שחיה סגורות, אולמות ריקודים ונגינה, בתי קפה ומסעדות.
התכנית אינה פוגעת באופן לא מידתי בערכי טבע, נוף, מורשת ושטחים פתוחים	5	קיימת פגיעה בנוף ושטחים פתוחים.
התכנית תורמת באופן מיטבי לתועלת והנאת הציבור	7	התכנית כוללת שימושים לתועלת הציבור: שירותי חוף הים, בתי קפה, חנויות לבאי החוף ועוד.
התכנית אינה פוגעת בפוטנציאל מימוש תכנית לתשתית חופית חיונית		לא רלוונטי
התכנית כוללת הוראות מתאימות ומספיקות למזעור הפגיעה בסביבה	0	לא קיימות הוראות למזעור הפגיעה בסביבה.

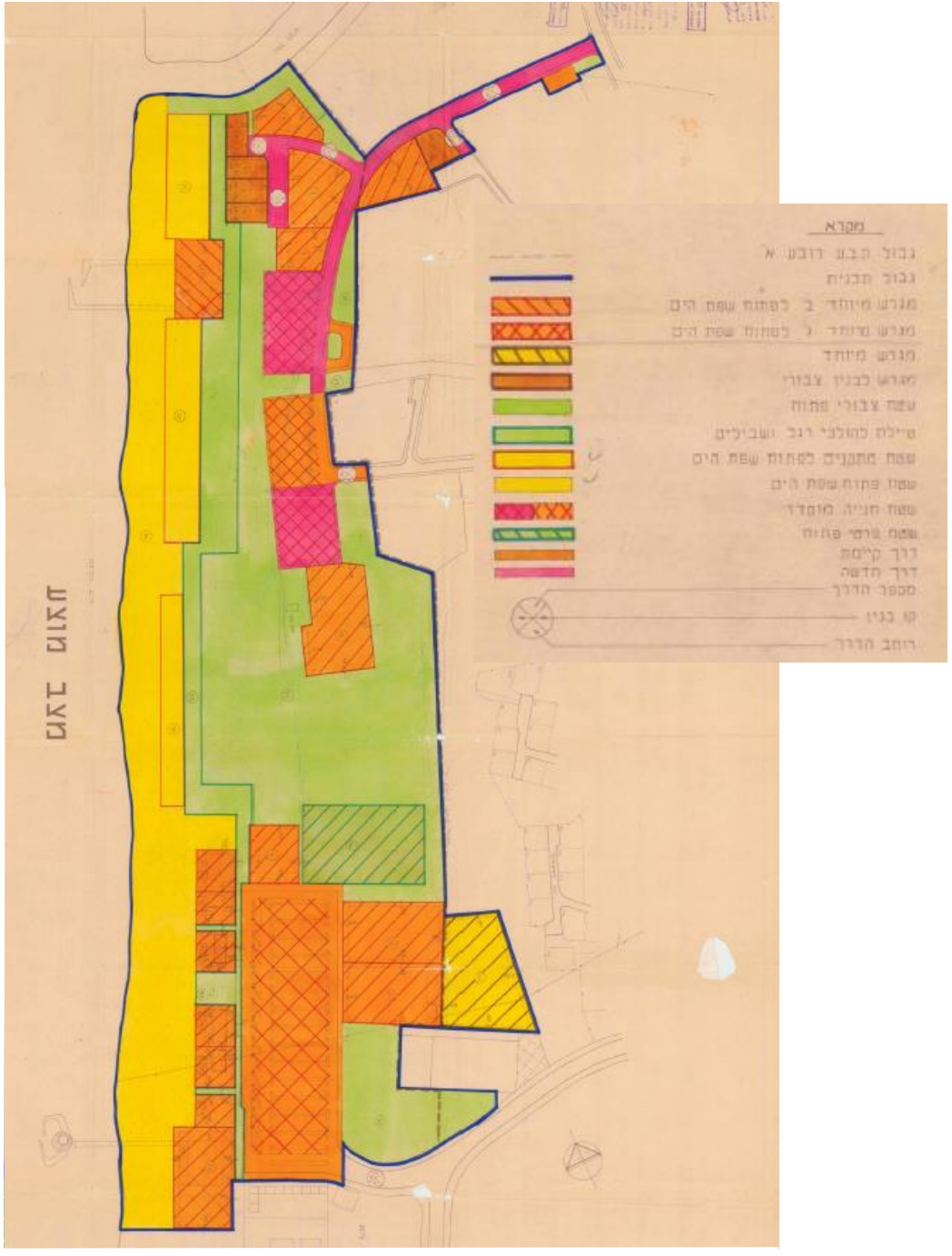
התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית	3	התאמת התכנית לעקרונות חוק שמירת הסביבה החופית
התכנית אינה תואמת את עקרונות החוק. התכנית מאפשרת בנייה בתחום חוף הים, חוסמת את המעבר בתחום חוף הים, כוללת שימושים שאינם תואמים את עקרונות החוק, ואין בתקנון התכנית הוראות למיזעור הפגיעה בסביבה.		
התכנית לא מומשה במלואה במשך 31 שנה וקיימות זכויות בנייה בתחום חוף הים גם לשימושים שמקומם אינו בתחום חוף הים. מוצע לשנות את התכנית ולהתאימה לעקרונות החוק ולהסיט את הבינוי שלא מומש אל מעבר לתחום חוף הים.	שינוי בינוני של התכנית	המלצה

סקר תכניות בתחום הסביבה החופית
115א – 1/119/03/3 – שטח פיתוח שפת הים

מקרא

תוכנית		שטח עתיקות מוכרז	
קו החוף		שטח לבינוי שלא ממומש	
100 מטרים		מספר מגרש בתוכנית תקפה	
300 מטרים			

מקור תצ"א: אתר המפות הממשלתי govmap



סקר תכניות ישנות אשר אושרו לפני החלת החוק לשמירה על הסביבה החופית בחן 235 תכניות מראש הנקרה בצפון ועד זיקים בדרום.

מתוך תכניות אלו 123 תכניות מומשו במלואן או כמעט במלואן, 83 תכניות תואמות לעקרונות החוק או שהן תכניות מתאר יישוביות שמחייבות הכנת תכנית מפורטת כדי לממשן או כאלה שנמצאו מחוץ לתחומי חוף הים באזורים העירוניים או שהן שונות על ידי תכניות אחרות; 29 תוכניות במימוש חלקי או ללא מימוש כלל והן נבדקו לעומק.

מתוך 29 התוכניות שנבחנו לעומקן, ל-3 ניתנה המלצה לא לערוך בהן שינוי מינורי, ל-7 שינוי קל עד בינוני, ל-11 שינוי משמעותי ולשאר (8) המלצה לא לבצע שינוי.

מוצע כי אופן מימוש ההמלצות ייקבע בהמשך ע"י המשרד להגנת הסביבה ומינהל התכנון בשיתוף הגורמים המוסמכים הנוספים, כגון רמ"י ומשרד האוצר, בהתאם לארגון כלים שיגובש עם כל הגורמים בעקבות ממצאי הדוח.