

מדינת ישראל
מרחב חכנון מהוזי - חיפה.
ועדה מקומית לחכנון ובניה - חוף הכרמל.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מפורשת חכ/ 197-שכונת מגורים בקיסריה מס' 9".
2. מקום התכנית:
קיסריה; צפח חדרה; מחוז חיפה.
3. הקרקעות הכלולות בתכנית:
גוש 10627: חלקה מס' 3; חלקה מס' 5; חלקה מס' 6;
גוש 10634: חלקה מס' 2; גוש 10626 חלק מחלקה 3.
4. גבולות התכנית:
מצפון מלון דן קיסריה; ממזרח משטחי מועדון הגולף; ממערב שטח מיוחד
אדמות מעובדות על ידי קבוץ שדות ים. מדרום גבול איזור חכנון חוף
הכרמל ומרחב חכנון מהוזי מקומי (גלילי).
5. תחולה: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עכה על גבי התשריש המהורה
חלק בלתי נפרד מתכנית זו. תשריש זה הוכן על רקע מפות הגושים
של מחלקת הסדירות הממשלתית.
התשריש הינו תכנית בנין ערים בקנ"מ 1:2500.
6. שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ- 214.500 מ"ר.
7. יחס לתכנית אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג' 400/ "תכנית מתאר לשטח גלילי
המיעדת את השטח לאזור חקלאי". וכל החקונים אשר נעשו בה מעת לעת.
בכל האמור על שטחי תכנית זו; כל סתירה בין תכנית זו ותכנית המתאר
האזורית תקבענה הוראות תכנית זו.
8. מטרת התכנית:
א. הכנת תכנית בינוי מפורשת.
ב. התווית וקביעת דרכים חדשות.
ג. קביעת איזורי מגורים כצפיפות נמוכה; וחלוקה למגרשים.
ד. הקצאת שטחים צבוריים פתוחים.
ה. קביעת מגרש למבנה ציבורי ושירותים.
ו. קביעת קווי בנין והנחיות בניה לגבי שטחים אלה.
9. הקניית שטחים:
השטחים המסומנים בתשריש וייעודם דרכים, שטחים צבוריים, יירשמו על שם
המועצה האזורית חוף הכרמל, ויועברו לרשות רשות מקומית אחרת כשזו
תקום. השטח המסומן בתשריש כשטח למבני ציבור יירשם על שם "קרן
קיסריה".
10. תכליות שמושי קרקע:
א. איזור מגורים א': מיועד לשמוש מגורים בלבד.
ב. איזור למבנה ציבורי: מיועד להקמת מבנה ציבורי לפי צרכי החושבים
בשכונה.
ג. שטחים ציבוריים פתוחים: מיועדים לגינוח; מגרשי משחק; ויכללו את
השבילים להולכי רגל ורצועות הירק.
ד. דרכים, מדרכות וחניכות בלתי מקורות: מיועדות לשמוש הצבור לרכב
שרוחים; אשפה; שרותי כבאות וכד'.

א. צפיפות: באזור מגורים א' תותר בנית יחידה מגורים אחת בלבד על מגרש אחד. שטח מגרש מינימלי יהא 1000 מ"ר.

ב. אופן בניה:

1. באזור מגורים:

- 1.א. המבנה; מספר הקומות המותר יהא שחיים בלבד. לא תותר הקמת קומה עמודים. גג משופע יותר לבניה אם יעמוד בהגבלות כפי שיפורטו להלן.
- 1.ב. אחוזי בניה:

חשוב אחוזי הבניה יהא משטחי המגרשים לאחר ההפרשות לצרכי צבור. אחוזי הבניה המכסימליים לכל קומה יהיו 20%. אלה כוללים אח כל חלקי הבנין כולל מרחפים ומרפסות; פרט למקלט חקני אשר לא יכלל באחוזי הבניה (אך יבנה בחוץ מסגרת המבנה כמקשה אחת), ומקום חניה אחד שיבנה כאמור להלן בסעיף 12 ד'.

1.ג. קוי בנין ומרווחים:

קוי בנין קדמיים לפי המסומן בחשויט, מרווחי בנין צדדיים 4.0 מ'. מרווח עורטי 5.0 מ'.

2. אתר למבנה ציבורי:

- 2.א. מבנה אחד; מספר הקומות המותר שחייט. אחוזי הבניה בכל הקומות יחדיו 60% משטח המגרש ברוטו ויכללו אח כל חלקי הבנין.
- 2.ב. קוי הבנין והמרווחים יהיו לפחות 4.0 מ', בכל צד.

3. דרכים: הדרכים והחניות לפי המצויין בחשויט ובחחך האומייני.

4. הגדרות ויעוד שטחים:

מס' קומות	קוי בנין			מס' בניה מותר	מס' יח' במגרש	שטח מגרש מינימלי	% מהשטח	שטח כללי בדונמים	הצבע	האזור
	א.	צ.	ק.							
2	5.0	4.0	5.0	40	1	1000	66.0	141.602	כחום	מגורים א'
2	4.0	4.0	4.0	60			1.16	2.500	חום מוחחס כחום	שטח למבנה ציבורי
							16.27	34.900	ירוק	שטח ציבורי פתוח
							16.5	35.50	אדום	דרכים כולל חניה ומדרכות
							100	214.500	סה"כ	

12.א. גגות וגובהי בנין:

יוחרו לבניה גגות משופעים אם יעמדו בהגבלה הכללית: "כי גובה הבנין לא יעלה על 8.0 מטר מן הגובה הממוצע של הדרך בחזית המבנה הנדון. לא חותר בניה בחוץ חלל הגמלון מחתח לגג הרעפים.

12.ב. גדרות:

בבקשה להיתר בניה ניתן להציע אחד מהפטרונות הבאים לגבי גדרות בחזית המגרש:

א. פחרון לגנון החלקה ללא גדר

ב. גדר חיה

ג. גדר אחרת בתנאי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

הפתרון יכלול פרטים לגבי גובה הגדר, חמרי הבניה, העמדת פחי אשפה, פתח לכניסת רכב וכו'.

12.ג. בניני עזר:

לא יותרו לבניה מבני עזר נפרדים מחוץ ומבפנים לקוי הבנין. מבני עזר חייבים להיות חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי; יבנו כחלק מן המבנה וחומריו; לא ינתן רשיון לכל מבנה שהוא מכל צד של הבנין; הדבר אמור גם לגבי מוסך המכונית.

12.ד. חניה:

באזור המגורים חקויים החניה כאמור. בסעיף 12.ג. להלן, ז"א חניה אחת למבנה כאשר החניה משולבת בחוץ המבנה. חניה נוספת ולמנקדים חקויים לאורך הדרך בחוץ איי החניה המיועדים לכך (ראה פרט). חניה זו חתה בלתי מקורה.

13. כניה בקרבת קוי חשמל:

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים; אלא לאחר קבלת אישור והוראות מאח חברה החשמל. לא חותר הקמת בנין מחתח לקוי חשמל עיליים קיימים או מחוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך החייל הקיצוני והקרוב של קו החשמל הסיים או מציר קו מחוכנן; לחלק הקרוב ביותר של המבנה. טבלת מרחקים מינימליים בין קוי חשמל ומבנים (במטרים).

מרחק הקו	בשטח בנוי		בשטח פתוח	
	מחיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו המחוכנן	מחיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו המחוכנן
מרחק נמוך	2.00	2.25	2.00	2.25
מרחק גבוה עד 35 ק"ו	5.00	6.50	*	*
מרחק עליון 110+150 ק"ו	9.50	13.00	*	20.00

14.א. אספקה מיס:

תעשה ע"י חברת: "פתוח קיסריה בע"מ". חלוקת המיס למגרשים באמצעות צנרת. בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

14.ב. ביוב:

כל הכתים יחוברו לרשת הביוב המרכזי ומי שופכין יורחקו למכון סיהור וסילוק, כל זאח בהתאם להנחיות ודרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

14.ג. ניקוז:

מי הגשם ינוקזו ע"י חלחול בקרקע או ע"י מערכת תעול, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

14.ד. אשפה:

חורחק ע"י כלי רכב מפחי אשפה וחטולק בשיטת מילוי וכיסוי בעפר. בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

14.ה. חשמל:

רשת החשמל השכונתית תהיה חת קרקעית.

14.ו. שונות:

קוי סלפון; טלוויזיה; וכד' יהיו כולם חת קרקעיים.

15. חלוקה ורשום:

הקרקעות אשר כחחום התכנית ירשמו ביעודם עפ"י התכנית בלשכת רשם המקרקעין. יוזמי התכנית יכינו תשריט ערוך על ידי מודד מוסמך לכל השטח אשר כחחום התכנית ואשר יכיל את כל המגרשים והדרכים אשר כחכנית; וידאג לרישומם בלשכת המקרקעין.

לא יוצא היתר לבניה כחחום התכנית לפני שחוצג, בפני מוסד התכנון המוסמך להוציא התרים לשטח הנדון, חכנית מוגשת על גבי מדידה של מודד מוסמך.

בלשכת רשם המקרקעין תרשם הערת אזהרה כולקמן:

שרונים שכונתיים ינחנו על ידי החברה לפיתוח קיסריה (ע"פ חוזה בין היוזמים והחברה לפתוח קיסריה), עד להקמת רשות מקומית. עם הקמת רשות מקומית תבוטל הערת האזהרה הנ"ל.

16. מס השבחה:

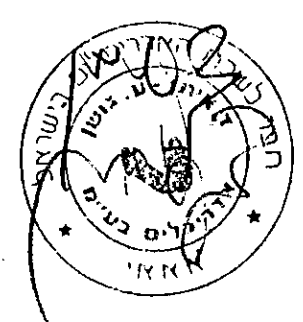
מס השבחה ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "חוף הכרמל".

דניאל לנסקי אדריכל מחכנון ערים - החקוה 13 ימין משה י-ם	: ד. איחן ע. גושן אדריכלים בע"מ מזל קשה 1 יפו העתיקה	: "גנור" מנהלים בע"מ ת.ד. 29660 חל-אביב.	: "גנור" מנהלים בע"מ ת.ד. 29660 חל-אביב. קרן קיסריה באמצעות החברה לפיתוח קיסריה.

<u>בעל הקרקע</u>	<u>יוזם</u>	<u>מחכנון</u>	<u>חתימות:</u>
------------------	-------------	---------------	----------------

גנור מנהלים בע"מ
GANOR MANAGERS LTD.
 יפו העתיקה 1
 גנור מנהלים בע"מ
 GANOR MANAGERS LTD.

גנור מנהלים בע"מ
GANOR MANAGERS LTD.
 יפו העתיקה 1
 גנור מנהלים בע"מ
 GANOR MANAGERS LTD.



60

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוק תכנון ובינוי
 מס' 197/197
 חכמת קיסריה 9.4.87
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה למתן תוקף
 בישיבה מס' 1/487 מיום 7.9.87
 יושב ראש הועדה
 סוכר הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוק תכנון ובינוי
 מס' 197/197
 חכמת קיסריה 9.4.87
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להפקדה
 בישיבה מס' 3.32 מיום 28.2.82
 יושב ראש הועדה
 סוכר הועדה

חוק התכנון והבניה השכיח 1965
 מס' 197/197
 מרחב הבנון מקומי
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-53
 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

חוק התכנון והבניה השכיח 1965
 מס' 197/197
 מרחב תכנון מקומי
 הועדה המחוזית בישיבתה ה-17
 החליטה להפק את
 התכנית הנכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 197/197 פורסמה למתן תוקף בילקוט
 המוסמכים מס' 3674 מיום 29.6.89 עמוד 356

197/197 פורסמה למתן תוקף בילקוט
 מס' 3158 מיום 11.6.87 עמוד 1856