

3-1696

שינוי תכנית מתאר מקומית, הנקרא תכנית מס' ג' 850/א'  
(תכ/135/א') - "רמות קיסריה", קיסריה מערב

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא: תכנית מס' ג' 850/א' (תכ/135/א'), "רמות קיסריה".
2. תחולה: התכנית תחול על השטח המותאם בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לתכנית זו, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. התשריט הוכן על רקע ספות הנושאים של מחלקת הסדירות הממשלתית.
3. המקום: קיסריה, נפת חדרה.
4. בעלי הקרקע: סרינת ישראל.  
חוכרי הקרקע: קרן קיסריה בע"מ, ע"י החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.
5. יוזמי התכנית: החברה לפיתוח קיסריה בע"מ, רמות קיסריה בע"מ.
6. עורכי התכנית: ויטקובר אדריכלים בע"מ, רח' דב הוז 19, תל-אביב.
7. הקרקעות הכלולות בתכנית:  
גוש 10633 חלק מחלקה 1,  
גוש 10641 חלקה 1, חלק מחלקה 3.
8. נבולות התכנית: במזרח: הכניש המהיר חיפה-תל-אביב.  
במערב: הגבול המערבי של הנושאים 10644, 10633.  
בדרום: כניש פרד-חנה-קיסריה.  
בצפון: כמפורט בתשריט.
9. שטח התכנית: כ-428 דונם.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג' 400/ - תכנית המתאר לשטח הגילילי לתכנון עיר, מחוז חיפה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר ג' 400, הוראות תכנית זו תקבענה.
11. מטרת התכנית: התווית דרכים חדשות, קביעת איזורי מגורים בצפיפות נמוכה, הקצאת שטחים צבוריים פתוחים, קביעת מגרשים לבניינים צבוריים ולשרותים מסחריים וכן קביעת קווי בנין ואופן הבניה על גבי השטחים הנ"ל.
12. הקניית שטחים: השטחים המסומנים בתשריט לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים או אתרים לבניינים ציבוריים ירשמו זמנית ע"ש החברה לפיתוח קיסריה בע"מ ויועברו לבעלות הדשות המקומית לכתקום.

13. תכליות:

א. איזור סגורים מיוחד: ואיזור סגורים א':  
מידעים לשימוש סגורים בלבד.

ב. איזור סחרי:  
מיועד לשימושים מסחריים.

ג. איזור בניני ציבור:  
מיועד להקמת בית ספר, גן-ילדים, מאגר מים וכו'.

ד. איזור לתכנון בעתיד:  
יעוד השטחים שבאזור זה ייקבע על פי תכנית שתאושר כחוק.

ה. שטחים ציבוריים פתוחים:  
מיועדים לגינות, סגדשי טפורט ומשחקים ויכללו שנילים להולכי רגל ורצועות ירק להפרדה לאורך הכביש המהיר תל-אביב-חיפה.

14. הוראת בניה:

א. צפיפות:  
באיזור סגורים מיוחד - 1 יח' סגורים למגדש.  
באיזור סגורים א': עד 2 יחירות סגורים למגדש, בבנינים עם קיר משותף.  
שטח מגדש מינימלי באיזורי סגורים: כ-900 מ"ר.

ב. אופן הבניה:

1. באיזורי סגורים:

א. מספר הקומות המותר יהיה שתיים, ללא קומת עמודים. מותר לבנות גג משופע.

ב. אחוזי בניה מקסימליים טהורים בכל קומה יהיו 20%. אחוזי הבניה כוללים כל חלקי הבניין פרט למקלט בגודל הקני.

ג. חישוב אחוזי הבניה יהיה שטחי המגדשים נטו, לאחר ההפרשות לצורך ציבור.

ד. קוי בניה וסרווחים:  
קוי בנין קדמיים לפי המסומן בתשרים.  
סרווחים צדדיים - 4.0 מ'.  
סרווח עורפי - 5.0 מ'.

2. באיזור סחרי:

א. מספר הקומות המותר יהיה שתיים, ללא קומת עמודים.

ב. אחוזי בניה מותרים יהיו 25% בקומת קרקע ו-15% בקומה א'.

ג. קוי בניה וסרווחים: קוי בנין קדמיים לפי המסומן בתשרים. סרווחים צדדיים ועורפיים: 5.0 מ'.

ד. מספר מקומות החניה באיזור זה ייקבע בהתאם לדרישת משרד התחבורה.

3. אתרים לבנינים ציבוריים:

א. מספר הקומות המותר יהיה שתיים.

ב. אחוזי הבניה המותרים בכל הקומות יחד יהיו 60%, אולם לא יותר מ-40% בקומת הקרקע.

ג. קווי בניה מרווחים: המרווחים הקדמיים, העורפיים והצדדיים יהיו 4.0 מ'.

4. דרכים:

א. רוחב הדרכים וקווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ב. מעל לדרכים מס' 3 ומס' 4 מותר לבנות גשר

עילי למעבר הולכי רגל בסקום המסומן בתשריט.

ג. במרחק של 150 מ' מצד הדרך המהירה ת"א-חיפה תאסר כל

5. לוח הגדרות ויעוד שטחים: בניה

קו מסו	קווי בניה מינימליים			% בניה	סמ' יחידות	שטח סגור מינימלי דיור בס"ד	% משטח התכנית	שטח כללי ד'	צבע	אזור
	מאחור	סהצד	לצד רחוב							
2	5	4	סמי פון בתשריט	40%	1	900	8.5	37.0	כתום סותחם כתום כהה	מגורים סגורים
2	5	4	"	40%	2	900	35.7	152.7	כתום	מגורים א'
2	5	5	"	40%			2.1	9.0	אפור סותחם אפור כהה	איזור מסחרי
							10.2	43.5	לבן עם קווים אלכסוניים כתומים	לתכנון בעתיד
2	4	4	כסטומן בתשריט או 4	60%			3.1	13.5	חום סותחם חום כהה	בנינים ציבור
									חום סותחם חום כהה וקווים אלכסוניים	מגורים
										שטח צבורי
							19.5	83.4	ירוק	פארק
							20.5	87.7	אדום	דרכים
							0.3	1.2	אדום על רקע מונצות	בניה מגורים
							100.0	428.2	סה"כ	

16. הצבלות. ביחס לגדרות, גנות וכניני עזר:

**א. גדרות:**

בחזית הסגורים הפונה לרחוב חבניבה ע"ח בעלי הסגורים גדרות, לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
בחזית הסגורית של רחובות סס' 3 וסס' 4 סותר לבנות קיר תוסף כגובה עד 2.20 מ' ובקו כנין אפס, לפי תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. קומת מסד זו תכלול מסוף בלבד.

**ב. חניה:**

באיזור הסגורים תהיה החניה הפרטית בתוך הסגורים בשעור של לפחות מקום חניה אחד לכל יחידות סגורים.

**ג. בניני עזר: (מוסכים פרטיים, וכו')**

: איך לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל חח - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חח - קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת החשמל.

לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל כיליים קיימים או מתוכננים ומאשרים. בקרבת קווי חשמל כיליים ינתן היתר בניה רק בפרווקים המפורטים טטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התל הקיצוני והקרוב של קו חכבל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים בין קווי חשמל למבנים - ממרים.

מרחק הקו	בשטח בנוי		בשטח פתוח
	מחיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו מתוכנן	
2.00	2.00	2.25	מציר הקו מתוכנן 2.25
5.00	5.00	6.50	" 8.50
9.50	9.50	13.00	" 20.00

בכל מקרה של הכנוף מבנה במרחק קטן מ- 50 מטר מציר קו חשמל קיים בשטח שאינו מיועד לבניה לפי תכנית בנין עיר מאושרת ובכל מקרה של שינוי יעוד טטה פחות לשטח בנוי, יש לפנות לחברת החשמל לשם קביעת מרחקים מינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

כנייה בקרבת

קניני חשמל 16

שרותים:

הועדה המקומית לבניה וריכנון עיר  
הכרמל 9

הועדה המקומית לבניה וריכנון עיר  
הכרמל 9

ה. חשטל:  
הרשת השכונתית תהיה תת-קרקעית.

ו. שונות:  
קוי סלפון, סלויזיה וכו' יהיו כולם תת-קרקעיים.

18. חלוקה ורישום:

הקרקעות שבתחום התכנית יירשמו, ביעודם ע"י התכנית בלשכת רשם המקרקעין. יוזמי התכנית יכינו תשריט ערוך ע"י סודר מוסטך לכל השטח שבתחום התכו אשר יכיל את כל המגרשים והדרכים שבתכנית ויראצ לרישום בלשכת רשם המקרקעין, בהתאם לתכנית תוך תקופה שלא תעלה על 18 חודשים סיום אישור התכנית. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית לפני שתוצג בפני מוסד התכנון המוסטך התכנית הערוכה ע"י סודר מוסטך.

מס השבחה יינכה כחוק ע"י הועדה המקומית לזכות הרשות המקומית לכשתום.

19. מס השבחה:

מקובל לדריבסימבליס  
חתימת עורך התכנית  
ד"ר דב חזן 19 תל אביב. טל. 247818, 220026  
19, Dov Hoz St. Tel-Aviv, Tel. 247818, 220026

דמות קסריה בע"מ

חתימת היוזם:

חתימת בעלי הקרקע:  
החברה לפתוח קיסריה בע"מ  
ת.ד. 44, העיר העתיקה, קיסריה

תאריך: 4.11.79

חכנית מס' 850 (חלוצה) פורטמה להפקדה בילקוט  
הפרסומים מס' 2608 מיום 28.2.80 צמוד 1143

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
חוף כרמל/אשדוד  
ש.נ. פבנין  
חכנית מס' 850 (חלוצה) מס' 135  
הוטברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה לסתן הת  
בישיבה מס' 7-80 מיום 13.7.80  
יושב ראש הועדה  
מזכיר הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
ש.נ. פבנין  
חכנית מס' 850 (חלוצה) מס' 135  
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה להפקדה  
בישיבה מס' 379 מיום 13.5.79  
יושב ראש הועדה  
מזכיר הועדה

תכנית מס' 4850/א (תנ"כ 135) מודימת להפקדה בילקוט  
הפרסומים מס' 2608 מיום 28.2.80 עמוד 1143  
כ"א אדר א' תשמ"ו

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי (מ"מ) + ח"מ (תנ"כ 135)  
תכנית א"י 4850/א - מס' 23, 21  
הועדה המקומית ב"ש בתה"ה 26.8.80  
מיום 22.8.80 החליטה לתת תוקף  
לתכנית ונזכרה לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 4850/א (תנ"כ 135) מודימת למחזק תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 2696 מיום 5.3.81 עמוד 1165  
כ"א אדר א' תשמ"ו