

מדינת ישראל

מחוז חיפה:

הוועדה המקומית לבניה ותכנון ערים חוף הכרמל:

תכנית בנין ערים מפורטת מספר חכ/42 א (ג/502)

הנשאית שכונת מספר 3 באזור הנופש וחווילות

בצפון קיסריה.

תכנית זאת באה במקום תכנית חכ/42 ומבטלת את כל סעיפי תכנית הנ"ל.

4

1. התכנית הזאת פרוכת בהתאם לתכנית מתאר מספר חכ/43 (ג/462) הנקראת "קיסריה אזור הנופש וחווילות" וכל תוראותיה חלות על שטח. התסריט הרצוף לתכנית זאת תוכן על רקע מפות הנושים של מחלקת המדידות הממשלתית ומחוז חלק בלתי נפרד מתכנית.
2. בעלי הקרקעות ויוזמי התוכנית - מלון נופש חוף קיסריה בע"מ.
3. המזכנן - פרנק מיסלר מרסין חולט אדריכלים בע"מ.
4. המקום - קיסריה נפת חדרה.
5. הקרקעות הכלולים בתוכנית - גוש 10620 , חלקה מספר 1.
6. גבולות התוכנית - גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול בתסריט.
7. שטח התוכנית - 133.693 דונם.
8. מטרת התוכנית - להתוות דרכים משניות, מקומות חניה, מגרשי ספורט ובידור וטסחים פרטיים פתוחים. לקבוע שטחים למגורים, מגרשים לבניני מלון, מסחריים ולבניני שירותים. לחלק את השטח לחלקות ולקבוע את קווי תבנית וצורה בינוי בכלל.
9. דרכים - רוחב הודרכים וקווי תבנית יתנו בהתאם למסומן בתסריט ותכנית תבנוי.
10. חלקות - בחלקות שעליהן קיימים מבנים ושאינן ניתנות לשינוי כל שהוא,

המספר תוחלף:

מספר חשש	מספר ישן
48	19
49	20
50	21

<u>מספר יסן</u>	<u>מספר חרש</u>
22	51
28	52
38	53
38	54

1. 10. הסימון של גבולות השטחים על ידי קו מקווקו בתכנית, מהות סימון של חלקות ישנות המבוטלות על ידי תוכנית זאת.

2. 10. הסימון של מספר קטן תוך עיגול על התכנית, מהות מספר יסן של חלקת המבוטל על ידי תכנית זאת.

3. 10. הסימון על התכנית של מספר גדול תוך כל חלקת, מהות מספר חרש של אותה החלקת.

11.0 תקנות - על תכנית זו תחולנה כל מוראותיה של תכנית חכ/43 לרבות התיקונים והתוספות לתוכן: (462/ג)

12.0 תאור המבנים בהתאם לנספח תכנית הבינוי המצורפת בזח:

- 12.1 באזור המגורים המסומנים מ-1-27 (עד בכלל) חוילות בודדות או דו משפחתיות, העמדת הבניינים תהיה תוך קווי תכנין שהם לפי המפורט בטעיף 13.2. אופי החוילות יתוכנן מתוך התאמת לאופי בנייני המגורים המסומנים ב-12.2 לאלן.
- 12.2 באזור מגורים המסומנים 28-32 (עד בכלל) יבנו חדירות כשתי קומות בהתאם לתכנית הבינוי המסומנת בתכנית המפורטת.
- 12.3 בחלקת מספר 33 תהיה אתר לבניה ציבורית לא מסחרית, עבור שכונת מספר 3.
- 12.4 חצרות המשק אם יהיו כאלה, תופנינה לחזיתות צדדיות ותאחוריות בלבד.
- 12.5 תגגות יהיו שטוחים או משופעים ובנויים עם רעפים או בסון.
- 12.6 הגג החיצוני של המבנים יהיה מטיח חוץ, בסון חשוף, או כל חומר אחר שיתאים לאופי המבנים כפי שפורט בטעיף 12.1.
- 12.7 בחלקת מספר 38 (לשעבר מספר 35) קיים מבנה המשמש כמרכז אזרחי ומסחרי עבור שרותי השטח וכולל: מסעדות, חנויות, משרדים, אולמות ברכת שחיה, תאי חלבשה ומקלחות.

- 12.8 בחלקות מספר 55, 39, 34, יקומו מגרשי ספורט ובידור כולל מגרשי סניס מיני גולף, ומשחקים קלים. בחלק מספר 34 המיועדת לספורט ובידור, חיבנה ברכת שחיה ובנין שיכלול חדרי תלכטה, חדרי שרות ובית קפה לארוחות קלות עבור המשתמשים בברכת השחיה מגרשי הסניס ומי. המיקום כפי שפורט בתוכנית הבינוי. הבנין יבנה ב-2 קומות.
- 12.9 בחלק מספר 37 יבנה בזן חדרי שינה למלון שיתקשר עם המבנה המפורט בסעיף 12.7 (חלק מספר 38) ויכיל 120 חדרי שינה בתוספת של השרותים הדרושים, אולמות מעליות וכו'. המבנה יבנה ב-4 קומות מעל עמודים שגובהם המקסימלי 32.50 מטרים מעל פני הים. לא כולל מבנה בגג עבור מעליות במקרה הצורך.
- 12.10 חלקות מספר 36 ו-35 המיינה שטחים פרטיים פתוחים עבור שכונה מספר 3.
- 12.11 בחלק מספר 56 יבנה מבנה לאכסנת צוות עובדים, הבנין יבנה ב-2 קומות.

שטחי בניה וקוי בנין 13.0

- 13.1 שטח הבניה לצרכי מגורים יהיה 15% משטח כל חלקה, בכל קומת, בשתי קומות, בתוספת של 5% משטח החלקה לבנינו עזר.
- 13.2 קוי הבנין בחלקות 1-27 (עד בכלל) קוי הבנין יהיה 5 מטרים מקו הכביש 4 מטרים מהגבול האחורי ו-3 מטרים מהגבולות הצדדיים של החלקה.
- 13.3 קוי הבנין בחלקות 28-34 (עד בכלל) וחלקה מספר 56, יהיו 5 מטרים מקו הכביש, ו-3 מטרים מהגבולות הצדדיים של החלקה, ו-4 מטרים מהגבול החיצוני של השטח.
- 13.4 חכנית מספר 01 (נטפת מספר 1) חכנית בינוי בקנ"מ 1:500.
- 13.5 שטח המבנה של הבנין לאכסנת צוות עובדים על חלקה מספר 56 יהיה 15% משטח החלקה, בכל קומת, בתוספת 5% משטח החלקה עבור בנינו עזר. קוי הבניה כפי המצויין בסעיף 13.3.
- 13.6 שטח מבנה המלון המצויין בסעיף 12.9 וקוי בניה של החלקה יקבעו לאחר הגשת תוכניות מפורטות, אבל עם הגבלות הגבה המצויין בסעיף 12.9.
- 13.7 בחלקה מספר 33, שטח הבניה למבנה ציבורי לא מסחרי עבור שכונה מספר 3 יקבע לאחר הגשת תוכניות מפורטות ואישורן ע"י הוועדה המקומית חוף הכרמל.

שרותים: 14.0

50
2000
150

- 14.1 אספקת מים: מקור המים מבארות של חברת המים "מקורות" מע"מ. חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל חבא מכוחה או מטעמה יבצע את חלוקת המים לבתים באמצעות צינורות מים בתחום לדרישת משרד הבריאות.
- 14.2 ביוב: חיבור המבנים לביוב מרכזי יבוצע ע"י חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל חבא מכוחה ומטעמה.
- 14.3 ניקוז: שיטת פניקוז על ידי חילחול בקרקע או על ידי מערכת העול בתחום לדרישת משרד הבריאות.
- 14.4 אשפה: מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל חבא מכוחה ו/או מטעמה יספקו פחי אשפה לאיסוף אשפה אשר תורחק בבלי רכב בתאום עם החברה למיתוח קיסריה בע"מ, לפי שיטת שתאושר על ידי משרד הבריאות.
- 14.5 השמל וסלפון: כל הקווים יותקנו לפי הוראות חברת החשמל לישראל בע"מ, כולל הקווים הפנימיים שיוקצו על ידי מלון נופש חוף קיסריה בע"מ. כל קו חדואר יחיו תת-קרקעיים. לא יורשה כל קו עילי בשטח החוכנית.
- 14.6 מקלטים: מקלטים לכל המבנים יבנו על ידי מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל חבא מכוחה ו/או מטעמה בתחום לחוראות שלטונות הג"א.
- 14.7 דרכים: הכבישים ומגרשי החניה יחיו פרטיים וירשמו על שם חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ שתבנה את הכבישים ומגרשי החניה על השכונה ותחזיק אותם במצב חקין, כמו כן חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ תתקין העול, ומדרכות לבבישים חני"ל.
- 14.8 חניית: בחלקות 1-27 (עד בכלל) יש מקום חניה אחד עבור כל חלקת, מקומו בתוך שטח המגרש, בחלקות 47,40 כולן ובחלקות 41, 46 בחלקן - יש חניה ציבורית לפי הפרטים המסומנים על תוכנית הבינוי. בחלקות 46,41 בחלקן ובחלקות 42, 43, 44, 45, 57 - כולן יש חניה פרטית עבור דיירי מלון החוילות לפי הפרטים המסומנים על תוכנית הבינוי.

עתיקות 15.0

- 15.1 שמירה על עתיקות: ככל תנוגע לעתיקות תפעל ותחיה אחראית חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל חבא מכוחה, לפי תאום "פקודת העתיקות".

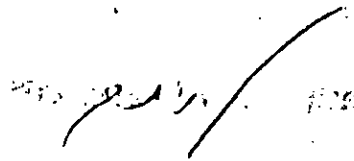
16.0 קו"ח חשמל:

16.1 קו"ח חשמל: אין לכנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי החשמל התת-קרקעיים אלא לאור קב לת אשורר ותסכמת מזכרת החשמל.

תאריך: (2 במרץ 1975) תאריך: זקנון מתוקן 10.2.1977

תיקונים לחקנון: שינוי בצורה של מדרסים 23, 22, 21, בלי לשנות את שטחם, וחכנסת מיקום כבל מתח גבוה תת-קרקעי בתוכנית חבינווי בקנ"מ 1:500 (בתפרים) בקנ"מ 1:1000 .

היוזם ומעל הקרקע: מלון נופש חוף קיסריה בע"מ .



מתכנן: פרנק מייסלר - מרטין חולס אדריכליה בע"מ

FRANK MEISLER, MARTIN HOLI - ARCHITECTS

איטוריום

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר
 חוק חכרמל
 חכנית מס' 12/16
 מועדון המכונים
 הועברה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 עם הסלצה לסתן תוקף
 ביעיבה מס' 5/116 מיום 2.12.44
 יושב ראש הועדה
 סוכד הועדה

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר
 חוק חכרמל
 חכנית מס' 12/16
 מועדון המכונים
 הועברה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 עם הסלצה להפקדה
 ביעיבה מס' 116 מיום 1.4.44
 יושב ראש הועדה
 סוכד הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשכיה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 חכנית מס' 12/16
 הועדה המחוזית ביעיבתה ה
 מיום 15.7.44 החליטה לתת תוקף
 לחכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

חכנית מס' 12/16
 מועדון המכונים
 הועברה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 עם הסלצה להפקדה
 ביעיבה מס' 116 מיום 18.9.44 עמוד 6
 יושב ראש הועדה

חכנית מס' 12/16
 מועדון המכונים
 הועברה לוועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 עם הסלצה להפקדה
 ביעיבה מס' 116 מיום 18.9.44 עמוד 6
 יושב ראש הועדה

כך גשתי