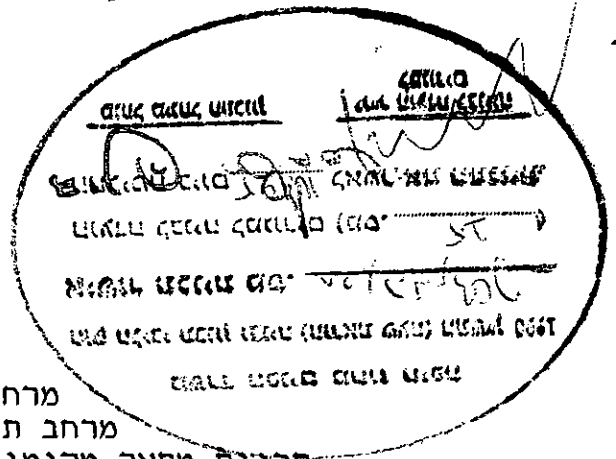


- 14.2.93 : עדכון
- 8.6.93 : עדכון
- 15.7.93 : עדכון
- 18.4.94 : עדכון
- 28.4.94 : עדכון
- 9.5.94 : עדכון
- 25.7.94 : עדכון
- 25.8.94 : עדכון
- 18.1.95 : עדכון
- 2.2.95 : עדכון

התכנית טעונה אישור השר



מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי מחוזי
 מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
 תכנית מתאר מקומית מס' חכ/במ/ 263 שכונה 13 קיסריה
 שינוי לתמא/13
 שינוי לתכנית מס ג/850 (חכ/135א)
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן-1990
 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם התכנית : _____
2. מסמכי התכנית : _____
3. גבול התכנית : _____
4. יחס לתכניות אחרות : _____
5. המקום : _____
6. הקרקעות הכלולות בתכנית : _____
7. בעלי הקרקע : _____
8. שטח התכנית : _____
9. יוזמי התכנית : _____
10. המתכננים : _____
11. מטרת התכנית : _____

גוש 10641 חלקי חלקה 1,3
 גוש 10633 חלקי חלקה 1
 גוש 10628 חלקי חלקה 1

קרן קיסריה/ בחכירה לדורות.

כ- 735.7 דונם.

החברה לפיתוח קיסריה.

ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ

א. לבנות שכונות מגורים חדשות, בתפוסה מירבית של עד 500 יח'.

ב. להתוות דרכים חדשות.

הודעה על הפקדת תכנית מסמכיה 203
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4202
 מיום 1.12.94

הודעה על אישור תכנית מסמכיה 203
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4202
 מיום 30.7.95

ג. להתוות אזורים למגורים, לאב"צ ולשצ"פ, למסחר ולמאגר מים.

ד. לקבוע הוראות בניה בתחום התכנית.

ה. לשנות תכנית תמא/13 כדלקמן:

שינוי יעוד מאזור חקלאות לאזור מגורים.

ו. לשנות תכנית מס' ג/850 (חכ/135א).

12. רשימת אזורים: רשימת האזורים, תאורם, שטחם וציונם בתשריט: -

סוג האזור	תאור	צבע בתשריט
א. אזור מגורים I	יחידת מגורים אחת על כל מגרש	כתום מגרשים: 666-848 859-941
אזור מגורים II	שתי יחידות מגורים על כל מגרש	כתום מותחם בכתום מגרשים: 550-665
ב. אתרים לבניני ציבור	בניני ציבור	חום מותחם בחום כהה
ג. אתר מסחרי	מרכז מסחרי	אפור מותחם באפור
ד. שטח צבורי פתוח	אזור המיועד לגנים צבוריים, נופש ומשחקים מערכות תשתית	ירוק
ה. שביל צבורי	מיועד לשבילים להולכי רגל	ירוק מותחם באדום
ו. דרכים	דרכים חדשות דרכים קיימות	אדום חום
ז. שטח למאגר מים	מאגר מים	תכלת מותחם באפור

13. היתרי בניה: היתרי בניה למגרשים 594-612, 558-582 ינתנו

במרחב תכנון חוף הכרמל.

היתרי בניה למגרשים החצויים בין מרחב תכנון

חוף כרמל ומרחב תכנון מקומי מחוזי שמספרם

635-654, 613, 591-593, 583-586, 557, ינתנו

רק לאחר שיוסדרו גבולות השפוט.

היתרי בניה לכל יתר המגרשים ינתנו במרחב תכנון

מקומי מחוזי.

1. באזור זה מותר לבנות על מגרש בית בן דירה אחת.

2. שטח מגרש מינימלי הוא 600 מ"ר. באזור מגורים זה כלולים המגרשים: 666-848, 859-941 סה"כ מגרשים באזור מגורים אי: 266.

ב. אזור מגורים
IIN

1. באזור זה מותר לבנות על מגרש, בית אחד בן דירה אחת או שתיים.

2. שטח מגרש מינימלי הוא 900 מ"ר.

באזור מגורים זה כלולים המגרשים: 550-665 סה"כ מגרשים באזור מגורים אי: 116. סה"כ מספר המגרשים ב-אי ו-א: 382.

ג. שטח ציבורי
פתוח

באזור זה יותרו גנים ציבוריים, שטחי נופש ומשחקים, מתקנים להעברת מערכות תשתית, לרבות הצבת שנאים ומתקני שאיבה.

15. הוראות כלליות
לאזורי מגורים
אי ו-א: IIN

(א) קוי בניה מינימליים הם:

לצד הרחוב - לפי המסומן בתשריט
קו בנין צדדי - 4.0 מ'
קו בנין אחורי - 5.0 מ'

במרווחים יותרו הקמת שבילים, קירות תומכים עד גובה 1.20 מעל פני הקרקע, מדרגות בין המפלסים, בתנאי שמהלך מדרגות לא יהיה יותר מ-7 מדרגות, מסלעות בגובה עד 1.20 מ' מעל פני הקרקע, מתקני ביו, מים, חשמל ותקשורת תת-קרקעיים.

במרווחים לא יותרו הקמת פרגולות, משטחים מרוצפים.

(ב) ניתן לאחד מספר מגרשי בניה למגרש בניה אחד והוראות סעיף 14 (ב) לעיל תחולנה על המגרש החדש.

(ג) 1 מספר הקומות מעל גובה פני הקרקע לא יעלה על שתיים (כולל קומת עמודים).

הגדרה: גובה פני הקרקע לא יסטה ביותר ממטר אחד מהגובה הקיים של פני הקרקע, כפי שיוגדר על-ידי החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.

(2) גובה הבנין לא יעלה על 8.0 מטר מעל לגובה פני הקרקע, כפי שיוגדר ע"י החברה לפיתוח קיסריה.

(3) גובהו המכסימלי של הבנין לא יעלה על 8.0 מטר מעל למדרכה שבחזית החלקה.

(ד) שטח בניה מותר: סה"כ שטח הבניה העיקרי ב-2 הקומות יחד בבנין ראשי בדירה אחת או שתיים לא יעלה על 35% משטח המגרש בתנאי שבקומת הקרקע לא יבנו יותר מ-25% ובקומה השניה לא יותר מ-20%. השטח הבנוי למטרות שרות לא יעלה על 16% משטח המגרש.

(1) מקלט: מקלט הדרוש ע"פ הוראות הג"א יבוא בחישוב שטחי השרות של הבנין. במרחב מוגן דירתי יחשב כשטח שרות השטח המזערי הנדרש לפי התקנות, כולל השטח מתחת לקירות.

(2) מרתף: מרתף יחשב בשטח שירות לצרכי חישוב אחוזי הבניה וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'. תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע (ראה הגדרה להלן) ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף חזית ולא יחרוג מגבולות המבנה.

(3) מרפסות: מרפסת מקורה מעל שנים עשר מטר מרובע או מעל 10% משטח הדירה שהיא חלק ממנה, הכל לפי הנמוך, ביותר תחשב כשטח בניה עיקרי.

(4) חדר מדרגות: חדר המדרגות הפנימי הוא חלק מהמבנה ושטחו יכלול בחישוב אחוזי הבניה כשטח בנוי עיקרי ע"פ סעיף 7 בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) גדרות-בבקשת היתר בניה ניתן להציע אחד מהפתרונות הבאים לגבי גדרות:
(1) פתרון לגנון החלקה ללא גדר כל שהיא.
(2) גדר חיה.
(3) גדר אחרת בתנאי שתאושר על ידי הועדה המקומית והועדה הארכיטקטונית.

(ו) חניה-בבקשת היתר בניה יש להקצות לפחות מקום חניה אחד לכל דירה כחלק מהמבנה הראשי בתוך קו הבנין. בנוסף תותר הקמת משטח חניה אחד בלבד לכל דירה, לא מקורה וללא פרגולה, בקו בנין 0.
החניה תקבע ע"פ התקן הארצי התקף ביום מתן היתרי הבניה.

(ז) בניני עזר-יבנו כחלק מהמבנה הראשי בתוך קו הבנין.

(ח) חומרים לגג - בבקשת היתר בניה ניתן לבצע אחד הפתרונות הבאים לגבי חומרים לגג:

(1) גג בטון

(2) גג רעפים

(3) גג אחר בתנאי שיאושר על ידי הועדה המקומית.

(ט) גמר חוץ-גמר החוץ יוצע על ידי המתכנן לאישור הועדה המקומית, והועדה הארכיטקטונית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

(י) בריכת שחיה - הוראות בניה להקמת בריכות

שחיה שבתוכנית חכ/210 ותכנית חכ/210א' יחולו על תכנית זו למעט סעיף 8א'.

במגרש לבנין בודד תותר בריכת שחיה אחת.

במגרש דו משפחתי תותר בריכת שחיה אחת לכל דירה.

שטח המים של הבריכה לדירת מגורים לא יעלה על 100 מ"ר ועומק המים לא יעלה על 1.8 מ'.

שפת הבריכה תרוצף רצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות.

(יא) פרגולות-תותר הקמת פרגולות המכסות מרפסות,

משטחים מרוצפים, שבילים, בתנאי שהפרגולה

תוקם בתוך קווי הבנין. יותר קירווי שביל

הגישה לבית בפרגולה, בחדירה למרווח קדמי

בלבד, ברוחב שלא יעלה על 2.50 מ'.

16. אתרים למבני

ציבור :

מגרשים 952,951 מיועדים להקמת גן ילדים,

ותותר בהם הקמת מבנה בן קומה אחת ומרתף, בשטח

של עד 300 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שטחי

שירות, בקו בנין מינימלי של 5 מ'.

מגרש 953 מיועד להקמת גן ילדים ו/או מועדון

ותותר בו הקמת מבנה בן 2 קומות בשטח כולל של

1200 מ"ר שטח עיקרי ו-300 מ"ר שטחי שירות, בקו

בנין מינימלי של 5 מ'.

מגרש 950 מיועד להקמת בי"ס יסודי (כולל חט'

צעירה) בן 21 כיתות, ע"פ תקן משרד החינוך.

מגרש 956 מיועד להקמת בי"ס מקיף בן 30 כיתות,

ע"פ תקן משרד החינוך.

17. אתר מסחרי :

מגרש 955 מיועד להקמת מרכז מסחרי בן שתי קומות

ומרתף בשטח עיקרי כולל של 4000 מ² ושטחי שירות

בשטח כולל של 2000 מ², בתנאי שבקומת הקרקע לא

יבנו יותר מ-30% משטח המגרש, בקו בנין מינימלי

של 10 מ'.

טבלת שטחי השימושים באתרים לבנייני ציבור ובאתר המסחרי (סעיפים 16, 17)

מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	יעוד	מס' קומות	שטחים מירבניים למטרות עיקריות		שטחים מירבניים למטרות שרות		סה"כ	תכנית באחוזים
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
951	1500	גן ילדים	1	300	-	50	50	400	26
952	1382	גן ילדים	1	300	-	50	50	400	26
953	3660	גן ילדים מועדון	2	1200	-	300	-	1500	40
955	9662	מסחר	2	4000	-	1500	500	6000	30
950	13256	בי"ס יסודי וחט' צעירה	3	ע"פ תקן משרד החינוך					
956	26814	בי"ס מקיף	3						

18. מיגון אקוסטי : א. במטרה להגדיל את יעילות המחסומים האקוסטיים, תכנון פני הקרקע הסופיים ייעשה בתאום עם יועץ אקוסטי, וחות דעתו תלווה את הבקשה להיתר בניה לעבודות עפר והכשרת השטח.

ב. לאחר קביעת מפלסי הקרקע הסופיים יתוכנן המיגון האקוסטי משני הכבישים מס' 2 ומס' 651, כך שיבטיח את חשיפת המגורים למפלסי רעש שאינם עולים על הערכים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התכנון המפורט של המיגון ומיקומו יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. תכנון מבני הציבור החשופים לרעש ייעשה בלוי יעוץ אקוסטי, במידה ומדובר במבני ציבור רגישים לרעש. היתר הבניה למבנים בלוי חוות דעת אקוסטית יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה. במידה והפעילות במבנה הציבור תתקיים מחוץ למבנה יהיה צריך להציג אמצעים למניעת מטרדי רעש מהכביש לפעילות ז.

ד. מבנה הכיתות של בית הספר המקיף במגרש 956 ימוקם במרחק המקסימלי האפשרי מכביש מס' 2- הפנית מבנה הכיתות תהיה בכיוון דרום צפון.

ה. ביצוע המיגון האקוסטי יהיה תנאי לאיכלוס המבנים הסמוכים לכבישים.

19. דרכים : תואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.

20. פיתוח : הפיתוח לאורך הכביש המהיר יעשה לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לטיפול אקוסטי. הדו"ח האקוסטי למידת הרעש הצפוי מכביש מס' 2 יוגש עד לשלב מתן תוקף ויאשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. בצוע ההנחיות יהיה כתנאי לאכלוס.

21. בניה בקרבת קווי חשמל : אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת חשמל.

לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן, לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים בין קווי חשמל למבנים - מטרים

בשטח פתוח		בשטח בנוי		מתח הקו
מציר הקו המתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר הקו המתוכנן	מתיל קיצוני של קו קיים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך מתח גבוה עד 33 ק"ו מתח עליון + 110 150 ק"ו
*	*	6.50	5.00	
*	*	13.00	9.50	

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

22. עתיקות : א. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש לנהוג לפי חוק העתיקות תשל"ח-1978.

ב. במידה ויתגלו שרידים ארכיאולוגיים במהלך העבודות תופסק מיד העבודה במקום התגלית, ובמקום תיערך חפירה ארכיאולוגית כנדרש. החברה לפיתוח קיסריה תתחייב לשאת בהוצאות החפירה.

23. תחילת תקפה של התכנית : תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן תוקף לתכנית יושלם ביצוע התשתיות ויושלמו היסודות ל-20% מהמבנים.

24. חלוקה ורישום: החלוקה הקיימת תבוטל ובמקומה תרשם כחוק החלוקה בהתאם לתשריט.
25. רישום השטחים הציבוריים: שטחי הצבור ירשמו ע"ש מדינת ישראל עד אשר תקום רשות מקומית, ולכשתקום רשות מקומית ירשמו ללא תמורה על שם הרשות המקומית. פתוחם ואחזקתם ע"י החברה לפיתוח קיסריה עד למועד העברתם לרשות מקומית.
26. היטל השבחה: היטל ההשבחה יגבה כחוק בכל מקום שבתחום התכנית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
27. שרותים הנדסיים: (א) אספקת מים: מקור מים מבארות של חברת המים "מקורות" בע"מ.

ב) שפכים

1. הבתים יחוברו לביוב המרכזי בהתאם לתכנית האב לביוב ומשם למאסף אור עקיבא.
2. לא ינתנו היתרי בניה עד להתחברות למערכת ביוב אזורית והרחבת מכון טיהור חדרה, או עד לקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות להקמת מכון טיהור זמני.
3. איכלוס המבנים יעשה רק לאחר סיום הקמת המערכת והפעלתה, או הקמת מכון הטיהור הזמני והפעלתו.
4. עם השלמת מתקן הביוב בחדרה, תבוטל מערכת הביוב הזמני והשכונה תחובה למערכת הביוב האזורית.

(ג) ניקוז שיטת הניקוז, כתוצאה ממבנה הקרקע, על-ידי מערכת תעול המובילה לשטחים ציבוריים הפתוחים, לספיגה בקרקע.

(ד) אשפה בכל מגרש יותקן פח אשפה מוסתר מהחזית באופן שפתחו ימצא בתחום המגרש. האשפה תורחק בכלי רכב במסגרת פתרון אזורי.

(ה) חשמל הרשת השכונתית לאספקת חשמל תהיה תת-קרקעית.

(ו) קולטי שמש בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים דודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית. בגגות משופעים יותקנו קולטי שמש כשהם משולבים במבנה הגג.

(ז) מתקן
לכביסה

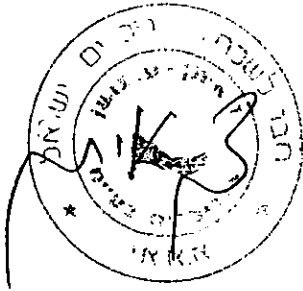
בכל מגרש יבנה מתקן להסתרת הכביסה,
בתחום קווי הבנין, שיכלל בבקשת רשיון
הבניה.

(ח) שונות

קווי טלפון, טלויזיה וכו' יהיו כולם
תת-קרקעיים. לא תורשה הקמת אנטנות
טלויזיה.

חברה לפיתוח קיסריה
אדמונד בנימין זה רוטשילד מע"מ

בעלי וחוכרי הקרקע ויוזמי התכנית



המתכננים

23.2.95

תאריך

תקנון 13