

מחוז חיפה:

הוועדה המקומית לבניה ותכנון ערים חוף הכרמל:

תכנית בנין ערים מפורטת מספר חכ/42ב' (ג/502)
הנקראת שכונה מספר 3 באזור הנופש והחווילות
בצפון קיסריה.

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

1. התכנית הזאת ערוכה בהתאם לתכנית מתאר מספר חכ/43 (ג/462) הנקראת "קיסריה, אזור הנופש והחווילות" וכל הוראותיה חלות על שטחה. התשריט הרצוף לתכנית זו הוכן על רקע מפות הגושים של מחלקת המדידות הממשלתית ומהוה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
2. בעלי הקרקעות ויוזמי התכנית: - קיסריה מקרקעין ונופש בע"מ
3. המחכנן: - פרנק מיסלר - מרטין הולט, אדריכלים בע"מ.
4. המקום: - קיסריה, נפת חדרה.
5. הקרקעות הכלולים בתכנית: - גוש 10620, חלקה מספר 1.
6. גבולות התכנית: - גבולות התכנית מסומנים כקו כחול בתשריט.
7. שטח התכנית: - 133.693 דונם.
8. מטרת התכנית: - להתוות דרכים משניות, מקומות חניה, מגרשי ספורט ובידור ושטחים פרטיים פתוחים. לקבוע שטחים למגורים, מגרשים לבניני מלון, מסחרים ולבניני שרותים. לחלק את השטח לחלקות ולקבוע את קווי הבנין וצורת הבינוי בכלל.
9. דרכים: - רוחב הדרכים וקווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.
- 10.0 חלקות: - בחלקות שעליהן קיימים מבנים ושאינן ניתנות לשינוי כל שהוא, המספר הוחלף: -

<u>מספר ישר</u>	<u>מספר חדש</u>
19	48
20	49
21	50
22	51
28	52
38	53
38	54

- 10.1. הסימון של גבולות השטחים על ידי קו מקחקו בתכנית, מהווה סימון של חלקות ישנות המבוטלות על ידי תכנית זאת.
- 10.2. הסימון של מספר קטן תוך עיגול על התכנית, מהווה מספר ישר של חלקה המבוטלת על ידי תכנית זאת.
- 10.3. הסימון על התכנית של מספר גדול תוך כל חלקה, מהווה מספר חדש של אותה החלקה.
- 11.0 תקנות:- על תכנית זו תחולנה כל הוראותיה של תכנית המתאר חכ/43 (ג/462) לרבות התיקונים והתוספות להלן:
- 12.0 תאור המכנים:-
- 12.1 באזור המגורים המסומנים מ-1 - 27 (עד בכלל) חוילות בודדות או דו משפחתיות, העמדת הבנינים תהיה תוך קוי הבנין שהם לפי המפרט בסעיף 13.2.
- 12.2 באזור מגורים המסומנים 28 - 32 (עד בכלל) יבנו הדירות בשתי קומות. העמדת הבנינים תהיה תוך קוי הבנין לפי המפרט בסעיף 13.3 להלן.
- 12.3 בחלקה מספר 33 יהיה אתר לבניה צבורית לא מסחרית, עבור שכונה מספר 3.
- 12.4 חצרות המשק, אם יהיו כאלה, תופנינה לחזיתות הצדדיות והאחוריות בלבד.
- 12.5 הגגות יהיו שטוחים או משופעים ובנויים עם רעפים או בטון.
- 12.6 הגמר החיצוני של המכנים יהיה מטיח חוץ, בטון חשוף, או כל חומר אחר שיתאים לאופי המכנים כפי שפורט בסעיף 12.1.

- 12.7 בחלקה מספר 38 (לשעבר מספר 35) קיים מבנה המשמש כמרכז אזרחי ומסחרי עבור שרותי השטח וכולל: מסעדות, חנויות, משרדים, אולמות בריכת שחייה, תאי הלבשה ומקלחות.
- 12.8 בחלקות מספר 55, 39, 34 יקומו מגרשי ספורט ובידור כולל מגרשי טניס, מיני גולף, ומשחקים קלים. בחלקה מספר 34 המיועדת לספורט ובידור, תיבנה בריכת שחייה ובנין שיכלול חדרי הלבשה, חדרי שרות ובית קפה לארוחות קלות עבור המשמשים בבריכת השחייה, מגרשי הטניס וכו'. המיקום כפי שמפורט בתכנית הבנוי. הבנין יבנה ב- 2 קומות.
- 12.9 בחלקה מספר 37 יבנה בנין חדרי שינה למלון שיתקשר עם המבנה המפורט בסעיף 12.7 (חלקה מספר 38) ויכיל 120 חדרי שינה בתוספת של השרותים הדרושים, אולמות, מעליות וכו'. המבנה יבנה ב- 4 קומות מעל עמודים שגובהו המקסימלי יהיה 32.50 מטרים מעל פני הים. לא כולל מבנה בגג עבור מעליות במקרה הצורך.
- 12.10 חלקות מספר 36 ו- 35 תהיינה שטחים פתוחים פרטיים עבור שכונה מספר 3.
- 12.11 בחלקה מספר 56 יבנה מבנה לאכסנת צוות העובדים, הבנין יבנה ב- 2 קומות.
- 13.0 שטחי בניה וקוי בנין:-
- 13.1 שטח הבניה לבניני מגורים יהיה 15% משטח כל חלקה, בכל קומה, בשתי קומות, בתוספת של 5% משטח החלקה לבניני עזר.
- 13.2 קוי הבנין: בחלקות 27 - 1 (עד בכלל) קוי הבנין יהיו 5 מטרים מקו הכביש, 4 מטרים מהגבול האחורי ו- 3 מטרים מהגבולות הצדדים של החלקה.
- 13.3 קוי הבנין בחלקות 34 - 28 (עד בכלל) וחלקה מספר 56 יהיו 5 מטרים מקו הכביש ו- 3 מטרים מהגבולות הצדדים של החלקה, ו- 4 מטרים מהגבול החיצוני של השטח. מותר להקים מספר מבנים בכל אחת מהחלקות הנ"ל ובלבד שהצפיפות בכל חלקה לא תעלה על האמור בסעיף 13.1.

- 13.4 שטח המבנה של הבניין לאכסנת צוות עובדים על חלקה מספר 56 יהיה 15% משטח החלקה, ככל קומה, בתוספת 5% משטח החלקה עבור בניני עזר; קוי הבניה כפי המצויין בסעיף 13.3.
- 13.5 שטח המלון המצויין בסעיף 12.9 וקוי בניה של החלקה יקבעו לאחר הגשת תוכניות מפורטות, אבל עם גבולות הגבה המצויין בסעיף 12.9.
- 13.6 בחלקה מספר 33, שטח הבניה למבנה ציבורי לא מסחרי עבור שכונה מספר 3, יקבע לאחר הגשת תכניות מפורטות ואשורן ע"י הוועדה המקומית חוף הכרמל.

14.0 שרותים:

- 14.1 אספקת מים: מקור המים מבארות של חברת המים "מקורות" בע"מ. חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל הבא מכוחה או מטעמה תבצע את חלוקת המים לבתים באמצעות צינורות מים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- 14.2 ביוב: חיבור המבנים לביוב מרכזי יבוצע על ידי חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל הבא מכוחה ומטעמה.
- 14.3 ניקוז: שיטת הניקוז על ידי חילחול בקרקע או ע"י מערכת תעול בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- 14.4 אשפה: מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל הבא מכוחה ו/או מטעמה יספקו פחי אשפה לאיסוף אשפה אשר תורחק בכלי רכב בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה בע"מ, לפי שיטה שתאושר על ידי משרד הבריאות.
- 14.5 חשמל וטלפון: כל הקווים יותקנו לפי הוראות חברת החשמל לישראל בע"מ כולל הקווים הפנימיים שיוקמו על ידי מלון נופש חוף קיסריה בע"מ. כל קוי הדואר יהיו תת-קרקעיים. לא יורשו כל קו עילי בשטח התוכנית.
- 14.6 מקלטים: מקלטים לכל המבנים יבנו על ידי מלון נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל הבא מכוחה ו/או מטעמה בהתאם להוראות שלטונות הג"א.

- 14.7 דרכים: הכבישים ומגרשי החניה יהיו פרטיים וירשמו על שם חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ שתיכנה את הכבישים ומגרשי החניה על חשבונה ותחזיק אותם במצב תקין. כמו כן, חברת מלון נופש חוף קיסריה בע"מ תתקין תעול, תאורה ומדרכות לכבישים הנ"ל.
- 14.8 חנייה: בחלקות 27 - 1 (עד בכלל) יש מקום חניה אחד עבור כל חלקה. מקומו בתוך שטח המגרש: בחלקות 40, 47 כולן ובחלקות 41, 46 בחלקן - יש חניה ציבורית לפי הפרטים המסומנים על תכנית הבינוי. בחלקות 41, 46 בחלקן ובחלקות 42, 43, 44, 45, 57 - כולן יש חניה פרטית עבור דיירי מלון החוילות לפי הפרטים המסומנים על תכנית הבינוי.
- 15.0 עתיקות: 15.1 שמירה על עתיקות: בכל הנוגע לעתיקות תפעל ותהיה אחראית חברת נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל הבא מכוחה, לפי תאום "פקודת העתיקות".
- 16.0 קוי חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל:- 16.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מ'
- 16.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 16.3 כבל מתח גבוה 22 ק"ו תת קרקעי הנמצא בשטח התכנית יועתק למקום חדש בהתאם לדרישת חברת החשמל, על חשבון היוזמים ו/או המבצעים.
- 16.4 מבנה לתחנת טרנספורמציה יוקם בשטח התכנית בתאום עם חברת החשמל.

תאריך:

Caesarea Land & Resort Ltd.

היוזם ובעל הקרקע: קיסריה מקרקעין ונופש בע"מ

מתכנן: אריה רוזוב, אדריכל, עבור
דניה חברה לפתוח בע"מ

