

מדינת ישראל
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי, חוף הכרמל

שינוי חכנית מפורטת הנקראת:

חכנית מס' חכ/42 ג' - שכונה מס' 3
באזור הנופש והחוליות בצפון קיסריה.

1. שם וחלות: חכנית זו תיקרא בשם "חכנית מס' חכ/42 ג' שכונה מס' 3 באזור הנופש והחוליות בצפון קיסריה", ותחול על השטח הכלול בחכנית מס' חכ/42 א', חכ/42 ב'.
2. יחס לחכניות אחרות: חכנית זו מהווה שינוי לחכנית חכ/42ב', מבטלת את כל סעיפי החכנית הנ"ל ומאמצת את התשריטים המצורפים לחכנית חכ/42א' - חכ/42ב'.
3. החכנית הזאת ערוכה בהתאם לחכנית מתאר מספר חכ/43 (ג/462) הנקראת "קיסריה, אזור הנופש והחוליות" וכל הוראותיה חלות על שטחה. התשריט הרצוף לחכנית זו הוכן על רקע מפות הגושים של מחלקת המדידות הממשלתית ומהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית.
4. בעלי הקרקעות ויוזמי החכנית: - קיסריה מקרקעין ונופש בע"מ.
5. המתכנן: - גד גולדהבר - אדריכל.
6. המקום: - קיסריה, נפת הדרה.
7. הקרקעות הכלולות בחכנית: - גוש 10620, חלקות מס':

134	117	100	83
135	118	101	84
136	119	102	85
137	120	103	86
138	121	104	87
139	122	105	88
140	123	106	89
141	124	107	90
142	125	108	91
143	126	109	92
144	127	110	93
145	128	111	94
146	129	112	95
147	130	113	96
148	131	114	97
149	132	115	98
150	133	116	99
151			

8. גבולות התכנית:- גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
9. שטח התכנית:- 133.693 דונם.
10. מטרת התכנית:- "1. לשנות הוראות תכנית חכ/42 ב' המתייחסות לרישום דרכים, חניוה ושטחים ציבוריים.
2. לקבוע הוראות בדבר שירותים.
3. לבטל ההוראה בתכנית חכ/42 ב' בדבר ביטול תכנית חכ/42 א'".
11. דרכים:- רוחב הדרכים וקווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.
12. חלוקה:- החלקות הרשומות תאוחדנה ותחולקנה מחדש בהתאם לתכנית חכ/42א'.
13. תקנות:- על תכנית זו תחולנה כל הוראותיה של תכנית המתאר חכ/43 (ג/462) לרבות החיקונים והתוספות להלן:
14. חאור המבנים:
- 14.1 באזור המגורים המסומנים מ-1 - 27 (עד בכלל) חוילות בודדות או דו-משפחתיים. העמדת הבנינים תהיה תוך קווי הבנין שהם לפי המפרט בסעיף 15.2 להלן.
- 14.2 באזור מגורים המסומנים 28 - 32 (עד בכלל) יבנו הדירות בשתי קומות. העמדת הבנינים תהיה תוך קווי הבנין לפי המפרט בסעיף 15.3 להלן.
- 14.3 במגרש מספר 33 יהיה אחר לבניה צבורית לא מסחרית, עבור שכונה מספר 3.
- 14.4 חצרות המשק, אם יהיו כאלה, תופנינה לחזיתות הצדדיות והאחוריות בלבד.
- 14.5 הגגות יהיו שטוחים או משופעים ובנויים עם רעפים או בטון.
- 14.6 הגמר החיצוני של המבנים יהיה מטיח חוץ, בטון חשוף, או כל חומר אחר שיחאם לאופי המבנים כפי שפורט בסעיף 14.1.
- 14.7 במגרש מספר 38 (לשעבר מספר 35) קיים מבנה המשמש כמרכז אזרחי ומסחרי עבור שרותי השטח וכולל: מסעדות, חנויות, משרדים, אולמות, בריכת שחייה, תאי הלבשה ומקלחות.

14.8 במגרשים מספר 55, 39, 34 יקומו מגרשי ספורט ובידור כולל מגרשי טניס, מיני גולף, ומשחקים קלים. במגרש מספר 34 המיועד לספורט ובידור, חיבנה בריכה שחייה ובנין שיכלול חדרי הלבשה, חדרי שרות ובית קפה לארוחות קלוח עבור המשתמשים בבריכת השחייה, מגרשי הטניס וכו'. המיקום כפי שמפורט בתכנית הבנוי. הבנין יבנה ב- 2 קומות.

14.9 במגרש מספר 37 יבנה בנין חדרי שינה למלון שיחקשר עם המבנה המפורט בסעיף 14.7 (מגרש מספר 38) ויכיל 120 חדרי שינה בחוספת 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.

14.10 מגרשים מספר 53, 36, 35 ו-54, יהיו שטחים ציבוריים פתוחים. שטחים אלה יהיו מיועדים להפקעה, וירשמו על שם המועצה האזורית חוף הכרמל.

14.11 במגרש מספר 56 יבנה מבנה לאכסנת צוות העובדים. הבנין יבנה ב-2 קומות.

15. שולח בניה וקוי בנין

15.1 שטח הבניה לבניני מגורים יהיה 15% משטח כל המגרש, בכל קומה, בשתי קומות, בחוספת של 5% משטח המגרש לבניני עזר.

15.2 קוי הבנין: במגרשים 1-27 (ועד בכלל) קוי הבנין יהיו 5 מטרים מקו הכביש, 4 מטרים מהגבול האחורי ו-3 מטרים מהגבולות הצדדים של המגרש.

15.3 קוי הבנין במגרשים 28 - 34 (עד בכלל) ומגרש מספר 56 יהיו 5 מטרים מקו הכביש ו- 3 מטרים מהגבולות הצדדיים של המגרש, ו- 4 מטרים מהגבול החיצוני של השטח. מותר להקים מספר מבנים בכל אחד מהמגרשים הנ"ל ובלבד שהצפיפות בכל מגרש לא תעלה על האמור בסעיף 15.1.

15.4 שטח המבנה של הבנין לאכסנת צוות עובדים על מגרש מספר 56 יהיה 15% משטח המגרש, בכל קומה, בחוספת 5% משטח המגרש עבור בניני עזר; קוי הבניה כפי המצויין בסעיף 15.3.

15.5 שטח המלון המצויין בסעיף 14.9 וקוי בניה של המגרש יקבעו לאחר הגשת תכניות מפורטות, אבל עם גבולות הגבה המצויין בסעיף 14.9.

15.6 במגרש מספר 33, שטח הבניה למבנה ציבורי לא מסחרי עבור שכונה מספר 3, יקבע לאחר הגשת תכניות מפורטות ואשרון ע"י הוועדה המקומית חוף הכרמל.

16. שרותים:

- 16.1 אספקת מים: מקור המים מבארוח של חברת המים "מקורות" בע"מ.
- 16.2 ביוב: המבנים יחוברו לביוב המרכזי הקיים, בהתאם להוראות מהנדס המועצה האזורית חוף הכרמל.
- 16.3 ניקוז: שיטת הניקוז על ידי חילחול בקרקע או ע"י מערכת תעול בהתאם לדרישת משרד הבריאות.
- 16.4 אשפה: איסוף והוצאת אשפה יעשה בהתאם לתוקי העזר של המועצה האזורית חוף הכרמל.
- 16.5 חשמל וטלפון: כל הקווים יותקנו לפי הו"אות חברת החשמל לישראל בע"מ. כל קווי הדואר יהיו חת קרקעיים. לא יורשו כל קו עילי בשטח התכנית.
- 16.6 מקלטים: יוקמו לפי הוראות הג"א.
- 16.7 דרכים: כל הדרכים, המדרכות והחניות הציבוריות יבנו בהתאם לחוק וחוקי עזר של המועצה האזורית חוף הכרמל ויפקעו וירשמו על שם המועצה האזורית חוף הכרמל ו/או על שם מדינת ישראל.
- 16.8 חנייה: החניות המסומנות בתכנית חיינה ציבוריות וחירשמה ע"ש המועצה האזורית חוף הכרמל ו/או ע"ש מדינת ישראל.

17. עתיקות:

- 17.1 שמירה על עתיקות: בכל הנוגע לעתיקות חפעל ותהיה אחראית חברת נופש חוף קיסריה בע"מ ו/או כל הבא מכוחה, לפי תאום "פקודת העתיקות".

18. קרי חשמל - איסור בניה מחת ובקרבת קווי החשמל:-

- 18.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוד אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מחת נמוך	2 מ'
בקו מחת גבוה	22 ק"ו
בקו מחת עליון	110-150 ק"ו
	9.50 מ'

18.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.3 כבל מתח גבוה 22 ק"ו חת קרקעי הנמצא בשטח התכנית יועתק למקום חדש בהתאם לדרישת חברת החשמל, על חשבון היוזמים ו/או המבצעים.

18.4 מבנה לחתנת טרנספורמציה יוקם בשטח התכנית בתאום עם חברת החשמל.

19. הפקעה ורישום

שטחי הדרכים, החנייה הציבורית, שטחים ציבוריים פתוחים ושטח האחר לבנייני ציבור לא מסחריים (מגרש 33) יהיו מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש המועצה האיזורית, חוף הכרמל.

קסריה מקרקעין ונופש בע"מ

תאריך:

היוזם ובעל הקרקע: קיסריה מקרקעין ונופש בע"מ. CAESAREA LAND & RESORT LTD.

מתכנן: גד גולדהבר אדריכל.

גד גולדהבר - אדריכל
GAD GOLDHABER - ARCHITECT

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 ח'רף ח'כרמל
 ח'רף ח'כרמל
 תכנית ש'נ'ו ג'מ'ל-מס' ח'כ/ל-242
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה למתן תוקף
 בשייבה מס' 6-89 מיום 3.9.89
 יושב ראש הועדה
 מזכיר הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 ח'כרמל ח'רף ח'כרמל
 ח'כרמל ח'רף ח'כרמל
 ח'כרמל ח'רף ח'כרמל
 תכנית ש'נ'ו ג'מ'ל-מס' ח'כ/ל-242
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להפקדה
 בשייבה מס' 6-89 מיום 29.5.88
 יושב ראש הועדה
 מזכיר הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק ותכנון ותבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' ח'כ/ל-242
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק ותכנון ותבניה תשכ"ה-1965
 הפקדת תכנית מס' ח'כ/ל-242
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.7.89 להפקיד את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ח'כ/ל-242
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3755
 מיום 24.3.89

הודעה על הפקדת תכנית מס' ח'כ/ל-242
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3667
 מיום 11.6.89