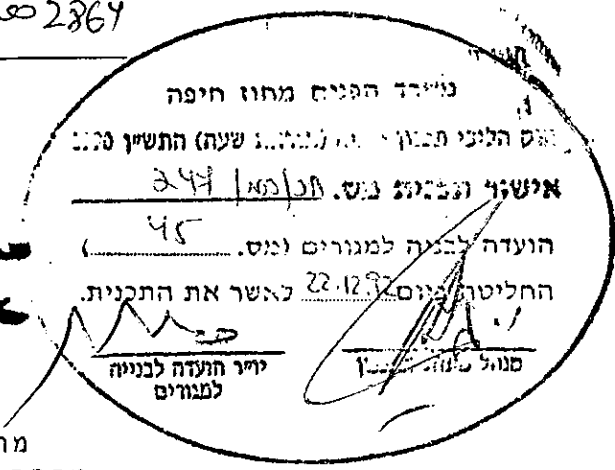


הודעה על אישור תכנית מס. מקומית  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3405  
 מיום 18.6.92

3002864



- (עדכון 9.6.92)
- (עדכון 22.6.92)
- (עדכון 29.6.92)
- (עדכון 2.7.92)
- (עדכון 16.9.92)
- (עדכון 15.3.93)

משרד המכס והגביית מסים  
 מורסמה להפקדה  
 12.11.92  
 4056

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי מחוזי  
 מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
 תכנית מתאר מקומית מס' חכ/במ/247 שכונות 11, 12 קיסריה  
 שינוי לחמא/13  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית חכ/197  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית חכ/227א'  
 אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראות שעה) התש"ן-1990 והוראות  
 חוק זה חלות עליה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' חכ/במ/247 שכונות 11 ו-12, קיסריה, להלן התכנית.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב ותשריט (להלן: התשריט).
3. גבול התכנית : התכנית חחול על השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לתכנית זו ומהווה, לכל ענין, חלק בלתי נפרד ממנה.
4. יחס לתכניות אחרות : התכנית משנה בתחומי חלוחה את תכניות תמא/13, חכ/197 וחכ/227א'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות חכ/197, חכ/227א' תקבענה הוראות תכנית זו, למעט הוראות למגרשים 501-507 בתכנית זו שלגביהם יקבעו הוראות תכנית חכ/197.
5. המקום : קיסריה, נפת חדרה.
6. הקרקעות הכלולים בתכנית : גוש 10634 חלקי חלקה 2,3  
 גוש 10638 חלקה 3 חלקי חלקה 1,2  
 גוש 10640 חלקה 2,3 חלקי חלקה 1  
 גוש 10641 חלקי חלקה 2  
 גוש 10645 חלקי חלקה 2,4
7. בעלי הקרקע : קרן קיסריה/ בחכירה לדורות. גנור מנהלים בע"מ
8. שטח התכנית : כ- 768 דונם.
9. יוזמי התכנית : החברה לפיתוח קיסריה.
10. המתכננים : ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ
11. מטרת התכנית : א. לבנות שכונות מגורים חדשות, בתפוסה מירבית של עד 516 יח'.  
 ב. להתוות דרכים חדשות.

ג. להתוות אזורים למגורים, לאב"צ ולשצ"פ.

ד. לקבוע הוראות בניה בחחום התכנית.

ה. לשנות תכנית תמא/13 כדלקמן:

ה.1. שינוי יעוד מאזור חקלאות לאזור מגורים.

ה.2. שינוי יעוד מאזור מלונאות ונופש לאזור מגורים.

ה.3. שינוי מאזור מלונאות ונופש לשצ"פ.

ו. לשנות תכניות מתאר מקומיות חכ/197 וחכ/227א כדלקמן:

ו.1. שינוי דרך ללא מוצא (דרך מס' 4 בחכ/197) וחיבורה לשכ' 11.

ו.2. שינוי צורת מגרשים מס' 30,31,74,75 (חכ/197) 26,27,29.

ו.3. שינוי הצומת בין דרך מס' 10 לדרך מס' 13. (חכ/227א).

ו.4. שינוי גבולות השצ"פ (חכ/197) חכ/227א).

## 12. רשימת אזורים:

רשימת האזורים, תאורם, שטחם וציונם בתשריט: -

סוג באזור	תאור	צבע בתשריט
א. אזור מגורים I	יחידת מגורים אחת על כל מגרש	כתום מגרשים: שכונה 11: 361-376 433-440 שכונה 12: כל המגרשים
אזור מגורים II	שתי יחידות מגורים על כל מגרש	כתום מגרשים: שכונה 11: 301-360 377-432 441-450
ב. שטח לבניני צבור בנין צבורי	חום מותחם בחום כהה	
ג. שטח צבורי פתוח	אזור המיועד לגנים צבוריים, נופש ומשחקים	ירוק
ד. שביל צבורי	מיועד לשבילים להולכי רגל	ירוק מותחם באדום
ה. דרכים	דרכים חדשות דרכים קיימות דרכים משולבות	אדום חום אדום וקוים בירוק
ו. מתקנים הנדסיים	תחנות שאיבה	קוים אלכסוניים לבן וסגול

1. א.אזור מגורים א I באזור זה מותר לבנות על מגרש, בית בן דירה אחת.

2. שטח מגרש מינימלי הוא 600 מ"ר.  
באזור מגורים זה כלולים המגרשים:  
שכונה 11: 361-376, 433-440  
שכונה 12: כל המגרשים.  
סה"כ מגרשים באזור מגורים א I: 264.

ב.אזור מגורים  
I I A

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:  
שכונה 11: 301-360  
377-432  
441-450  
סה"כ מגרשים באזור מגורים I I A: 126.  
סה"כ מספר המגרשים ב-I א ו-2 א: 390.

14. הוראות כלליות לאזורי מגורים א I ו-I I A:  
(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 בגובה 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 ביוב ומים חם-קרקעיים.

במרווחים לא יותרו הקמת פרגולות, משטחים מרוצפים.

(ב) ניתן לאחד מספר מגרשי בניה למגרש בניה אחד והוראות סעיף 13 (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:

1) שטח עיקרי: סה"כ שטח בניה עיקרי מותר באזור מגורים I, II, III, בקומת הכניסה הקובעת ובקומה שמעליה יחד בבנין ראשי בדירה אחת או שתיים (לפי האזור), לא יעלה על 35% משטח המגרש בתנאי שבקומת הכניסה הקובעת לא יבנו יותר מ-25% ובקומה מעליה לא יותר מ-20%.

2) שטחי שרות:

2.1 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.

2.2 מרתף: שטח המרתף לא יחרוג מגבולות המבנה ולא יעלה על 150 מ"ר באזור מגורים I ו-225 מ"ר באזור מגורים II, III. תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע (ראה הגדרה להלן) ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף חזית.

2.3 חניה מקורה: לכל דירה יש להקצות חניה מקורה בשטח של 20 מ"ר.

2.4 מבנה עזר: לכל אחת מ-2 דירות תותר בניה מחסן בשטח 10 מ"ר שיבנה כחלק מהמבנה הראשי בחוף קווי הבנין.

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.

ו) חניה- בבקשת היתר בניה יש להקצות לפחות מקום חניה אחד לכל דירה כחלק מהמבנה הראשי בחוף קווי הבנין. בנוסף תותר הקמת משטח חניה אחד בלבד לכל דירה, לא מקורה וללא פרגולה, צמוד לקו הבניה הצידי. מספר מקומות החניה לא יפחת מהדרוש לפי תקן מקומות חניה, שבחוקות התכנון והבניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

ז) 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

ח) גמר חוץ-גמר החוץ יוצע על ידי המתכנן לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

ט) בריכת 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.

י) פרגולות-תותר הקמת פרגולות המכסות מרפסות, משטחים מרוצפים, שבילים, בתנאי שהפרגולה חוקם בתוך קווי הבנין ויהיו בה פתחים גדולים מ-0.5 מ"ר ע"מ שהשטח מתחת לפרגולות לא יחשב כשטח בניה. יותר קירוי שביל הגישה לביית בפרגולה, בחדירה למרווח קדמי בלבד, ברוחב שלא יעלה על 2.50 מ'.

#### 15. אתר לבנין ציבורי

מגרשים א', ב', ג' מיועדים להקמת בנין ציבורי, כגון: גן ילדים, מועדון, או בית כנסת. השימוש יקבע בהתאם לצרכי השכונה, ובהתאם למותר ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.  
במגרשים א', ב' תותר הקמת מבנה בן קומה אחת ומרתף, בשטח של עד 350 מ"ר שטח עיקרי ו-150 מ' שטחי שרות, בקו בנין מינימלי של 5 מ'.  
במגרש ג' תותר הקמת מבנה בן 2 קומות בשטח עיקרי של 40% משטח המגרש ו-20% שטחי שרות. תכסית הקרקע לא יותר מ-40% משטח המגרש, בקו בנין מינימלי של 5 מ'.

#### 16. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.  
דרך מס' 10 ודרך מס' 651 הן דרכים בעלות גישה מוגבלת שאטורים לארכן כניסה ויציאה של כלי רכב אל המגרשים הגובלים בהן.

#### 17. פיתוח:

הפיתוח לאורך הכביש המהיר יעשה לפי הנחיות לטיפול אקוסטי.  
הדו"ח יוגש ע"י היזם ובצוע ההנחיות יהיה בתנאי לאכלוס.

#### 18. 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. יש להבטיח זכות מעבר לקו למטרות טיפול ואחזקה.

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 חכנית בנין עיר מאושרת, ובכל מקרה של שינוי יעוד שטח פתוח בנוי, יש לפנות לחברת חשמל לשם קביעת מרחקים מינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.)

19. עתיקות

א. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש לנהוג לפי חוק העתיקות תשל"ח-1978.  
 ב. החברה לפיתוח קיסריה תחייב לכסות הוצאות פיקוח ארכיאולוגי בעת עבודות החשתית והבינוי.  
 ג. במידה ויתגלו שרידים ארכיאולוגיים במהלך העבודות תופסק מיד העבודה במקום התגלית, ובמקום תיערך חפירה ארכיאולוגית כנדרש. החברה לפיתוח קיסריה תחייב לשאת בהוצאות החפירה. רשות העתיקות אינה יכולה להתחייב מראש על שיחרור השטח לאחר ביצוע החפירה הארכיאולוגית.

20. חחילת חקפה של התכנית : תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית, יושלם ביצוע התשתיות ויושלמו היסודות ל-20% מהמבנים.

21. חלוקה ורישום : החלוקה הקיימת תבוטל ובמקומה תרשם כחוק החלוקה בהתאם לתשריט.

22. רישום השטחים הצבוריים : שטחי הצבור יועברו ע"ש מדינת ישראל. פתוחם ואחזקתם ע"י החברה לפיתוח קיסריה עד למועד העברתם לרשות מקומית.

23. שרותים הנדסיים :

(א) אספקת מים מקור מים מבארות של חברת המים "מקורות" בע"מ.

(ב) ביוב הבתים יחוברו לביוב המרכזי.

(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 ותסולק לפי שיטת מלוי וכסוי בעפר בהתאם לדרישות משרד הבריאות, ו/או במסגרת פתרון אזורי.

ה) חשמל

הרשת השכונתית לאספקת חשמל תהיה תח-קרקעית.

ו) קולטי שמש

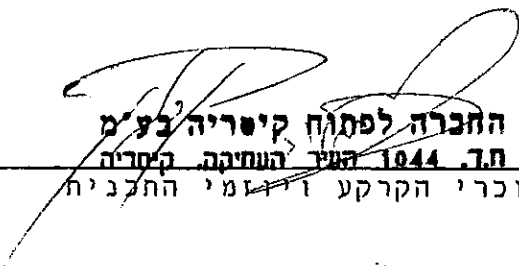
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה המקומית. בגגות משופעים יותקנו קולטי שמש כשהם משולבים במבנה הגג.

ז) מתקן לכביסה

בכל מגרש יבנה מתקן להסתרת הכביסה, בתחום קוי הבניין, שיכלל בבקשת רשיון הבניה.

ח) שונות

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

  
החברה לפתוח קיסריה בע"מ  
ח.ד. 1044 העיר העתיקה קיסריה  
בעלי וחוכרי הקרקע ויוזמי החברה



28.3.93

תאריך