

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוזי

שינוי לתכנית מתאר מס' ג' 1125

אזור נופש דרומי קיסריה

הוראות התכנית

ז

1988	נובמבר	29
1988	דצמבר	5
1989	אוקט'	10
1990	יוני	17
1997	יוני	5

פרק 1.0 הוראות כלליות

שם התכנית

1.1 אזור נופש דרומי בקיסריה תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מס' ג/1125 אזור נופש דרומי קיסריה (להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

1.2 התכנית מורכבת מהוראות אלה, ומתשריט בקנה מידה של 1:2500 (להלן-התשריט), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

יחס לתוכנית אחרות

1.3 תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/400 - תוכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה לתכנית ג/598 - מרגוע לעובד

המקום

1.4 תכנית זו חלה על שטח הנמצא לאורך חוף הים התיכון בדרום קיסריה הגובל מדרום בתחנת הכח רבין, מצפון חוף הזהב, ממזרח כביש מס' ג'737, וממערב-הים התיכון

שטח התכנית

1.5 שטח התכנית הינו כ-392 ד'.

מטרות התכנית

1.6 מטרות התכנית הן:
1. לשנות בחלקה את ת.מ.א. 13 חלק א' בקטע קיסריה דרום משטח צבורי פתוח לפיתוח החוף לצרכי תיירות ונופש כולל התשתיות הנלוות, ותוך התחשבות במשאבים הטבעיים הקיימים.
2. להנחות הכנת תכניות מפורטות לפיתוח השטח שבתחום תכנית זו.

הקרקעות הכלולים בתכנית

1.7 גוש 10645, חלק מחלקה 4
גוש 10647, חלק מחלקה 1

בעלי הקרקע

1.8 מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לקרן קיסריה

יזום התכנית

1.9 החברה לפיתוח קיסריה בע"מ, באימוץ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה.

המתכנן

1.10 ד. איתן ע.גושן אדריכלים בע"מ

פרק 2.0 - הגדרות ופירוש מונחים בתכנית זו ובכל תכנית הנסמכת עליה או כפופה לה

"אזור תיירות ונופש"

שטח המיועד לאמצעי איכסון (ראה להלן) ומתקנים למחנאות ומתקני ספורט, נופש, בריכות, שרותים ומתקנים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה.

"רמות פיתוח"

דרגות שונות של אינטנסיביות בפיתוח, אופן הבניה והשימוש של יעוד קרקע.

"אמצעי איכסון"

בתי מלון לסוגיהם, בתי הבראה, כפרי נופש, דירות נופש, אכסניות שטחי קמפינג וכדומה, כאשר בכל מקרה יחידת דיור לצורכי נופש לא תעלה על 50 מ"ר בממוצע.

"שרותי תיירות"

שרותים הנחוצים או המועילים למבקרים במשך שהייה זמני באזור, נופש וספורט, תרבות ובידור, מסחר ושרותי אוכל המיועדים לשרת את המבקרים והשוהים באמצעי האיכסון.

"חוף רחצה"

כמשמעותו בת.מ.א. 13 חוף ים התיכון, דהיינו שטח המיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים, למיתקנים ולפעילויות נופש הנילוות וכן מבנים ומתקנים לשרותי חוף, שרותי רפואה ותברואה, מגרשים ומתקנים למשחקים ולספורט יבשתי וימי, גיבון להצלה ולנוי, מתקנים לפיקניק, בריכות, מקומות חניה בהתאם לרמת הפיתוח המותרת בו ושרותי אוכל בהתאם למאשר בת.מ.א. חופים בתוקף.
חוף רחצה נחלק לשתי רצועות: קידמת החוף וגב החוף.

"קידמת החוף"

שטח בחוף רחצה הנמצא ליד קו החוף, שרוחבו לא יפחת מ-50 מ' כפי שצויין בתשריט, והמשמש בעיקר לשהייה בחוף, בים ובבריכות.

"גב החוף"

יתרת רצועה בחוף הרחצה הנמצאת מאחורי קידמת החוף כפי שצויין בתשריטים, והמיועד למתן שרותים עבור פעילויות הנופש בקידמת החוף, ולפעילויות נופש וספורט נילוות ובריכות, בהתאם לרמת פיתוח החוף ובתנאי שאינן מפריעות לפעילויות בקידמת החוף.

"קו החוף"

קו המגע בין רצועת החוף והים המרדד בקו גובה טופוגרפי 0.00 מ'.

"שטח ציבורי פתוח"

כמשמעותו בת.מ.א. 13 חוף ים התיכון, דהיינו שטח המשמש או המיועד לשמש יער, חורש, גן, שטח ספורט הפתוח לציבור, או פס ירוק להפרדה בין שמושים אחרים וכן קרקע הנשארת כטבעה. בשטח זה ניתן לחצות בדרכי גישה.

"מעבר להולכי רגל"

שטח ציבורי פתוח המיועד למעבר חופשי ורצוף של הולכי רגל לאורך חוף הים התיכון. מיקומו כפי שיוגדר בתכנית מפורטת אך בכל מקרה מעל גובה קו גאות בכל עונות השנה וברוחב משתנה, אך לא פחות מרצועה של 7 מ'.

"בריכות"

מקווי מים מלאכותיים לשימושי נופש וספורט שיוגדרו בתכנית מפורטת שתלווה בתסקיר השפעה על הסביבה.

"דרך גישה לחוף"

דרך מקומית המובילה בין רשת הדרכים האזורית ובין שטחים המיועדים לפיתוח בסמוך לקו החוף שיוגדר בתכנית מפורטת.

"תכנית נוף"

תכנית לשימור, טיפוח או שיקום נופי, הכוללת ניתוח חזותי - טופוגרפי של האתר וסביבתו, השפעות חזותיות צפויות מהמפעילויות המוצעות, כולל עבודות עפר, הסרת צמחיה ובניה, והאמצעים והמגבלות המוצעים למניעת, הפחתת ושיקום מפגעי נוף.

"תכניות מפורטות"

לא ניתן בתחום התכנית היתר לבניה ולא תעשה בו עבודה אחרת הטעונה היתר לפי החוק אלא על פי תכנית מפורטת שתהיה בתוקף מזמן לזמן. התכניות המפורטות תקבענה את כמות הפיתוח, ייעודי שטחים (כולל הפרשת שטחים לציבור כגון: שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכי גישה לחוף וכו') ותהיינה מלוות בתוכנית נוף. בתכניות המפורטות יקבע חבור אחד בלבד לדרך שממזרח לתכנית והחיבור יהיה באשור משרד התחבורה, כולל שינויים שיתבקשו בדרך המזרחית הנמצאת מחוץ לגבול התכנית. בתכנית המפורטת יאמר כי לא יוצאו היתרי בניה לבניינים אלא לאחר שתבוצע מערכת הביוב המרכזית אליה יחוברו הבניינים.

פרק 3.0 - תכליות ושימושים - רמות פיתוח

באור סימני התשריט

קו כחול עבה - גבול התכנית
שטח צבוע בכתום - אזור תיירות ונופש
שטח צבוע בצהוב - חוף רחצה
שטח צבוע ירוק - שטח צבורי פתוח
שטח בצבע חול - דרך קיימת או מאושרת
שטח בצבע אדום - דרך חדשה

רמות פיתוח - כללי

- 3.2 לכל שטח שרמת פיתוחו תסומן בתשריטים של תכניות מפורטות, יחולו הוראות פרק זה לגבי התכליות והשימושים המותרים בו.
- 3.2.1 לכל שטח בעל סימון של רמת פיתוח, מותר לאשר בו את כל התכליות והשימושים המותרים ברמת הפיתוח המסומנת.
- 3.2.2 העלאת רמת פיתוח מהווה שינוי להוראות התוכנית

חוף הרחצה

3.3 רמת פיתוח בחוף רחצה:

- א. בקדמת החוף יותר פיתוח סככות צל, מגדלי מציל, מקלחות פתוחות ונקודות מי שתיה.
- ב. ניתן להקצות בקו החוף קטע לפעילויות גלשני רוח וגלשני גלים ולהורדת סירות קטנות למים ובלבד שאורך הקטע לא יעלה על 15% מאורך קטע החוף ויוגדר בתכנית מפורטת.
- ג. בגב החוף יותר פיתוח טיילת, גינון, מבני שירותי חוף, מתקני ספורט, משחקים ומתקנים לאיכסון והשכרת ציוד לפעילויות נופש בחוף. מבנים לשירותי חירום, ושרותי אוכל בהתאם למאושר בת.מ.א. חופים בתוקף.

לא תותר כל בניה בגב החוף אלא בהתאם לתכנית מפורטת הקובעת מיקום המבנים והמתקנים והיקף הבניה בהתאם לקיבולת המבקרים שתקבע בתשריטים שיוכנו במסגרת תכנית מפורטת לקטע החוף הנדון ובהתאם לתכנית לפיתוח חוף רחצה.

.6/..

ד. בגב החוף תותר הסדרת דרכי גישה ושטחי, חניה ובתנאי שהגימור לא יהיה אספלט.

אזור תיירות ונופש

3.4 אזור תיירות ונופש: יותר פיתוח כל סוגי האיכסון ומתקנים לשרותי תיירות ונופש בהתאם להוראות תכנית זו ותוכניות מפורטות שיוגשו. אחוזי הבניה המירביים בתחום שיטחי הפתוח המסומנים בצבע כתום בתשריט, יהיו 40%, מהשטח המיועד לתיירות ונופש בתכניות המפורטות לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

אחוז הבניה המירבי לקומת הקרקע בשטחים הנ"ל יהיה 20% מהשטח המיועד לתיירות ונופש כנ"ל.

שלבי הפיתוח יוגדרו בתכנית שתלווה בתכנית נוף, שתהווה חלק בלתי נפרד של התכנית המפורטת.

טבלת שטחים בתחום התכנית

3.5

שטח ב-%	שטח בד'	יעוד
75	294	אזור תיירות ונופש
17	67	חוף רחצה
7.5	29	שדה
0.5	2	דרך מוצעת
100	392	סה"כ

פרק 4.0 - חתימות

החברה לפיתוח קיסריה
אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

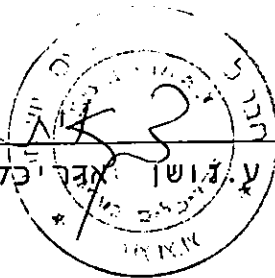
חתימת בעל הקרקע:

החברה לפיתוח קיסריה
אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

חתימת הייזם:

ד.איתן ע. גושן אבנר כליים בע"מ

חתימת המתכנן:



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1125/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.3.92 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1125/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3903
מיום 18.7.91

הודעה על אישור תכנית מס. 1125/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4595
מיום 9.12.97