



3005185

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי-מחוזי

שם התוכנית: תכנית מתאר מקומית מספר ג-712 ב'. שנוי לתכנית מתאר מס' ג' 127 ג' 712 א'.

בתי קיט על שפת הים בדרום קיסריה

1. שם התוכנית – תוכנית זו על תשריטיה תקרא תכנית מתאר מס' ג' 712 ב' בתי קיט על שפת הים בדרום קיסריה.

2. מסמכי התוכנית כוללים:

2.1 4 דפי הוראות בכתב: יקראו להלן "התקנון".

2.2 גיליון 1 המכיל תשריט הערוך בק.מ. 1:500, תרשים סביבה בק"מ 1:1250 טבלת שטחי מגרשים וטבלת יעודי שטחים.

2.3 נספח בינוי הכולל: תוכניות בינוי בק.מ. 1:500, תוכניות וחתכים בק.מ. 1:50, חזיתות בק.מ. 1:100 מהווים חלק בלתי נפרד מהתשריט.

2.4 תוכנית ביוב בק.מ. 1:250.

3. מקום התוכנית:

מחוז-חיפה

מקום-דרום קיסריה

גוש-10645

חלקות-ממספר 5-65.

4. שטח התוכנית - כ-33.253 דונם.

5. חוכרי הקרקע- קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד, ע"י החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ (שתייהן ביחד יקראו להלן "החברה").

6. יחמי התוכנית - עמותת חוף הזהב בקיסריה, על ידי עו"ד א. גדות, רח' הטייסים 35 ירושלים 92507 טלפון: 02-5630127.

7. מתכנן התוכנית – קפלן אדריכלים, רחוב פסטרנק 3 תל אביב 69205, טל: 6436254 - 03.

8. מטרת התוכנית:

8.1 לבנות בניינים מבניה קשיחה במקום מבני הקיט הקיימים מלוחות אסבסט. עד 60 יחידות קיט.

8.2 לקבוע בנוי חדש ומיקום המבנים בהתחשב, ככל הניתן, במיקום המבנים הקיימים כיום ובפיתוח הקיים.

8.3 לשנות את תוכנית המבנים וצורתם.

8.4 לקבוע תקנות והוראות בניה לשטח נשוא התוכנית.

9. כפיפות התוכנית:

בכל מקרה בו תתגלה אי התאמה בין הוראות תכנית מתאר מקומית זו לבין הוראות תוכנית מספר ג' 712 ג' 712 א', או כל תוכנית אחרת העשויה להיות לה נגיעה לשטח התוכנית תגברנה הוראות תוכנית זו.

10. הסימנים בתשריט ופירושים:

<u>סימון בתשריט</u>	<u>פירוט</u>
קו כחול כהה	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע צהוב	אזור מגורי קיט
שטח צבוע בצבע צהוב עם קווים אלכסונים ברקע	חניות פרטיות
שטח צבוע בצבע אפור	אזור מסחרי
שטח הצבוע בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח הצבוע בצבע ירוק עם קווים ירוקים אלכסונים	שטח מעבר להלכי רגל
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת
שטח צבוע בצבע ירוק מותחם בצבע ירוק כהה.	שטח פרטי פתוח
קו שחור רציף	קו חלקה
קו מקווקו צהוב כהה	בנין להריסה
עיגול ובתוכו מס' המגרש	מס' מגרש סופי
שטח צבוע לבן עם פסים ירוקים אלכסונים	חקלאי
שטח צבוע בצבע כתום	תיירות ונופש
שטח צבוע בצבע כהה	חוף רחצה
שטח צבוע בצבע חום עם משבצות בקווים אלכסונים	חניה

- 11.1 תשתיות
- 11.1.1 מערכות תשתית ביוב ומים תהיינה תת קרקעיות וכמסומן בחוברת נספח הבנוי, באישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 11.1.2 תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות ותתואמנה עם חברת החשמל, בזק וחברת הכבלים.
- 11.1.3 כל המבנים הקיימים והעתידיים בתחום התוכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית של קיסריה באשור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.
- 11.1.4 בעלי זכויות חכירת המשנה במגרשים שבתחום התוכנית יבצעו, באמצעות החברה, ועל חשבונם בלבד, את כל מערכות התשתית המפורטות לעיל לרבות העבודות הכרוכות בכך.

- 11.2 פתוח המגרשים
- 11.2.1 פיתוח המגרשים ייעשה ברצף ללא הדגשת גבולות בין המגרשים, בין המגרשים והחניות ובין המגרשים ודרך קימת.
- 11.2.2 כל החריגות במגרשים יבוטלו.
- 11.2.3 לא ייבנו קירות מפרידים בין המגרשים ואולם תאפשר הקמת גדרות בין המגרשים לבין השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי המסחר והחנויות כמצוין בחוברת נספח הבינוי. הגדרות הנ"ל ייבנו מאבן כורכר וגובהן לא יעלה על 180 סמ" מעל פני קרקע טבעית במקום.

12. הוראות מיוחדות-
- 12.1 תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה הריסת המבנה הקיים וקבלת הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לגבי פירוק ופינוי האסבסט.
- 12.2 הבינוי באזור קיט ונופש הצבוע בתשריט בצבע צהוב, יבוצע בהתאם לתוכנית הבינוי. ניתן להכניס שינויים קלים בתוכנית הבנוי בהתחשב במיקום הנוכחי של המבנים הקיימים ובפיתוח הקיים. השינויים יבוצעו אך ורק בתוך קווי הבנייה ובאישור אדריכל הפרוייקט ובאשור ועדת הרישוי הגלילית של מחוז חיפה.
- 12.3 שינויים קלים בגבולות קווי הבנין : עד שני מטר בחזית הקדמית או האחורית. בל סטייה מעבר לשנוי זה, יחייב הגשת חתימות גובלים, בשלב היתר הבניה.
- 12.4 תכנון המבנים יהיה לפי טיפוס הבניין המפורט להלן ולפי התוכניות המצורפות.
- 12.5 המבנה יהיה כדלקמן:
1. שתי קומות עם יציאה לגג.
 2. השטח העיקרי של הבית 67.5 מ"ר . שטח שירות (ממ"ד) 7.5 מ"ר.

- 12.6 אין להוסיף מבנים או פרגולות על גגות המבנים.
- 12.7 ניתן לבצע שינויים פנימיים ושינוי מקום פתחים חיצוניים בהתאם, ללא שינוי גודל המעטפת.
- ניתן לשנות צורת הפרגולה בהתאם לוריאציות בתכנית הבינוי.
- 12.8 קווי בנין לאורך הכביש, לאורך החניות ולאורך שטח ציבורי פתוח יהיו כמסומן בטבלה סעיף 13 להלן.
- 12.9 גובה מרבי של הבית כולל מעקה הגג לא יעלה על 8.0 מ', עבור מבנה מסתור קולטי השמש והפתח לגג בלבד תותר תוספת של 1.00 מ' בנוסף לאמור לעיל.
- 12.10 מרפסות- מרפסות פתוחות ללא קירוי אינן כלולות במניין השטחים.
- 12.11 שטחי שירות כוללים: הממ"ד יהיה תקני לפי דרישת הג"א וימוקם בקומת הקרקע.
- 12.12 מערכת סולרית תשולב באופן אינטגרלי מעל חדר מדרגות ותוחם במסתור בנוי בהתאם לנספח בינוי. דודים לא יוצבו על הגגות או מעל לקולטים.
- 12.13 התכנון יכלול צנרת הכנה לטלוויזיה בכבלים. לא תותר התקנת אנטנות חיצוניות.
- 12.14 ייתן פתרון אינטגרלי למזגנים מפוצלים- המדחסים יותקנו על הגגות בלבד בהתאם לנספח בינוי. לא תורשה התקנת מזגני חלון במבנים.
- 12.15 לא תורשה התקנת סורגים במבנים.
- 12.16 מתקני אשפה- מתקן אחד מול כל שטח חניה בתאום עם החברה לפתוח קיסריה.
- 12.17 מבנה לגז ביתי ומבנה לאחסון כלי גינה יוצמדו למבנה הפילרים של מוני חברת חשמל ותקשורת ומוני מים, לפי נספח הבינוי וגובהם הפנימי לא יעלה על 1.50 מ'..
- 12.18 גמר הבתים יהיה:
- 12.18.1 טיח חלק צבוע, או אבן חול, או אבן מנוסרת מאט.
- 12.18.2 הבתים יהיו בגוון בהיר לפי בחירת החוכרים, באשור האדריכל.
- 12.19 גמר הגדרות יקבע על ידי אדריכל הפרוייקט ויהיה:
- 12.19.1 טיח חלק בגוון בהיר.
- 12.19.2 אבן כורכרית כדוגמא אחידה לכל הגדרות.

13. שטחי בניה עיקריים וקווי בניה

יעוד	שטח בניה עירי במ"ר	שטח בניה עיקרי במ"ר	שטח שרות במ"ר	מספר קומות מעל הקרקע	קווי בניה במ'	קו בנין	קו בנין	קו בנין
מבני קיט טיפוסי	67.5	43.5	7.5	2	2	קו בנין צדדי לקיר	קו בנין קדמי ואחורי לקיר	קו בנין קדמי ואחורי של המגרש
מסחר	150			2	2			קו בנין (אחורי) 1 (קדמי)

14. חניות פרטיות

- 14.1 השטח הצבוע בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע ישמש לחניות פרטיות. לכל בית יוקצה מקום חניה אחד. החניות תרוכזנה ב-3 קבוצות ותחוברנה לדרך מאושרת

ע"י דרך שרות – הכל כמסומן בנספח.

15. דרכים-

שטחים הצבועים בצבע חום ישמשו דרך ציבורית.

16. מגרש לשירותים-

מגרש 52 הצבוע בצבע אפור יועד לשירותי שכונה וחנויות על פי תאום ואישור החברה לפיתוח קיסריה. בשטח המגרש תוקצה חניה המתאימה לטעינה ולפריקה.

17. שטחים ציבוריים פתוחים-

השטחים הצבועים בצבע ירוק יהיו שטחים ציבוריים פתוחים לשימושים שיכללו: נטיעות, רחבות מרוצפות, שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורת חוץ, ניקוז מי גשם ומתקנים הנדסיים כגון ביוב, חשמל, טלפון וכדומה. שטחים אלה יירשמו ע"ש קרן קיסריה ויועברו על שם הרשות המקומית לכשתכונן. עד לכינון רשות מקומית יוחזקו שטחים אלה על ידי הקרן.

18. שטח פרטי פתוח- הצבוע בצבע ירוק מותחם בצבע ירוק כהה, מיועד למתקנים הנדסיים (תחנת שאיבה של חברת מקורות) יירשם על שם קרן קיסריה ויוחזק על ידה.

19. מועד ביצוע-

גמר ביצוע הבנייה יהיה תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

20. היתרי בנייה ותנאים להוצאתם

- 20.1 תנאי להוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית הוא ביצוע תשתיות ביוב ומים בשטח התוכנית וחיבור הביוב למערכת הביוב המרכזית של קיסריה.
- 20.2 בקשות להיתרי בניה יוגשו על ידי חוכרי המשנה בכל חלקה בנפרד.
- 20.3 כל בקשה להיתר טעונה, כתנאי להוצאת ההיתר, חתימה של-
- א. עמותת חוף הזהב- כמייצגת את רוב בעלי היחידות הקיימות בשטח התוכנית.
- ב. החברה לפיתוח קיסריה- בשם החוכרת הראשית של המקרקעין נשוא התוכנית ותשלום לחברה ע"י חוכרי המשנה.

21. הוצאות התכנון -

ההוצאות הכרוכות בתכנון יחולו על חוכרי המגרשים.

22. היטל השבחה ישולם כחוק.

עמותת חוף הזהב
קיסריה

קפלן אדריכלים

חתימת יוזמי התוכנית

חתימת מתכנן התוכנית

ועדה מחוזית חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

זישור תכנית מס. 5712/2167

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.7.00 לאשר את התכנית.

30.000/
 י"ר הועדה המחוזית

מנהלת הבג"ץ לרישיונות תכנון
 מקומיות ומפורטות

הודעה על הפקדת תכנית מס. 5712/2167

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4859

תיום 28.2.00

הודעה על אישור תכנית מס. 5712/2167

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5221

מיום 14.9.03