

תכנית מס' חפאג/1363/חכ/25/ט

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

**1965** – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

10-12-2014

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפאג/1363/חכ/25/ט

חוף ים קיסריה- שדות ים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
תוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
בפני שירות מילנה  
מנהלת תכנון התמנון

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
סוג תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפאג/1363/חכ/25/ט</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6662</p> <p>ביום 16.9.14</p>	<p>הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חוף הכרמל תכנית מס' חפאג/1363/חכ/25/ט הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים עם המלצה להפקדה.</p> <p>ביום מס' 2009101 מיום 9/6/09</p> <p>נוהגת הועדה</p>
---	---

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 משרד הפנים - מחוז חיפה הועדה המחוזית החליטה ביום: 20.1.14 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>21.12.14 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____</p> <p>ביום _____</p>
---	---

--	--

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

16.07.2014

03-02-2015

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

עמוד 1 מתוך 23

## דברי הסבר לתוכנית

חוף הים התיכון הינו אחד ממשאבי הטבע העיקריים שהתברכה בהם הארץ. חופים חוליים ורחבים, דיונות ומצוקי כורכר בעורפם, בשילוב אקלים נוח, מעניקים לחוף הים הישראלי איכויות יוצאות דופן. רצועת החוף מהווה חלק מרכזי במארג השטחים הפתוחים בארץ, ולה שיבות רבה בתרבות הפנאי ובאיכות החיים בישראל. לאורך חוף הים התיכון של ישראל חיים כ-70 אחוז מתושבי המדינה, רובם במטרופולין ת"א וחיפה. שימוש רחב היקף של הציבור בחופים ובים לאורך מרבית חודשי השנה, הינו מאפיין בולט וחלק חשוב מהפנאי והתרבות הישראלית.

רצועת חוף בין גן לאומי קיסריה לתחנת כוח חדרה מאופיין ברצועת חוף חולית ברוחב משתנה, חלקה, באזור קיבוץ שדות ים נפגע מהסתף הנוצר כתוצאה משובר הגלים של תחנת הכוח. החופים כיום בעלי אופי טבעי ומשמשים בעיקר לפעילות ספורט ימי, לטיולים, ספורט כגון הליכה, ריצה....

מטרת התוכנית להגדיר את השימושים המותרים במתחמים השונים שבחוף על מנת למנוע קונפליקטים בין הפעילות הימים המסועפת לבין משתמשים בחוף: חוף טבעי פתוח, חוף רחצה, חוף לפעילות ספורט ימי, הגדרת דרכי גישה לציבור ומגרשי חניה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>חוף ים קיסריה-שדות ים</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>מספר התוכנית</p>	<p>חפאג/1363/חכ/25/ט</p>	
<p>1.3 מהדורות</p>	<p>שלב</p>	<p>184.11 דונם</p> <p>מילוי תנאים לתוקף</p>	
<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p>	<p>11</p> <p>16.07.2014</p> <p>תכנית מפורטת</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות</p>	<p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>ל.ר.</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
		קואורדינטה X	198,800
		קואורדינטה Y	709,600
1.5.2	תיאור מקום	רצועת חוף ים בין גן לאומי קיסריה לתחנת כוח חדרה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז חוף הכרמל
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיסריה
		שכונה	שדות ים
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10636	מוסדר	חלק מהגוש		18,9,3,7
10637	מוסדר	חלק מהגוש		2,3,9,10,12,14,15
10645	מוסדר	חלק מהגוש		67,2
10647	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	יישוב	מספר תוכנית מאושרת
26.12.2007	5753	תכנית זו גוברת על תכנית חכ/25/ח'	שינוי	שדות ים	חכ/25/ח'
4.09.2003	5222	תכנית זו כפופה לתכנית חכ/260	כפיפות	שדות ים	חכ/260
9.12.1997	4595	תכנית זו גוברת על תכנית ג/1125	שינוי	שדות ים	ג/1125
15.04.1992	3995	תכנית זו גוברת על תכנית חכ/25/א'	שינוי	שדות ים	חכ/25/א'
18.12.1986	3409	תכנית זו גוברת על תכנית משח 39	שינוי	שדות ים	משח 39
22.08.1985	3240	תכנית זו גוברת על תכנית חכ/25	שינוי	שדות ים	חכ/25
22.02.1968	1433	תכנית זו גוברת על תכנית חכ/57	שינוי	גן לאומי קיסריה	חכ/57
14.09.1967	1392	תכנית זו גוברת על תכנית ג/598	שינוי	מנסורה אל כיט קיסריה	ג/598
10.01.1963	989	תוכנית זו גוברת על תכנית ג/400	שינוי	מתאר גלילי – מחוז חיפה	ג/400
23.11.1961	890	תכנית זו גוברת על תכנית ג/474	שינוי	קיסריה	ג/474

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
		ערן מכל	15.07.2014		18		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מכל	15.07.2014	1		1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מכל	02.06.2014	1		1:1000	מנחה	נספח בינוי
		מילר בלום	10.06.2014	1	32	1:2500	מנחה	נספח נופי סביבתי
		יינון תכנון ויעוץ	8.06.2014	1		1:2500	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת.  
 במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.  
 במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		048136295		048136220	דואר נע חוף הכרמל 30860	מנא"ז חוף הכרמל				
		046361659		046109250	קיבוץ שדות ים	שדות ים				מגיש התוכנית
1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	048136295		048136220	דואר נע חוף הכרמל 30860	רשות מקומית מנא"ז חוף הכרמל					
	046361659		046109250	קיבוץ שדות ים	שדות ים					
1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר	
	046360384		046174444	ת.ד. 4888, העיר העתיקה קיסריה 38900	קון קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ					
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קק"ל 4 ק.טבעון 36082	רח' קק"ל 4 ק.טבעון 36082	30444	052196821	ערן מנבל	אדריכל	עורך
office@hetz-hazafon.co.il	048580377		04-8580355	רח' היוזמה 3, ת.ד. 2054, פארק תעשייה טירת הכרמל 30200	רח' היוזמה 3, ת.ד. 2054, פארק תעשייה טירת הכרמל 30200			אלדב נטוביץ	מודד	מודד
mb@miller-blum.co.il	04-8339980		04-8339070	התשבי 14 - חיפה	התשבי 14 - חיפה			אמיר בלוס	אדריכל נוף	מתכנן נוף
itai@yemon.co.il	04-8569010		04-8569000	היוזמה 4 - טירת הכרמל	היוזמה 4 - טירת הכרמל			אתי ינון	איג'י	מתכנן תועה

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו החוף	לפי חוק הסביבה החופית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- א. עריכת תכנית לחוף ים בין גן לאומי קיסריה לבין תחנת כוח חדרה.
- ב. הגדרת שימושים המותרים במתחמי החוף השונים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת ייעוד חוף רחצה בין גן לאומי קיסריה לבין שדות ים.
- ב. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד חוף רחצה.
- ג. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לחניון.
- ד. מתן זיקת מעבר רגלי מחניון לחוף הים בייעוד קרקע-גן לאומי.
- ה. מתן זיקת מעבר רגלי ולרכב חירום מחניות לחוף הים בייעוד קרקע חוף רחצה.
- ו. חלוקת החוף למתחמים וקביעת הוראות לכל מתחם.
- ז. פירוט פעילויות המותרות בכל מתחם.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	184.11 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית עיקרי		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
עתיקות	הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה למעבר רכב חירום והולכי רגל	זיקת הנאה הולכה רגל		
601			601	601	פרטי פתוח
a 202, 201 204, 202	a 202, 201 204, 202	202a		,202a ,202, 201 204	שטח ציבורי פתוח
,100-105				100-105	חוף רחצה
502, 501				502, 501	חניון
400, 401				400, 401	דרך קיימת/מאושרת
150			150	150	גן לאומי
450			450	450	מגורים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

נוצב נוצע			מצב היים		
יעוד	שטח בנדגם	%מכה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בנדגם	%מסה"כ שטח התוכנית
			אזור הולכי רגל	38.93	21.14%
			אזור מגורים	0.20	0.11%
			חוף רחצה לפי ג/1125	58.99	32.84%
			חוף רחצה לפי חכ/25	31.13	16.91%
			חוף ים	3.71	2.02%
			חוף רחצה כפרי לפי תמ"מ 6	40.76	22.14%
			אזור גן לאומי	2.41	1.31%
			שטח ציבורי פתוח	0.05	0.03%
			שכח פרטי פתוח	0.28	0.15%
			דרכים ותחנות מאושרות	6.59	3.58%
			חניה לפי חכ/25	1.06	0.58%
			סה"כ שטח התוכנית	184.11	100%
			סה"כ שטח התוכנית	184.11	100%

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>חוף רחצה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תא שטח 101: <b>חוף טבעי פתוח</b> לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים. לא תותר הקמת כל מבנים ומתקנים קבועים או זמניים לשירות המתרחצים והנופשים בחוף.
<b>ב.</b>	תא שטח 102: <b>חוף טבעי פתוח</b> לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים, עם אפשרות להקמת חוף רחצה והמתקנים הנדרשים לכך בחלקו הדרומי של החוף. מיקום חוף הרחצה יקבע בכפוף לכל הבדיקות המקיפות הנדרשות לצורך הכרזה על חוף רחצה מוכרז על פי כל דין, לרבות נתונים על זרמי מים, מקרי טביעות וכיו"ב. עמדת המציל תמוקם בהיתר בניה לאחר קביעת מיקום חוף הרחצה.
<b>ג.</b>	תא שטח 103: <b>חוף לפעילות "קייט סארף"</b> - גלשן מצנח. תאסר שחייה ורחצה בחוף.
<b>ד.</b>	תא שטח 104: חוף אשר ישמש לפעילות <b>חינוך ימי וספורט ימי</b> . ישמש להעברת סירות וכלי שיט שונים ממרכז הספורט הימי לגוף המים, כולל מתקנים הנדרשים לשם כך. יותרו הקמת מתקני נופש ומשחק, סככות צל, ספסלי ישיבה וכיו"ב. יישמר מעבר פתוח לציבור מדרום ומצפון. לא תותר הקמה של מזנון.
<b>ה.</b>	תא שטח 105: חוף טבעי פתוח לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים. לא תותר הקמת כל מבנים ומתקנים קבועים או זמניים לשירות המתרחצים והנופשים בחוף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>זכות מעבר</b> כל שטח חוף הרחצה יהיה פתוח למעבר חופשי של הציבור. חסימה מפני כניסת כלי רכב לחוף תאפשר מעבר להולכי רגל ראוי. יתאפשר מעבר חופשי להולכי רגל מחניוני הרכב לחופי הרחצה.
<b>ב.</b>	<b>חניה</b> חניה ביעוד מיועד לחניון בעורף החוף ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
<b>ג.</b>	<b>גישה לחוף</b> ישאר מעבר חופשי להולכי רגל לאורך החוף, ויותר מעבר להולכי רגל לאורך כל החוף.

<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ישמש כחיבור רצועת החוף לעורף ולמעבר לחוף מהקיבוץ. יתאפשר מעבר רגלי לחוף הים, גינון, ריאות גן ותאורה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	<b>זיקת הנאה ברגל</b> יתאפשר מעבר רגלי או באופניים מהחניה של שדות ים אל חוף הים

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b> (תאי שטח 201, 202, a202, 204)
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	השצ"פ ישמש כחיבור רצועת החוף לעורף. בשצ"פ יתאפשר מעבר רגלי לחוף הים. בחלק מהשטח מצוי מצוק חופי
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תא שטח 201 הצמוד לחקלאות מואסי יישאר כשטח טבעי.
<b>ב.</b>	<b>זיקת הנאה</b> בתא שטח 202 (a) - שצ"פ, יתאפשר מעבר רגלי ומעבר רכב חירום מהחניון בתא שטח 501

<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	חניה ציבורית למבקרים בחוף הים (תא שטח 501, 502), שבילים, מתקני צל, פיתוח סביבתי וגינון
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כביש, מדרכה, חניה, ריהוט רחוב וגינון
<b>4.6</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גן לאומי לפי תכנית מאושרת חכ/57
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זיקת הנאה ברגל יתאפשר מעבר רגלי, באופניים ומעבר לרכב חירום בלבד מהחניה של שדות ים אל חוף הים

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה כ"ס			
3	3	3	3	1	3	ל"ר	ל"ר		3.2%	520	520	16,520	102	חוף רחצה

<sup>1</sup> ישמש לשרותים, מזון ומתקנים הנדרשים לתפעול חוף רחצה מוכרז.  
<sup>2</sup> 20 מ"ר עבור קיוסק ו-20 מ"ר עבור עמדת מציל; 80 מ"ר עבור מקלחות ושירותים ציבוריים וכ-360 מ"ר עבור מצללות בתמורת על החוף, 40 מ"ר עבור מצללות לקיוסק.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה:</b>	
א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו בכל מתחם, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית בינוי למתחם על ידי הועדה המקומית ואישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
ב. הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי – שתתייחס לסוגיות המפורטות בסעיף 6.13 בהוראות.	
ג. הגשת תכנית פיתוח – שתתייחס לסוגיות המפורטות בסעיף 6.11 ואמצעים למניעת פגיעה בחוף על קטעיו השונים, אמצעים למניעת פגיעה בהסעת חולות, מיקום אמצעי האחסון השונים, מיקום מתקן הורדת סירות.	
ד. הגשת תוכנית פיתוח נוף לפי מפורט בס' 6.11.	
<b>6.2 הפקעות</b>	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.3 חלוקה ורישום</b>	
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965	
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.	
<b>6.4 היטל השבחה</b>	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	
<b>6.5 חניה</b>	
א. החניה תתוכנן בתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) 1983 התשמ"ג, או התקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
<b>6.6 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.7 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
תנאי להיתר בניה - הבטחת סידורים לנכים בחוף לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנון התכנון והבניה.	

6.9	תשתיות
	<b>ביוב:</b> תנאי למתן היתרי בניה - חיבור למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה, באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד בריאות והגורמים המוסמכים לכך.
	<b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
	<b>מים:</b> אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה.
	<b>סילוק אשפה:</b> סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.10	חשמל														
	<b>איסור בניה מתחת לקוי חשמל עליים</b> לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.														
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת</td> <td>1.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5 מ'	4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מ'	5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ'	6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת	1.00 מ'	7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'														
2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'														
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5 מ'														
4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מ'														
5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מ'														
6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת	1.00 מ'														
7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'														
	<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל על לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>														

6.11	הוראות נוף
	<p>תוכנית פיתוח נוף תכלול תחום הקו הכחול של התכנית.</p> <p>תוכנית פיתוח נוף תתייחס לנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מאפייני הצמחייה בשטחים הפתוחים.</li> <li>• הצמחייה תהיה ממינים מקומיים המתאימים לסביבה טבעית.</li> <li>• מאפייני תיחום השימושים השונים: אבן שפה, גדר חיה/ גדר אבן וכו'.</li> <li>• טיפול נופי באזורי החניה - איתור תאי גינון. כל 5 מקומות חניה יינטע עץ צל ירוק עד בערוגות גינון, ובנוסף ישתלו שיחים וצמחי כסוי רב שנתיים המתאימים לסביבה חופית.</li> <li>• מיקום אמצעי אחסון פסולת ואופן הצנעתם.</li> <li>• המתקן להורדת סירות</li> <li>• מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</li> </ul>

6.12	הוראות איכות הסביבה
א.	<b>נגר עלי</b> 1. תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970. 2. הניקוז ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.

6.13	עיצוב ארכיטקטוני
א.	<b>עיצוב המבנים וקביעת חמרי הגמר</b> - יותאם לתנאי האקלים ולאופי הסביבה הימית החופית
ב.	<b>לא תותר הצבת מבנים יבילים, מכולות וכל מבנה או מרכיב פיתוח אחר</b> - שאינו מופיע בנספח הבינוי.
ג.	<b>כל המתקנים ותשתיות העזר למבנים</b> - כגון: דודי שמש, קולטי שמש, מזגנים, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל וכו' יהיו מוסתרים ובלתי נראים חזותית כלפי חוץ למבנה.
ד.	<b>כל מתקני העזר</b> - כגון: גנרטור, מיכלי דלק, מוקד מיכלי אשפה, מיכלי מים יוסתרו במסתור קבע, שיהווה חלק אורגני מהבנין שבמוקד התפעול.
ה.	<b>ציוד עזר לתחזוקת השטח</b> - כגון: טרקטורונים, עגלה נגררת, מצבור חביות להדלקת אש, גלילי גדרות וחבלים, צנורות, עמודים וכו', יאוחסן במסתור בתחום מוקדי התפעול, באופן בלתי נראה חזותית כלפי חוץ.
ו.	<b>סוכת מציל בחוף הרחצה</b> : תוקם בהתאם לדרישות משרד הפנים. מיקום הסוכה יהיה במרחק סביר מקו המים, כדי שלא תיווצר סכנה ליציבותה עקב פעולת הגלים ונסיגת החול. הקמת הסוכה תחייב היתר בניה המלווה בדו"ח יועץ לביסוס ימי.
ז.	<b>עקרונות תכנון למוקד חוף הרחצה עם המתקנים הנדרשים לו בתא שטח 102</b> המבנים ייבנו כמבנים אורכיים במקביל לקו החוף ויהיו בעלי שתי חזיתות פעילות (לים ולאזורי החניה). המבנים ישלבו חללים פתוחים וסגורים, מקורים, חשופים ומקורים למחצה ויאפשרו פעילות בפנים ומחוץ למבנה. קווי המתאר של המבנים ישלבו קווים גליים וקווים אורטוגונאליים. הקירו יהיה באמצעות גגות קשיחים ושטוחים ומרחפים בגבהים שונים. בהיקף המבנה יבנו מרכיבי הצללה קבועים שיהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. חומרי הגמר ישלבו חומרים כגון טיח כורכרי, ואו עץ גושני יחד עם חומרים בלתי מתכלים המשתלבים באופי החוף והשמורה כגון בטון לבן, זכוכית שקופה וחלבית ומתכות עמידות לתנאי המקום. קווי המתאר הגליים יאופיינו בחומרים הקשיחים. הקווים האורטוגונאליים יאופיינו בחומרים הטבעיים והמקומיים. כל המערכות הטכניות יוסתרו באמצעות קירות מסתור באופן מוחלט כך שלא יפגעו בחזות החוף והמבנה. אזורי התפעול והשרות ימצאו במקום סגור המוסתר ע"י המבנה וישמרו על חזות החוף והמבנה נקיה. באזור הקיוסק תישמר סביבה סניטרית נקיה, ויסקלו את כל הפסולת לאזור תפעולי מרוכז ומטופל אשר לא יהווה מפגע אסתטי ומפגע ריח לסביבה.

<p>לא ימוקמו פחי אשפה/ צפרדעים וכל פח מכל סוג מחוץ למבנה בכל החזיתות. פינוי האשפה יהיה ישירות ומידית לאזורי התפעול. המבנה יאפשר גישה לנכים מכל הכיוונים. תאורת המבנים - תהיה נמוכה ומופנית אל פנים המבנה עצמו ולא לכיוון חוף הים, כתאורת הצפה ע"ג קירות המבנה. לא יתאפשרו זרקורים מכל סוג שהוא ולכל כיוון שהוא (כולל לא על המבנה) ולא תאורת הצפה לכיוון החוף. יותר שימוש בנורות ליבון בלבד עד W100.</p>	
<p><b>מצללות</b> חומרי הגמר ישלבו חומרים מקומיים וטבעיים כגון עץ גושני, ניתן בשילוב עם חומרים מתכלים כגון קירוי כפות דקלים / במבוק.</p>	ח.

6.14 עתיקות	
<p>השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1282/0 "חולות קיסרי (דרום)" י"פ : 4404 עמ" 3050 מיום : 01/05/1996 ; 1338/0 "קיסריה" י"פ : 4404 עמ" 3048 מיום : 01/05/1996 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדן ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>	א.
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	ב.
<p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>	ג.
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	ד.
<p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	ה.

6.15 שמירה על עצים בוגרים	
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי-פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

6.16 הצבת מחסום למניעת מעבר כלי רכב לחוף	
<p>תותר הצבת מחסום פיזי למניעת הגישה לכלי רכב לחוף הים ולאזור חולות המואסי. המחסום יהיה מבולדרים או כל אלמנט אסתטי ועיצובי אקסטנסיבי אחר שמשתלב בסביבתו הטבעית.</p>	



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

ל.ר.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מאישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 14.3.14 מספר תאגיד: 5226190-0 מהנדס מועצה
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית חוף הכרמל		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 14.3.14 ארכיטקטורה זינו ערים בע"מ פ.ח. 0-226190-0 מספר תאגיד: 04-9835146 70
	ערן מבל אדריכלים בע"מ		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 14.3.14 מספר תאגיד: 5226190-0 מהנדס מועצה
	מועצה אזורית חוף הכרמל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: קרן קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד, באמצעות החברה לפיתוח קיסריה, אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מספר תאגיד:		

*קיבוץ ים  
שדות ים*