

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-1254614

קיסריה-הסדרת תוואי דרך גישה לתאטרון

חיפה

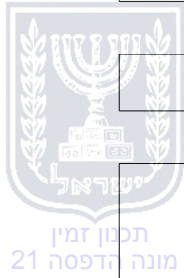
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005329272/310>

דברי הסבר לתכנית

על הדרך המקשרת בין הישוב קיסריה לבין תאטרון קיסריה, חלות 4 תכניות שונות: חכ 25 ה' - קיבוץ שדות ים, חכ 27 א', חכ במ 247 קיסריה, 303-0368142 - קיסריה.

המוא"ז האזורית 'חוף הכרמל' מבקשת להסדיר את תוואי הדרך ע"י תוספת מדרכות, שביל אופניים, תאורה וכו' וזאת ללא שינוי זכות רצועת הדרך המאושרת.

כן נדרש להסדיר את מאפייני ממשק הדרך אל קיבוץ שדות ים המשיק לו מדרום, ושטח בית העלמין של הקיבוץ שמצפון לה.

לצורך ביצוע מהלך זה נדרש:

א. עריכת תכנית ונספח תנועה אחוד לציר.

ב. קביעת הוראות להפקעת תוואי הדרך לפי סעיף 62 א' (א) (19) לצורך מימוש המהלכים המבוקשים.

התכנית אינה מכילה, אך מקיימת השקה עם הסדרת מהלכי חניה ותנועה בציר הפונה מהתאטרון צפונה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
קיסריה-הסדרת תוואי דרך גישה לתאטרון		
מספר התכנית	303-1254614	
שטח התכנית	28.852 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (19), א62 (א) (2)	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חוף הכרמל

190654

קואורדינאטה X

711068

קואורדינאטה Y

מרחב קיסריה

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : קיסריה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות : שדות ים

נפה

חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10626	מוסדר	חלק		10, 14-15, 23-24
10636	מוסדר	חלק		11-12, 14-15
10638	מוסדר	חלק		4, 15, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

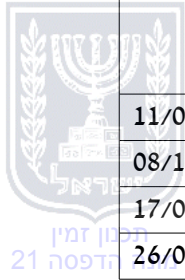
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חכ/25/ה	שינוי		6444	5213		11/07/2012
חכ/227/א	שינוי		4047	64		08/10/1992
חכ/במ/247	שינוי		4122	3405		17/06/1993
303-0368142	שינוי		9841	10158		26/08/2021



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אליאב פרייס		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		אליאב פרייס		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים		7	11/06/2024	רותי ארני	13: 31 13/06/2024	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	נספח עצים בוגרים	1: 1000	1	23/12/2024	רותי ארני	14: 44 23/12/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	נספח תנועה	1: 500	1	15/12/2024	אלי מילר אבוזגלו	16: 56 17/12/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 1250	1	15/12/2024	אליאב פרייס	16: 52 17/12/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מוא"ז חוף הכרמל	עין כרמל			04-8136290	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית חוף הכרמל קיבוץ עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 30860.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מוא"ז חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136290	

(1) כתובת: מועצה אזורית חוף הכרמל קיבוץ עין כרמל, ד.ג. חוף הכרמל 30860.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אליאב פרייס	66039	אדריכלות הזורע	הזורע	(1)		04-9899750	Arc_eliav@hazorea.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346	ארני אדריכלות נוף בע"מ	יובלים	(2)		04-9991777	r.aranyi@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763	eli@noameng.co.il
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583	בנימין שפירא	חיפה	(3)		04-8420528	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: הזורע.

(2) כתובת: יובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרה תכנונית ומתן אפשרות להפקעת דרך גישה לתיאטרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת מאפייני תוואי הדרך.

ב. קביעת הוראות להפקעה לפי סעיף 62 א (א) (19).

ג. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א (א) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	20, 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	28,010	97.09
שטח ציבורי פתוח	835	2.89
שטחים פתוחים	5	0.02
סה"כ	28,850	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28,012.02	97.09
דרך מוצעת	840.37	2.91
סה"כ	28,852.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לחניה ומעבר תשתיות.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, לחניה ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	תשתיות
	א. כל קווי התשתיות שבתחום תכנית יהיו תת- קרקעיים. ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס המועצה האזורית. במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבירים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאור ע"פ דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.1.2	ניהול מי נגר
	תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.1.3	שמירה על עצים בוגרים
	1. נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר . ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים . ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ . 3. עצים המסומנים להעתקה : לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים :



א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול
 התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו
 בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :
 תכונות עצים שיש לתעדף :
 א. נותני צל סוככנים
 ב. חסכנים במים
 ג. מאוקלמים
 תכונות עצים שיש להימנע מהם :
 א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
 ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
 ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
 הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד
 החקלאות
 7. שטחים ציבוריים פתוחים :
 א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא
 באמצעות נטיעת עצים.
 ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
 ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב
 בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים
 קשיחים.
 9. מגרשי חנייה :
 כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים
 סוככנים .
 10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית
 במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת
 הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור),
 יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד
 היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.2 הוראות אחרות

6.2.1 עתיקות

א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל
 רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978.
 ב. במידה ויידרש ע"י רשת העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת
 בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיות.
 ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות רשות העתיקות התשל"ח 1978
 וחוק רות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות

	מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הפיתוח, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הפיתוח. ה. במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואו משמעותיות, אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר פיתוח בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.3	
6.3.1	הפקעות ו/או רישום בכל שטח התכנית או בחלקה, התכנית מאפשרת הפקעות של המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"י הועדה המקומית ע"פ פרק ח' לחוק וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965,
6.3.2	חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, במרחק הקטן מ-3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.
6.3.3	תנאים למתן היתרי בניה תנאי לאישור היתרי בניה יהיה אישור תכנית פיתוח לכל שטח ו/או חלק משמעותי ממנו, הכולל את כל התשתיות הרלוונטיות, כולל תנועה, חניה, נוף, ביוב, מים וניקוז, חשמל וכו'. תכנית זו תתואם עם הגורמים הרלוונטיים. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21