

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-1190750

רח' האלון פינת הברוש - שינוי יעוד למגורים בשכונה 2 קיסריה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/12/2024

לאשר את התוכנית

10/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005287382/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מיועדת לערוך שינוי ייעוד למגרש הממוקם בכניסה לשכונה 2 הוותיקה, המגרש נותר ריק מבניה לאורך השנים ומוגדר כשטח לבנייני ציבור לטובת השימושים 'מרכז שכונתי קטן שיכלול חנויות, מסעדה, מועדון, דאר משרדים וכו'.

התכנית מיועדת לאפשר את עדכון הייעוד למגורים וכן להתאים את זכויות הבנייה במגרש ואת הנחיות הבינוי לאופי הבינוי הקיים בשכונה, ולדפוס הבניה העדכניים המקודמים כיום ביישוב. בהמשך לשינוי היעוד ועל מנת לתת מענה עתידי לצרכי הציבור, התכנית מוסיפה זכויות בנייה למבני ציבור במגרש 2 בשכונה 8 הסמוכה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' האלון פינת הברוש - שינוי יעוד למגורים בשכונה 2  
קיסריה

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

303-1190750 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

23.216 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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

190834 קואורדינאטה X

712955 קואורדינאטה Y

המתחם נמצא בשכונה 2 ביישוב קיסריה.

גבול מזרחי: רחוב הברוש

גבול דרומי: רחוב האלון

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קיסריה	הברוש		

שכונה 2

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10620	מוסדר	חלק	190	353

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
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
<u>תמא/35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>303-0665356</u>	שינוי	תכנית זו מוסיפה שטחי בניה עיקריים בלבד וכל יתר הוראות תכנית 303-0665356 ממשיכות לחול.	9946	789		26/10/2021
<u>303-0368142</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 303-0368142. הוראות תכנית 303-0368142 תחולנה על תכנית זו.	9841	10158		26/08/2021
<u>חכ/210</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/210. הוראות תכנית חכ/210 ממשיכות לחול.	3439	135		31/03/1987
<u>חכ/210 א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/210 א. הוראות תכנית חכ/210 א ממשיכות לחול.	4263	870		24/11/1994
<u>חכ/41</u>	החלפה	הוראות תכנית זו מחליפות את הוראות תכנית חכ/41. הוראות תכנית חכ/41 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	1042	95		17/10/1963



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליהי עין גדי דוידוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליהי עין גדי דוידוביץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת פרוגרמטית לשטחי ציבור	08: 18 09/08/2023	ליהי עין גדי דוידוביץ	12/07/2023	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח בינוי	15: 15 06/08/2023	ליהי עין גדי דוידוביץ	02/08/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 51 21/05/2023	אליה בן שבת	17/05/2023		1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	13: 31 06/02/2024	ליהי עין גדי דוידוביץ	05/02/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	סקר עצים בוגרים	09: 59 21/05/2023	פביאן רינקובסקי	17/05/2023	13		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	11: 16 02/08/2023	פביאן רינקובסקי	02/08/2023	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל	2	04-6174884	malim@caesarea.com

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל	2	04-6174884	malim@caesarea.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ליהי עין גדי דוידוביץ		ד.מ.ר - תכנון ואדריכלות	תל אביב- יפו	סנה משה	21	03-6475137	lihi@dmr.co.il
ד"ר להנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	אליה בן שבת	36944	אליה הנדסת תחבורה תנועה ובקרה בע"מ	חיפה	שד הנשיא	77	04-8100085	dalit@eliabs.com
	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6404243	mt2020@modeday.org
אגרונים	אגרונים	פביאן רינקובסקי		אביב ניהול	ראש העין	העבודה	27		fabian.r@avivamcg.com



					הנדסה ומערכות מידע בע"מ				
--	--	--	--	--	-------------------------------	--	--	--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים א' בשכונה 2 והוספת זכויות בנייה למבני ציבור בשכונה 8.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לייעוד מגורים א' במגרש בשכונה 2.
2. חלוקה ל-3 מגרשי מגורים, קביעת זכויות בנייה והוראות לאופי הבינוי.
3. הוספת זכויות בנייה למבני ציבור במגרש קיים בשכונה 8.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	69 - 67
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	69 - 67
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	69
להריסה	מגורים א'	69

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	2,512.64	10.82
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	20,704.17	89.18
סה"כ	23,216.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,512.64	10.82
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	20,704.17	89.18
סה"כ	23,216.81	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. משרד לבעל מקצוע חופשי כחלק משטח יח"ד.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה (מקומת הקרקע). לא תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף, למעט כניסה ויציאה לרכב פרטי במידה והמרתף משמש לחניה. 2. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע. 3. יש להבטיח פתרון ניקוז ואוורור נאות לקומת המרתף. 4. פתחים למרתף יהיו באמצעות חצרות אנגליות בלבד, אשר יותרו מחוץ לקווי הבניין.
ב	גגות בהיתר הבניה תינתן התייחסות לחזית חמישית והתייחסות לחומרי גמר ונראות הגג.
ג	שמירה על עצים בוגרים 1. 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. 2. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד 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.
ד	עתיקות א. תאי שטח 67-69 מצויים בתחום אתר עתיקות קיסריה (1338/0) המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות. התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדיון תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלח - 1978

	<p>והוק רשות העתיקות, התשמ"ו - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותן שבדין, רשאיות להתיר שינוי בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>2. לפחות 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים), ושיפועי המגרש יובילו אליו. כל צמצום בשטח הגינון יידרש בהמרה בנפחי אגירה וחלחול חלופיים כדוגמת ארגזי ניקוז תת קרקעיים או בור חלחול.</p>
ו	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעיים בלבד.</p>
ז	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר יהיה אישור נספח בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה למגרש נשוא ההיתר שיציג ויתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' 303-0665356.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי				שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(4) 4	(4) 5	(4) 4	(4) 4	1	2	(3) 8	2	30	624	250	(2) 84	(1) 290	800	67	מגורים א'
(4) 4	(4) 5	(4) 4	(4) 4	1	2	(3) 8	2	30	624	250	(2) 84	(1) 290	800	68	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(3) 8	2	30	624	250	(2) 84	(1) 290	800	69	מגורים א'
(7)	(7)	(7)	(7)		(7)	(7)		(7)	1485		130	(6) 1355	20000	2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הוראות טבלה 5:

- ניתן לאשר איחוד חלקות סמוכות במסגרת תכנית זו ללא שינוי בסך השטחים.
- שטח המרתף מתחת לכניסה הקובעת לא יחרוג מקונטור היקף קומת הקרקע.
- לא יותר ניוד זכויות ממתחת למפלס הכניסה הקובעת למעל למפלס הכניסה הקובעת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- מתוכם עד 40 מ"ר לכל יח"ד עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
- שטחי השירות לכל יחידת דיור מעל הכניסה הקובעת יכללו לא יותר מ- 42 מ"ר (20 מ"ר ממ"ד, 20 מ"ר חניה, 10 מ"ר מחסן).
- גובה 8 מ' נמדד מגובה המדרכה בחזית המגרש. גובה מרתף לא יעלה על 2.45 מ' מפני הריצוף ועד לתקרת המרתף.
- (1) בריכות שחיה ורצועות הריצוף/דק מסביב לבריכה יותרו עד למרחק של 1 מ' מגבול מגרש קדמי/צידי ועד למרחק של 2 מ' מגבול מגרש אחורי הפונה לשטח ציבורי פתוח. (2) מבנים/מתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו תת קרקעיים ויתרו עד למרחק של 1 מ' מגבול מגרש קדמי/צידי ועד למרחק של 2 מ' מגבול מגרש אחורי הפונה לשטח ציבורי פתוח.
- (1) קו בניין קדמי לרחוב האלון: 6 מ'; קו בניין קדמי לרחוב הברוש: 4 מ'; קו בניין צידי מערבי: 5 מ'; קו בניין צידי צפוני: 4 מ'. (2) בריכות שחיה ורצועות הריצוף/דק מסביב לבריכה יותרו עד למרחק של 1 מ' מגבול מגרש קדמי/צידי ועד למרחק של 2 מ' מגבול מגרש אחורי הפונה לשטח ציבורי פתוח. (3) מבנים/מתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו תת קרקעיים ויתרו עד למרחק של 1 מ' מגבול מגרש קדמי/צידי ועד למרחק של 2 מ' מגבול מגרש אחורי הפונה לשטח ציבורי פתוח.
- (6) 855 מ"ר לפי תכנית 303-0665356 (מתוכם לקונכיה / במת מופעים עד 150 מ"ר ולשירותי חירום עד 230 מ"ר) + 500 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28