

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי חוף כרמל

תכנית מפורטת מס' חכ/מק/____ שכונה 1- קיסריה

בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית

חכ/43 (ג/462)

טיוטא

דצמבר 2004

טבת תשס"ה

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' היוזמה 3 טירת הכרמל 39032 טל: 04-8571234, פקס': 04-8570238

לוח עדכונים

שלב	מהות העדכון	תאריך	עדכון מס'

5	כללי	פרק 1 :
5	המקום	1.1
5	השם והתחולה	1.2
5	גבול התכנית	1.3
5	שטח התכנית	1.4
5	מס' יחידות דיור	1.5
5	מסמכי התכנית	1.6
5	יוזם התכנית	1.7
5	בעלי הזכויות בקרקע	1.8
6	עורכי התכנית	1.9
6	מטרת התכנית	1.10
6	עיקרי הוראות התכנית	1.11
6	יחס לתוכניות אחרות	1.12
6	הגדרות ופרוש מונחים	1.13
7	ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם	1.14
7	סימונים	1.15
8	הוראות כלליות	פרק 2 :
8	היתרי בניה	2.1
8	חלוקה ורישום	2.2
8	רישום השטחים הציבוריים	2.3
8	תכנית בינוי ופיתוח מחייבת	2.4
8	היטל השבחה	2.5
9	שפיכת פסולת וחפורת	2.6
9	גידור המגרש בתקופת הבניה	2.7
10	הוראות לאזורים ויעודי קרקע	פרק 3 :
10	אזור מגורים מיוחד (כולל אזור מגורים מיוחד בתחום גן לאומי מוצע)	3.1
12	שטח פרטי פתוח	3.2
12	שטח ציבורי פתוח	3.3
12	דרך קיימת או מוצעת	3.4
12	תשתית	פרק 4 :
12	דרכים	4.1

13	מיגון אקוסטי	4.2
13	ניקוז	4.3
13	ביוב	4.4
13	תקשורת וטל"כ	4.5
14	חשמל	4.6
14	אספקת מים	4.7
14	עתיקות	4.8
	15 חתימות	

פרק 1 : כללי

1.1 המקום

קיסריה נפת חדרה

1.2 השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' _____ שכונה 1 – קיסריה", בהתאם להוראות תוכניות מתאר מקומית חכ/43 (ג/462) ותכנית מתאר מחוזית גלילית ג/400.

התכנית תחול על הגושים והחלקות הבאים :

גוש 10623	חלק חלקה : 1
גוש 10624	חלק חלקה : 12
גוש 10619	חלקי חלקות : 1, 2
גוש 10620	חלקי חלקות : 188, 192

1.3 גבול התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט התכנית.

1.4 שטח התכנית

כ-98.5 דונם.

1.5 מס' יחידות דיור

עד 28 יח"ד.

1.6 מסמכי התכנית

1. הוראות התכנית (תקנון)
2. תשריט ייעודי קרקע
3. נספח תחבורה (מנחה).
4. נספח תשתיות – מים, ביוב וניקוז.
5. נספח פיתוח ובינוי

1.7 יוזם התכנית

החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין רוטשילד בע"מ. (להלן החברה לפיתוח קיסריה).

1.8 בעלי הזכויות בקרקע

קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה.

1.9 עורכי התכנית

תכנון	שם	כתובת	טלפון	פקס
תכנון	צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רח' יוזמה 3 טירת כרמל, 39032	04-8571234	04-8570238
תנועה	תדם	רח' האתגר 1 טירת כרמל, 30200	04-8577566	04-8577567
מים, ביוב וניקוז	שמואל בדולח – חגם	ת"ד 21 שפיים 60990	09-9587758	09-9509585
נוף				

1.10 מטרת התכנית

תכנון תכנית מפורטת לשכונת מגורים מס' 1 בתכנית מתאר חכ/43 (ג/462)

1.11 עיקרי הוראות התכנית

התוויית דרכים, קביעת מגרשי מגורים, לשטחים פתוחים וקביעת גבהי המבנים.

1.12 יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מפרטת את שכונת המגורים מס' 1 בתכנית מתאר חכ/43 (ג/462) (2.10.1963 י.פ. 1039).
ככל ואין סתירה בין הוראות תכנית מתאר חכ/43 לבין הוראות תכנית המתאר הגלילית מחוז חיפה ג/400 על תיקוניה בכלל ובנושא זכויות בניה בפרט תשמשה הוראות תכנית ג/400 גם כהוראות לתכנית זו.

1.13 הגדרות ופרוש מונחים

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בתוספותיו ובתקנות התכנון ובניה.

1.14 ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
שטח %	שטח דונם	שטח %	שטח בדונם	
49.2	56.8	34.3	39.7	אזור מגורים מיוחד
ללא שינוי אך ביעוד חופף לפי סעיף 10 של תמ"א/8 -		51.0	58.9	גן לאומי מוצע בתחום אזור מגורים מיוחד
16.2	18.7	-	-	שטח ציבורי פתוח
17.2	19.9	9.9	11.4	שטח ציבורי פתוח
4.8	5.5	4.8	5.5	דרך מאושרת
12.6	14.6	-	-	דרך מוצעת
100%	115.5	100%	115.5	סה"כ:

1.15 סימונים

- מספר דרך
- מספר ברבע העליון של עגול.
- מספר ברבעים הצדדיים של עגול.
- מספר ברבע התחתון של עגול.
- קו שחור דק.
- מספר בספרות קטנות, בשחור.
- קו שחור עבה עם סימון משולשים עליו.
- מספר מודגש בשחור.
- קו כחול עבה מרוסק.
- קו כחול עבה.
- קו שחור עבה.
- מספר בספרות קטנות, בשחור מוקף עיגול שחור.
- קו שחור מקוקוו, דק.
- מספר בספרות קטנות, בשחור דק בתוך סוגריים ריבועיים.
- קו אדום עבה מרוסק.
- מספר דרך
- מרווח קדמי
- רוחב דרך
- גבול חלקה קיימת
- מס' חלקה קיימת
- גבול גוש
- מספר גוש
- גבול תכנית מאושרת
- גבול התכנית
- גבול מגרש מתוכנן
- מס' מגרש מתוכנן
- גבול מגרש לביטול
- מס' מגרש לביטול
- קו בנין

פרק 2: הוראות כלליות

2.1 היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו במרחב או במרחבי התכנון החלים עליהם.

2.1.1 תנאים להיתר בניה:

1. אישור תכנית בנוי ופיתוח בועדה מקומית לפי סעיף 2.4
2. אישור לבקשה מהחברה לפיתוח קיסריה.

2.2 חלוקה ורישום

החלוקה הקיימת תבוטל ובמקומה תרשם כחוק החלוקה בהתאם לתשריט לצורכי רישום.

2.3 רישום השטחים הציבוריים

1. שטחי הציבור ירשמו ע"ש קרן קיסריה עד אשר תקום רשות מקומית, ולכשתקום רשות מקומית יירשמו על שם הרשות המקומית.

2.4 תכנית בינוי ופיתוח מחייבת

כתנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תחול על שטח התכנית בשלמותו באישור מהנדס הועדה המקומית ותקבע הוראות בתחומים הבאים:

1. מפלס ± 0.00 של מגרשי המגורים.
2. גובה אבסולוטי מירבי של בנין (ביחס לגובה פני הים).
2. אזור כניסת רכב לחניה פרטית בתחום מגרשי המגורים.
3. עיצוב גדרות, קירות תומכים ומסלעות הפונות לשטחים ציבוריים, שטחים פרטיים פתוחים וכבישים.
4. מיקום נקודות חיבור של מערכות תשתית פרטיות למערכות התשתית הציבוריות. (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וטל"כ).
5. מיקום מתקן למיכלי אשפה וגודלו.
6. דרכי ניקוז של המגרשים.
7. נושאים אחרים שראו יזמי התכנית שהם ראויים להיכלל בתכנית זו.

2.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל כחוק.

2.6 שפיכת פסולת וחפורת

שפיכת פסולת בתחומי התכנית אסורה. פסולת ועודפי עפר יפוננו לאתרים מורשים.

2.7 גידור המגרש בתקופת הבניה

בתקופת הבניה יש לגדר את המגרש. בחזית הפנה לרחוב ולאורך כ-6 מ' משני צידי החזית האמורה תוקם גדר בגובה 2 מ' עשויה איזכורית בצבע אחיד. יושאר בחזית פתח של 3 מ' לכניסת כלי רכב, ניתן להשלים את הגדר בשאר הצדדים. עם השלמת הבניה יש להרוס ולפנות את הגדרות הנ"ל.

פרק 3: הוראות לאזורים ויעודי קרקע

3.1 אזור מגורים מיוחד (כולל אזור מגורים מיוחד בתחום גן לאומי מוצע)

3.1.1 שימושים מותרים:

א. אזור מגורים מיוחד
באזור זה מותר לבנות על מגרש בית מגורים אחד ובו דירה אחת + יחידת עזר.
תותר הקמת בריכת שחיה אחת בכל מגרש.

לא תותר חלוקת משנה של המגרשים.

ניתן לאחד מספר מגרשי בניה למגרש בניה אחד והוראות סעיף 3.1.1 לעיל תחולנה על המגרש המאוחד.

3.1.3 שטח בניה:

- א. שטח עיקרי: 50% או 180 מ"ר בכל קומה, הקטן מבין שניהם, ועוד 16% משטח המגרש כולו.
- ב. שטחי שרות/מבני עזר: לא יעלו על 16% משטח המגרש בתוספת 15 מ"ר בגין כל מקום חניה מקורה.
- ג. תכסית: השטח המכוסה ע"י הבנין כולו לא יעלה על 50% משטח המגרש.

3.1.4 גובה בניה:

1. גובה מבנה לא יעלה על 7 מ' מדוד מפני רצפה תחתונה (לא כולל מרתף) ועד גובה הנקודה הגבוהה ביותר במבנה (לא כולל מתקנים).

3.1.5 מרווחים וקוי בנין:

- קו בניין קדמי (כלפי דרך בכיוון חזית הכניסה) 10 מ'.
- קו בניין צדדי – 4 מ'
- קו בניין אחורי – 5 מ'.
- שטחי השרות כולל חניה מקורה יעמדו בקווי הבניין דלעיל.

3.1.6 חניה:

יש להקצות לפחות 3 מקומות חניה בתחום המגרש.

3.1.7 מקלט ו/או מרחב מוגן :

מקלט ו/או מרחב מוגן ייבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. במקלט א במרחב מוגן ייחשב כשטח שירות השטח המיזערי הנדרש על פי התקנות, כולל השטח מתחת לקירות. שאר השטח ייחשב במניין השטחים העיקריים, למעט שטחים שגובהם עד 220 מ'.

3.1.9 גדרות :

בחזיתות הגובלות בכבישים, שצ"פ ובשטחים פרטיים פתוחים תוקם גדר שתבוצע על פי ההוראות אשר ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח ותכלל בבקשה להיתר. לגדר חיה יש לפרט צמחיה מתוכננת.

3.1.10 בריכת שחיה :

- א. שטח המים של בריכה לא יעלה על 100 מ"ר ועמק המים לא יעלה על 1.8 מ'. שפת בריכה תרוצף בכל צדדיה ברצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות, למעט אם שפת הבריכה צמודה לקיר בנין.
- ב. בריכה כולל הריצוף והמתקנים להפעלתה לא יחרגו מקוי הבניין הקדמיים והצידיים של המגרש על פי התכנית המפורטת המאושרת. במקום שהגבול האחורי גובל בשטח ציבורי פתוח, קו הבנין האחורי לשפת ריצוף סביב בריכה יהיה 2 מ'.
- ג. כל המבנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו במבנה העיקרי ולא תותר הקמת מבנה עזר נפרד. שטחי המבנים המיועדים למתקני הבריכה יכללו בחישוב שטחי הבניה.
- ד. שטחי הבריכה הלא מקורים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה. במקרה של הצמדות לקומת עמודים, יכלל השטח המקורה של הבריכה באחוזי התכנית.

3.1.11 בניני עזר

יחשבו כשטחי שרות.
ייבנו בתוך קוי הבנין.

3.1.12 מרתף

תותר בניית מרתף, לשטחי שרות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

3.1.13 קולטי שמש :

הצבת קולטי שמש על גגות תהיה משולבת בתכנון מבנה הגג ו/או המעקה, באופן שלא יבלטו מעבר למעקה. דודי השמש ימוקמו בתוך המבנה. הקולטים והדודים לא יעברו את הגובה המוחלט המירבי שנקבע למגרש בתכנית הבנוי והפיתוח.

3.1.14 אשפה :

בכל מגרש יותקנו 2 מיכלי אשפה על פי הוראות תכנית בינוי ופיתוח.

3.2 שטח פרטי פתוח

3.2.1 שימושים מותרים :

- א. שטחי גן ונוי.
- ב. שבילים להולכי רגל.
- ג. קירות תומכים וגדרות.
- ד. ריהוט גן וסככות צל.

3.3 שטח ציבורי פתוח

מיועד לגנים ציבוריים, שטחי נוי ונטיעות הפרדה, שבילים, מגרשי משחקים, ומתקני ספורט, רחבות מרוצפות, ריהוט ותאורת רחוב, סוללות ו/או קירות למיגון אקוסטי.

בשטחים אלה תותר בנית מבני שירות לתחזוקה, מעבר תשתיות תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים בהיקף כולל שלא יעלה על 5% מהשטח.

3.4 דרך קיימת או מוצעת

תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט ובנספח התחבורה.

פרק 4: תשתית

4.1 דרכים

כל הדרכים בתחומי התכנית תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט, ועל פי חתכים אופייניים ופרוט הנדסי המפורטים בנספח תחבורה מנחה (נספח ג') המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4.2 מיגון אקוסטי

- א. המיגון האקוסטי כלפי כביש הגישה לים יתוכנן בהתאמה למפלסי ה- ± 0.00 של המגרשים הצמודים לו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח.
- ב. המחסומים האקוסטיים ייבנו כסוללות מגוננות. הגיגון יתוכן גם כלפי השכונה וגם כלפי הכבישים.
- ג. תכנון המחסומים האקוסטיים ופני קרקע סופיים ייעשה בתאום עם יועץ אקוסטי וימנע חשיפת המגורים למפלסי רעש הגבוהים מהערכים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.3 ניקוז

- א. כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים, בהתאם לנספח הניקוז.
- ב. במגרשי בניה למגורים יאספו מי הגשמים מהגגות מרחבות מרוצפות, ומשטחים בלתי מחלחלים אחרים ויובלו במערכת ניקוז לאזורי חילחול ו/או החדרה מסודרים בתחום המגרש. תכנון מערכת הניקוז ישולב בתכנית הפיתוח לפי הוראות סעיף 2.4.
- ג. בדרכים מכל הסוגים, לרבות דרכים משולבות מערכת הניקוז תותקן בכביש עצמו.

4.4 ביוב

- א. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות הקיימות.
- ב. הבתים יחוברו לביוב מרכזי בהתאם לנספח תשתיות ויועברו למכון טיהור מאושר.
- ג. איכלוס הבתים יעשה רק לאחר סיום הקמת מערכת ביוב לאותו שלב והפעלתה.

4.5 תקשורת וטל"כ

- א. מערכות התקשורת תותקנה בהתקנה תת-קרקעיות. אנטנות וצלחות לוויין או כל מתקן תיקשורת אחר על גגות הבתים, לא יחרגו מהגובה המוחלט המירבי המותר למבנה.

4.6 חשמל

כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית תותקן בהתקנה תת-קרקעית.

4.6.1 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה *, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21.0 מ'
(* או לפי הנחיות חדשות של חברת החשמל)
הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים המינימאליים מקוי חשמל עד לפני קרקע סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.6.2 תחנת טרנספורמציה:

בשטח התכנית לא תותר הרכבת תחנות טרנספורמציה על עמודים.

4.7 אספקת מים

אספקת מים בתחומי התכנית תהיה ממערכת אספקת מים באישור הרשות המוסמכת.
באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור ולאורך דרכים יותקנו הידרנטים בכפיפות להוראות רשות הכבאות.

4.8 עתיקות

בכל מקרה של גילוי עתיקות, יש לנהוג לפי חוק העתיקות תשל"ח – 1978.

חתימות

יוזם התכנית

החברה לפיתוח קיסריה

בעלי הקרקע

קרן קיסריה ע"י החברה לפיתוח קיסריה

עורך התכנית

צמיר אדריכלים ומתכנני ערים
