מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
הוועדה המחוזית התקינה ביום :
09/11/2020
לאשר את התכנית
25/08/2021
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0368142

שם תכנית: תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

דברי הסבר לתכנית

מרחב קיסריה מורכב מרבדים שונים ומגוונים: מערך המורשת ההיסטורי ארכיאולוגי, הרובד האקולוגי בוטני וזואולוגי, מערכת השטחים החקלאיים, המערכת התיירותית הפנימית והאזורית, המבנה הגאומורפולוגי הייחודי של חול ים משולב מחשופי כורכר, והמערך היישובי המודרני.

לכל רובד חלקים גלויים ונסתרים וחלקים איכותיים וכאלה הנדרשים לשיפור והעצמה.

בקיסריה אתרים ארכיאולוגיים משמעותיים: שרידי מתווה הרחובות (הגריד) של עיר הביזנטית, חומת העיר הביזנטית, קו חומת העיר ההרודיאנית כולל שער שנחשף, שרידי העיר הצלבנית, שני היפודרומים, אמפיתיאטרון, תיאטרון ואודיאון.

מרחב קיסריה מאופיין במגוון ייחודי של ערכים נופיים וחלקם כוללים גם ערכים אקולוגיים משמעותיים: רצועת החוף, רצועת החולות הדרומית, מחשופי כורכר ושמורת החרובים, וזאת בנוסף לנופי חקלאות.

על אף האתרים הרבים והאיכותיים, חוף הים האיכותי וערכי הטבע, קיסריה מהווה אתר לביקור יומי בלבד, אינה נמצאת על מפת המלונאות של ישראל ונעדרת תשתית ראויה ועורף תיירותי אשר יאפשרו להפכה לאתר תיירות מוביל ולעוגן לפעילות במרחב.

בקיסריה מאושרות 2,068 יחידות לאכסון מלונאי על שטח של כ-494 דונם מתוכן ממומשות 114 יחידות בלבד למלונאות.

המלונאות המאושרת פרוסה במתחמים מבודדים מרוחקים ממתחמי המשיכה המשמעותיים: המתחם הארכיאולוגי וחוף הים.

אוכלוסיית קיסריה מאופיינת בחתך סוציו-אקונומי גבוה, גודל משק בית דומה לממוצע הארצי היהודי (3.2), אך יחס הצעירים (עד גיל 44) באוכלוסייה נמוך באופן משמעותי מהממוצע הארצי.
הישוב פרוס בתצורה אורכית המאופיינת בחלוקה למתחמים המכונסים פנימה שאינם חוברים לכדי ישוב בר קיימא. הכניסות וצירי הרוחב ביישוב אינם מאופיינים והציר המרכזי (רח' רוטשילד) אינו מלווה במוקדי פעילות.

לקיסריה חיבורים תחבורתיים ברמה גבוהה מאוד למערכת הארצית (מחלף אור עקיבא, מחלף קיסריה וקשר ישיר לכביש מס' 4 דרך כביש 651). ברם, בשל היעדר חלוקה פיסית בין שימושי התיירות והמגורים, הן תנועת התושבים והן תנועת התיירים מתבססות על ציר אחד – רחוב רוטשילד.

הליך שיתוף הציבור ובעלי העניין, ודיוני וועדת ההיגוי הניבו חזון מוסכם לישוב לשנת היעד 2035:

- **מיצוי ההזדמנויות של המרחב כמקום איכותי בעל זהות מבוססת היסטוריה, מורשת וערכים טבעיים.**
- **הרכבת הפסיפס של מרחב קיסריה לכדי ישות קוהרנטית תוך שימור הייחוד, התפקוד והמקום של כל אחד ממרכיביו.**
- **שיפור התפקוד של מרחב קיסריה כפרק משמעותי במרחב האקולוגי, הסביבתי והאזורי.**
- **ישוב בר קיימא, מגוון, רב דורי, המעודד חיי קהילה פעילים תוך יצירת זיקות חברתיות ותפקודיות עם הסביבה.**
- **יעד ברמה לאומית ובינלאומית של תיירות מורשת המוטמע במרחב באופן המתחשב בכושר הנשיאה הטבעי ובפרטיות התושבים.**

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

הפעולות הראשיות של תכנית המתאר מכוונות למימוש החזון ברבדים השונים:

1. הבניית שלד מרחבי איכותי

חידוד האבחנה בין רצף השטחים הפתוחים לבין הרצף היישובי וחיבור הרצף הפתוח לסביבתו, במטרה להרכיב ישות קוהרנטית אחת מהפסיפס של מרחב קיסריה.

2. הישוב קיסריה

הגדלת היצע המגורים בקיסריה, באופי השונה במעט מהאופייני לישוב עד להיקף אשר יקרב את התפלגות הגילאים בישוב לממוצע הארצי, זאת באמצעות תוספת נומינאלית של כ-1,600 יח"ד לישוב (הכולל במצב הקיים והמאושר כ-2,500 יח"ד), עד להיקף כולל של כ -4,150 יח"ד (היצע נומינלי), יעד אוכלוסיה של כ- 12,500 (13,280 נפש נומינלי) נפש.

לטובת ניצול יעיל של הקרקע, במתחמי מגורים חדשים צפיפות יח"ד הממוצעת תהיה לפחות 5 יח"ד לדונם.

השלמת רצף יישובי וחיזוק הציר היישובי הראשי - ציר רוטשילד, לצד יצירת דופן למבואת הכניסה ממחלף אור עקיבא.

חיזוק המרכז היישובי הקיים באמצעות חיבור חלקיו שמשני עברי ציר רוטשילד, תוך עיבוי מערך מוסדות הציבור.

3. הנוף והאקולוגיה

חידוד האבחנה בין המרחבים הפתוחים השונים וייחוד הנחיות הנוגעות לרמת השימור, השיקום והפיתוח של כל אזור, בדגש על שמורת החרובים ועל מרחב החולות הדרומי המיועד לשיקום אקולוגי ובדגש על רצועת החוף על מאפייניה השונים, כל זאת במטרה לשפר את תפקוד מרחב קיסריה כפרק משמעותי במערך הסביבתי והאקולוגי.

4. הארכיאולוגיה

חשיפה והבלטה של המרכיבים המאפיינים את ערי העולם הקלאסי: הגריד (מתווה הרחובות), נקודת מרכזיות (ככרות, שוק, מקדשים), מתקנים למען האזרח (מתקני מים) וכיוצא באלה בתחומי העיר הביזנטית, העיר הצלבנית ובצמוד לה, בתווך הימי, הנמל.

חיזוק הזהות מבוססת ההיסטוריה של המקום באמצעות שימוש בדרכים העתיקות שהובילו לקיסריה כשלד המחבר אותה לסביבתה.

חיזוק הדגשה ופיתוח של נתיב המים המחבר את פנים העיר עם הפריפריה העתיקה והמודרנית שלה, באמצעות שילוב צירי הליכה רגליים ולרכיבה בהתאמה לאופי קטעים.

חשיפת הפן החיצוני של חומת העיר הביזנטית באופן אשר יספק ביטוי פיסי משמעותי במרחב. שילוב שביל לאורך החומה ובמידת האפשר בראש החומה– כטיילת הצופה אל פנים העיר, אל הים ואל המרחב העוטף אותה.

שימור האפשרות להכרזה עתידית של קיסריה, אשר נכללת כיום ברשימה הטנטטיבית של ישראל, כאתר מורשת עולמית של אונסקו בין השאר באמצעות יצירת אזור חיץ מתאים בין העתיקות והפיתוח העתידי לצד הבלטת, הדגשת וחשיפת הממצאים מהתקופות השונות לכדי מכלול תרבותי נהיר.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

5. היעד התיירותי קיסריה

יצירת מרחב תיירותי רציף, נפרד ממרחב המגורים, אשר יוכל לתמוך בפעילות תיירותית ולספק לה מרחבי פנאי, ואשר יהווה בשל מצויינותו האדריכלית אתר ביקור כשלעצמו, זאת לשם מיצוב קיסריה כיעד ברמה לאומית ובינלאומית של תיירות מורשת ותיירות ארכיאולוגית.

יצירת תמהיל מלונאי אשר ישרת קהלי יעד מגוונים, תוך שימור יוקרתו של המותג קיסריה.

פריסת מערך שרותי התיירות כרצועה מרוכזת בזיקה לחוף הים המלווה בדופן תיירותית מסחרית, חיזוק מלון דן ומלון מתחם 7 כעוגן תיירותי נפרד לפעילות הגולף, וייחוד מתחם דרומי לכפר נופש ולקמפינג.

6. מערך התנועה והנגישות

התוויית ציר תיירותי אשר יקושר בצורה ישירה למחלף קיסריה וישרת את הישויות התיירותיות לרבות המלונאות, חוף הים ושרותי המסחר התיירותי.

פיתוח ציר רוטשילד כציר היישובי הראשי, תוך שמירת חיבורו האיכותי למחלף אור עקיבא.

תכנון תשתית לתנועה התיירותית אל אתרי הביקור התיירותיים הפרוסים במרחב.

יצירת רשת שבילים ושבילי אופניים אשר תחבר את חלקי הישוב ואת האתרים המשמעותיים במרחב קיסריה, בין השאר גם למרחבים שמחוץ לקיסריה.

הסבר על מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה.

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק.

לשם כך קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, אשר מגדירים את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון בהתאם לחוק.

התכנית מורכבת ממסמכים מחייבים- תקנון, תשריט ייעודי קרקע ונספח מתחמי תכנון, וממסמכים מנחים (נספחים שונים) וממסמך רקע תכנוני קיים המסייע להבחין בשינויים שהתכנית מבצעת.

ייעודי הקרקע (פרק 4):

ייעודי הקרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, כאשר לכל יעוד מגדירה התכנית מגוון שימושים. מיקומם המדויק של השימושים יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו, ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בתכנית זו. כך למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים למגורים בלבד, למוסדות ציבור, לדרכים וכד'. היא גם יכולה לקבוע שטחים למגורים, אשר יותרו בהם מספר שימושים מתוך השימושים המותרים למגורים בתכנית זו, או יעודים משולבים כגון מגורים משולב במסחר וכדומה, הכל בכפוף להוראות תכנית זו.

סל השימושים לכל יעוד, המוגדר בתכנית המתאר, מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, אשר רשאי לאשר את כולם, או רק חלק מהם, משיקולים תכנוניים ובהתאם לנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 5)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, (16 מתחמים, 1-11, 13-17) כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד, או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכיל הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם, בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים : כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב היישובי בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות כלליות בנושאי סביבה, תשתיות, שימור וכדומה (פרק 6).

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 4), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 5). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 4. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 4) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ מאושר	סה"כ תוספת	סה"כ בתכנית	הערות
מגורים במ"ר	642,250	291,080	933,330	מ"ר כולל שטח עיקרי +שירות
מגורים ביח"ד	2,546	1,606	4,152	קיבולת נומינאלית
יחידות אכסון מלונאי (כולל מגורי נופש)	2,068	672	2,740	1. מתוכם 480 יחידות מגורי נופש (420 בנאות גולף- מתחם 9- ו 60 בחוף הזהב- מתחם 10) 2. לא כולל יחידות קמפינג במתחם 10 אשר מספרן ייקבע במסגרת תכנית מפורטת למתחם
יחידות אכסון מלונאי במ"ר (כולל מגורי נופש)	160,397	62,840	223,237	1. כולל כ- 39,637 מ"ר מגורי נופש במתחמים 9,10. 2. מ"ר כולל עיקרי ושירות
מסחר במ"ר	13,148	5,400	18,548	1. שטח המסחר אינו כולל את תכנית חכ/39/ג המאושרת, זכויות הבניה היו לפי הקבוע בה. שטח המסחר כולל את שטח המסחר הקיים במתחם 1, שאינו קבוע בתכנית, ואת כלל שטחי המסחר המוצעים במתחמים הנ"ל.
מבני ציבור - בדונם	כ- 77	כ- 36.5	כ- 113.5	מ"ר כולל שטח עיקרי +שירות
מבני ציבור - במ"ר	כ- 115,500	כ- 55,000	כ- 170,000	אחוזי הבנייה חושבו ע"פ 150% כולל שטחים עיקריים ושירות

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

הערות לטבלה:

- שטחי הקרקע בדונם למבנים ומוסדות ציבור מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבנייה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשמוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.
- נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.
- התכנית אינה כוללת זכויות בניה בתאי שטח 301, 308 ובמתחמים 1,2 (מלבד שטח חכ/39/ג שיהיה עפ"י המאושר) ואינה מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית לגביהם.
- 1,520 מ"ר של שימושי פנאי ונופש המוצעים במתחמים 3, 5, 14 אינם מהווים אכסון מלונאי.

טבלת ייעודי קרקע ושטחיהם ,מצב מוצע:

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	14,782.75	0.12
גן לאומי	1,687,220.38	14.26
דרך מאושרת	471,484.07	3.98
דרך מוצעת	89,381.40	0.75
חוף רחצה	103,278.97	0.87
חניון	16,150.70	0.14
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	731,218.18	6.15
מבנים ומסדות ציבור	129,248.30	1.09
מגורים	2,754,061.68	23.28
מגורים ותיירות	59,776.87	0.50
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	31,901.93	0.27
מסחר	10,628.59	0.09
ספורט ונופש	794,538.29	6.66
שטח ציבורי פתוח	463,550.32	3.92
שטחים פתוחים	2,198,619.55	18.58
שמורת טבע	1,774,937.27	15.00
תיירות	497,418.31	4.16
סה"כ	**11,828,393.83**	**100**

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

1. זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	תכנית מתאר כוללנית למרחב קיסריה
	מספר התכנית	303-0368142
1.2 שטח התכנית	**דונם**	11,828.393
1.3 מהדורות		
	תאריך עדכון:	04.07.2021
1.4 סיווג התכנית	**סוג התכנית**	תכנית כוללנית
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	היתרים או הרשאות	תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	**מרחב תכנון מקומי**	חוף כרמל
	קואורדינטה X	190785
	קואורדינטה Y	714270
1.5.2 תיאור מקום	**תיאור מקום**	מרחב קיסריה
1.5.3 תחום מוניציפלי	**התייחסות לתחום הרשות נפה**	חלק מתחום הרשות :קיסריה חדרה
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית		לא רלוונטי

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60202-60203	לא מוסדר	חלק		
10611-10612, 10614, 10617, 10619, 10621, 10627, 10637, 10639-10641, 10644-10645, 10647-10648, 10652	מוסדר	חלק		
10613, 10616, 10620, 10623-10626, 10634, 10636, 10638, 10669-10670, 12297-12299, 12825-12826	מוסדר	כל הגוש		

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1. תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה (להלן: "תכנית תקפה"), אלא אם נאמר אחרת בסעיף 1.6.4 להלן.

1.6.2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.3. תכנית מקומית שהופקדה, או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקה את החלטתה.

1.6.4. פרוט היחס לתכניות אחרות:

סוג תכנית	תכנית	יחס לתכנית	הערות ליחס	מס' ילקוט פרסומים	מס' עמ' בילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר ארצית	תמ"א 1/35	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בולנת"ע בתאריך 25.06.2019	7299	8438	07/07/2016
	תמ"א 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
	תמ"א 34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
	תמ"א 34/ב/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
	תמ"א 34/ב/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
	תמ"א 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16. הוראות תכנית תמא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	0	0	11/09/1989
	תמ"א 13/ים תיכון	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בולנת"ע בתאריך 25.06.2019	2954	0	25/08/1983
	תמ"א 12/ 1	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בולנת"ע בתאריך 25.06.2019	6137	154	21/09/2010
	תמ"א 10 /א/1/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 10 על שינוייה. הוראות תכנית תמא 10 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	0	0	17/01/1980
	תמ"א 8 על שינוייה	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה בולנת"ע בתאריך 25.06.2019	2759	118	29/10/1981

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	תמ"א 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 3/ ועל שינוייה הוראות תכנית תמא/ 3תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
	תתל/31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תתל 31 ועל שינוייה. הוראות תכנית תתל 31 תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 6	אישור ע"פ תמ"מ	תכנית זו כפופה לתמ"מ 6 תיקון 10*	7397	1404	11/12/2016
תכנית מתאר מקומית	ג/976	החלפה	תכניות אלו מבוטלות ולא ניתן יהיה לפעול לפיהן ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה על פי הן ותכנית המתאר גוברת על תכניות אלה בכל נושא	2698	1224	19/03/1981
	ג/1125	החלפה		4595	878	09/12/1997
	ג/1019	החלפה		3021	1438	02/02/1984
	חכ/192	החלפה		3085	3066	16/08/1984
	חכ/43/ג/462	שינוי	תכנית זו מבטלת רק את ייעוד השטח המסומן בתכנית חכ/43/ג/462 כ'מגורים מיוחד'. במקום ייעוד זה יחולו הייעודים המסומנים בתשריט תכנית זו בתאי שטח 301, 401, 519, 31, 522. כל יתר הוראות תכנית חכ/ 43/ ג/ 462 שאינן משתנות בתכנית זו ממשיכות לחול.	1039	30	02/10/1963
	חכ/57	כפופה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/ 57. הוראות תכנית חכ/ 57 תחולנה על תכנית זו.	1433	931	22/02/1968

*התכנית אושרה בהתאם להוראות המעבר של תמ"א/1

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים/ גיליון	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות מלאות	מחייב	-	63	15/07/2021	נעמה מליס	28/07/2021		כן
הוראות תכנית	מחייב	-	21	18/07/2021	נעמה מליס	28/07/2021	הוראות חלקיות מערכת מקוונת	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:10,000	1 מתוך 1	15/07/2021	נעמה מליס	28/07/2021	תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1:7500	-	01/07/2021	אפי טטנבאום	18/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1:10,000	1 מתוך 1	01/06/2021	שגיא שרייבר	15/07/2021		לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות	מנחה	1:10,000	1 מתוך 1	28/06/2021	שגיא שרייבר	15/07/2021	יחס לתוכניות ארציות ומחוזיות	לא
מתחמי תכנון	מחייב	1:10,000	1 מתוך 1	01/04/2021	נעמה מליס	15/07/2021		לא
בינוי	מחייב חלקית	1:10,000	1 מתוך 2	25/07/2021	נעמה מליס	28/07/2021	נספח בינוי –גובה הבניה. מחייב לעניין גובה הבניה בלבד.	לא
בינוי	מנחה	1:10,000	2 מתוך 2	01/04/2021	נעמה מליס	15/07/2021	נספח בינוי צפיפות	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		25	01/07/2021	רונית דוידוביץ מרטון	28/07/2021	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	לא
סביבה ונוף	מנחה		107	01/07/2021	ליאת רודד	28/07/2021	נספח נופי סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1:7500	1 מתוך 1	01/07/2021	רחל וינר	15/07/2021	תשריט נספח נופי סביבתי	לא
מים	מנחה		13	25/12/2019	נאתה חודורסקי	15/07/2021		לא
מים	מנחה	1:7500	1 מתוך 1	01/06/2021	נאתה חודורסקי	15/07/2021		לא
ניקוז	מנחה		17	25/12/2019	נאתה חודורסקי	15/07/2021		לא
ניקוז	מנחה	1:7500	1 מתוך 1	01/06/2021	נאתה חודורסקי	15/07/2021		לא
ביוב	מנחה		12	25/12/2019	נאתה חודורסקי	15/07/2021		לא
ביוב	מנחה	1:7500	1 מתוך 1	01/06/2021	נאתה חודורסקי	15/07/2021		לא
סקר סייסמי	מנחה		22	25/12/2019	אורי דור	31/12/2019		לא

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
אחר				החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה	04-6174416			Nurite@caesarea.com	
רשות מקומית				מועצה אזורית חוף הכרמל		ד.נ חוף כרמל 30860	04-8136215		04-8136295		

1.8.2 יזם

סוג	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות מקומית				מועצה אזורית חוף הכרמל		ד.נ חוף כרמל 30860	04-8136215		04-8136295	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

* הערה לטבלת הבעלויות : התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

טבלה 1

1.8.4	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
סוג	**מקצוע / תואר**	**שם פרטי ומשפחה**	**מספר זהות**	**מספר רישיון**	**שם תאגיד/ שם רשות מקומית**	**מס' תאגיד**	**כתובת**	**טלפון**	**סלולרי**	**פקס**	**דוא"ל**
עורך ראשי	אדר'	נעמה מליס	57048316	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	512420464	גבעתיים (1)	03-7325177		03-7325173	Office@malis.co.il
יועץ תחבורה	אינג'	אפי טננבאום	1133602	6238	ד.ג.ש. הנדסה	51232937	רמת גן (2)	03-7554444		03-7554433	Effi@dgsh.co.il
יועץ נוף	אדר'	רחל וינר	13245576	00040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	515060515	ירושלים (3)	02-5670080			Rachelle@wisi.co.il
יעוץ פרוגרמה	ד"ר	רונית דוידוביץ' מרטון	67396408		ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	513052837	תל אביב (4)	03-6475137		03-6475383	Dmr@dmr.co.il
יועץ תשתיות		נאתה חודורסקי			חג"מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ		טירת הכרמל (5)	04-8509595	050-2002345		Nata@telem.co.il
יועץ תיירות	פרופ'	יואל מנספלד	53340360		ת.י.מ.נ.ת.		חיפה (6)	04-8311506		04-8311506	Timnat.tourism@gmail.com
אקולוג	דר'	רון פרומקין	53619862				מבשרת ציון (7)	02-5332028		02-5332024	Ron.frumkin@ gmail.com
מודד	אינג'	שגיא שרייבר	23923774	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ		טירת הכרמל ((9)	04-8580355		04-8580377	Eyal@hetz-hazafon.co.il
יועץ אקולוג	אדר'	אורי דור	28924769	513300483	חברת אקולוג בע"מ		רחובות (11)	08-9475222		08-9477008	Office@ecolog.co.il
יועצת סביבתי		ליאת רודד	31824428		אביב AMCG		ראש העין (10)	03-9024004		03-9024224	liat.roded@avivamcg.com
ארכיאולוגיה	דר'	גיא שטיבל	12066106				תל אביב (8)		050-6433441		Guystiebel@gmail.com

(1) כתובת : תפוצת ישראל 6 ב'
(2) כתובת : בן גוריון 2
(3) כתובת : מרדכי כספי 9
(4) כתובת : הרוגי מלכות 7
(5) כתובת : היוזמה 2
(6) כתובת : שד' הצבי 2 א'
(7) כתובת : שושנה 53
(8) כתובת : הסדנא 3
(9) כתובת : העבודה 27
(10) כתובת : פקריס 3
(11) כתובת : בניין מסדה אוניברסיטת תל אביב

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
גן ארכיאולוגי חקלאי	שטח העיר הביזנטית העתיקה המסומן בהנחיות מיוחדות בתשריט התכנית אשר יפותח כמרחב פתוח והמשכי של טבע, חקלאות, ארכיאולוגיה, תרבות ופנאי, ויהווה מוקד משיכה המתבסס על חווית תיירות חקלאית- תרבותית- היסטורית משולבת הכל בהתאם לאמור בהוראות תכנית זו.
בניה ירוקה	גישה מערכתית כוללת לתכנון, בנייה ותפעול של בניינים וסביבתם, המיושמת משלב התכנון המוקדם ועד למגורים בבית, תוך ניצול יעיל וחסכוני של משאבי הטבע והסביבה, מזעור מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקן 5281 על עדכוניו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקוניו.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים ואשר שמו נגזר מהשימוש העיקרי המאפיין את היעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום היעוד המוכלל יקבע בתכנית מפורטת, אשר יכולה להגדיר כל אחד מהם כיעוד בפני עצמו ו/או להגדיר יעודים הכוללים מספר שימושים מתוך השימושים המותרים בו, בתכנית זו.
מסמך מדיניות	מסמך המתייחס למתחם, או לתת מתחם או לאזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים ושימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לעקרונות מסמך הפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	ככרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוננים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינון קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בינוי ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים, המצוינת במספר (לדוגמא 1), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 להוראות תכנית זו.
שטחי בניה	השטח המקורה הכולל המותר לבניה במ"ר (כהגדרתו בתקנות), כפי שיהיה לאחר הבניה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. השטח אינו כולל שטחי בניה תת קרקעיים, אותם ניתן להוסיף בתכנית מפורטת.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתיב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי, המאפשר מגוון שימושים בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע ע"י השימוש העיקרי. למשל: שטחי ציבור, מסחר שכונתי (בהיקף מוגבל) ועסקים קטנים לשירות אזור המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 4.
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התכנית

2.1.1	יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את מימוש החזון ליישוב לשנת היעד 2035: א. מיצוי ההזדמנויות של המרחב כמקום איכותי בעל זהות מבוססת היסטוריה, מורשת וערכים טבעיים. ב. הרכבת הפסיפס של מרחב קיסריה לכדי ישות קוהרנטית תוך שימור הייחוד, התפקוד והמקום של כל אחד ממרכיביו. ג. שיפור התפקוד של מרחב קיסריה כפרק משמעותי במרחב האקולוגי, הסביבתי והאזורי. ד. פיתוח יישובי בר קיימא, מגוון, רב דורי, המעודד חיי קהילה פעילים תוך יצירת זיקות חברתיות ותפקודיות עם הסביבה. ה. מיצובו של הישוב כיעד ברמה לאומית ובינלאומית של תיירות מורשת המוטמע במרחב באופן המתחשב בכושר הנשיאה הטבעי ובפרטיות התושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הבניית שלד איכותי וקוהרנטי למרחב קיסריה תוך חיזוק האבחנה בין הרצף היישובי, האזור התיירותי ורצף השטחים הפתוחים.

ב. השלמת רצף יישובי לאורך הציר היישובי המרכזי- שדרות רוטשילד, תוך הגדלת מספר יחידות המגורים, חיזוק מערך מוסדות הציבור ועיבוי המרכז היישובי הקיים עד להיקף אוכלוסייה של כ-12,500 נפש בשנת היעד 2035.

ג. שיפור תפקודו של מרחב קיסריה כפרק משמעותי במערך הסביבתי והאקולוגי תוך שימור, שיקום ופיתוח מגוון השטחים הפתוחים בתחומו.

ד. חיזוק הזהות מבוססת ההיסטוריה של קיסריה ע"י הדגשת הביטוי הפיסי של העיר העתיקה, מרכיביה והדרכים שהובילו אליה כבסיס להמשך פיתוח תיירות מורשת.

ה. יצירת מרחב רציף ונפרד ממרחב המגורים לתיירות מורשת, המלווה בדופן מסחרית- תיירותית. חיזוק מלון דן ומלון מתחם 7 כעוגן תיירותי ייעודי לפעילות הגולף, וייחוד מתחם דרומי לכפר נופש.

ו. התוויית ציר תנועה תיירותי ישיר ממחלף קיסריה ופיתוח תשתית תומכת של חניון ושאטל אל אזורי התיירות, המלונאות, שרותי המסחר התיירותי וחוף הים.

ז. יצירת רשת שבילים ושבילי אופניים אשר מחברת את חלקי הישוב ואת האתרים המשמעותיים במרחב קיסריה ומחוצה לו על בסיס רשת הדרכים העתיקות ומקשרת בין אתרי המורשת המשמעותיים.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

3. טבלאות ייעודי קרקע ושטחיהם בתוכנית

ראו טבלת ייעודי קרקע ושטחיהם, במצב מוצע בדברי ההסבר

4. ייעודי קרקע ושימושים

ייעודי הקרקע בתכנית הם מוכללים ומוגדרים על פי היעוד העיקרי שבהם.

בכל יעוד יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נאמר במפורש אחרת, השימושים הנילווים שלהלן המתאימים בהיקפם ובאופים ליעוד : מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד העיקרי, לרבות תשתיות תת קרקעיות, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, מבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, דרכים, חניות תת קרקעיות וחניות אורחים עיליות הנדרשות לשימוש העיקרי, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים ; חורשות לרבות חורשות זמניות, כל זאת בלבד שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.

כמו כן, יותר המשך עיבוד חקלאי בכל יעוד קרקע עד למימוש תכנית המתאר.

השימושים, המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על יעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.

4.1	מגורים
4.1.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן ובתי אבות.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובלבד שגודל המשרד לא יעלה על 40 מ"ר, חנייה עילית.
4.1.2	**הוראות**
	בתכנית מפורטת למגורים יוקצו יח"ד קטנות ע"פ כל דין. בתכנית מפורטת לא יותרו מתקני תשתית עיליים ומתקנים הנדסיים כחלק מייעוד השצ"פ ותכליותו. עם זאת, בתכניות מפורטות יותר לאתר שטחים לתחנות טרנספורמציה גם בתחום השצ"פ והן יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים), בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ.

4.2	תיירות
4.2.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלוניות, אכסניות ויחידות אירוח. אתרי ביקור תיירותיים וקמפינג.
שימושים נלווים	יותרו כל השימושים הנלווים שהם חלק מאכסון מלונאי לפי תקני משרד התיירות. ראה פירוט לגבי תאי השטח בפרק המתחמים. יותרו שבילים למעט בתחום הסביבה החופית ובחוף בו יהיה טעון אישור ולחוף.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

4.2.2	**הוראות**
	אולמות כנסים ואירועים יותרו ע״פ תקני משרד התיירות באופן שלא תהיה בהם הפרעה למתחמי המגורים הסמוכים. בתכנית מפורטת שתכלול מגורים (בהתאם לאמור לעיל) תקבע הקצאת יח״ד קטנות בהתאם לקבוע בחוק. ראה פירוט לגבי הוראות תאי השטח בפרק המתחמים.
4.3	**מגורים ותיירות**
4.3.1	
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן ובתי אבות. אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלוניות, אכסניות ויחידות אירוח. אתרי ביקור תיירותיים וקמפינג.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובלבד שגודל המשרד לא יעלה על 40 מ״ר, חנייה עילית.
שימושים נלווים	יותרו כל השימושים הנלווים שהם חלק מאכסון מלונאי לפי תקני משרד התיירות.
4.3.2	**הוראות**
	בתכנית מפורטת לא יותרו מתקני תשתית עיליים ומתקנים הנדסיים כחלק מייעוד השצ״פ ותכליותו. עם זאת, בתכניות מפורטות יותר לאתר שטחים לתחנות טרנספורמציה גם בתחום השצ״פ והן יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים), בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ״פ. אולמות כנסים ואירועים יותרו ע״פ תקני משרד התיירות באופן שלא תהיה בהם הפרעה למתחמי המגורים הסמוכים. בתכנית מפורטת שתכלול מגורים תקבע הקצאת יח״ד קטנות בהתאם לקבוע בחוק. יותרו כל השימושים הנלווים שהם חלק מאכסון מלונאי לפי תקני משרד התיירות. ראה פירוט לגבי הוראות מתחם 7 בפרק המתחמים.
4.4	**מסחר**
4.4.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	משרדים ומסחר לסוגיו כגון: שירותים עסקיים, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים.
שימושים משניים	שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, ומבני ציבור.

4.5	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.5.1	**שימושים**

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

שימושים עיקריים	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, שירותי דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, צרכי ציבור ממשלתיים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
שימושים משניים	מגרשי ספורט פתוחים וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
4.5.2	**הוראות**
	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים משניים אינהרנטיים למהות השימוש והיעוד הציבורי (אשר מפורטים בסעיף 4.5.1 שלעיל) ואשר בנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור שיבנה במגרש זה. זאת בהיקף שלא יעלה על 10% משטח הבניה לצרכי ציבור. התכנית המפורטת תכלול תנאים להקמתם ותקבע הוראות המוודאות הקמתם בד בבד עם מימוש הבניה לצרכי ציבור. בתכנית מפורטת לא יותרו מתקני תשתית עיליים ומתקנים הנדסיים כחלק מיעוד השצ״פ ותכליותיו. עם זאת, בתכניות מפורטות יותר לאתר שטחים לתחנות טרנספורמציה גם בתחום השצ״פ והן יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים), בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ״פ.

4.6	**מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**
4.6.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ובהתאם לסעיף 4.9.1 בתכנית 303-0071670.
4.6.2	**הוראות**
	על שטח זה יחולו הוראות תכנית 303-0071670 הייעוד יתוכנן כחלק ממתחם מרכז היישוב הכולל מוסדות יישוביים, הרחבת המרחב הציבורי לאורך ציר רוטשילד. בתכנית מפורטת הכוללת מגורים תקבע הקצאת יחידות דיור קטנות בהתאם לקבוע בחוק.

4.7	**שטח ציבורי פתוח**
4.7.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ומתקני הצללה.
שימושים משניים	מבני שירות (מחסני תחזוקה ושירותים סניטריים) בתא שטח 558 בלבד. בתא שטח 553 יותר שימוש ציבורי ואת זכויות הנדרשות עבור מבני תנועת נוער, מועדון כדורגל ומתקן הנדסי (טרפז) בהתאם לתכנית מפורטת המקודמת למתחם.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתאבית - הוראות 16:31:21 28/07/2021

שימושים נלווים	על אף האמור בריישא של פרק זה (פרק 4), יותרו השימושים הנלווים הבאים בלבד: מבני ציבור, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות לאורך דרכים בלבד ותשתיות קוויות תת קרקעיות.
4.7.2	**הוראות**
	בתכנית מפורטת לא יותרו מתקני תשתית עיליים ומתקנים הנדסיים כחלק מיעוד השצ״פ ותכליותו. עם זאת, בתכניות מפורטות יותר לאתר שטחים לתחנות טרנספורמציה גם בתחום השצ״פ והן יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים), בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ״פ.
4.8	**שטחים פתוחים**
4.8.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	**כללי:** בכל השטחים הפתוחים יותר שימוש לגן לאומי כולל השימושים המותרים בו עפ״י תמ״א 8 על שינוייה. **הגן הארכיאולוגי חקלאי (מתחם 1):** ▪ המתחם מהווה חלק מהגן הארכיאולוגי חקלאי הכולל גם את הגן הלאומי שבתאי שטח 401, 407, 524, 11. ▪ שימושי פנאי ונופש אקסטנסיביים. ▪ חקלאות , לרבות מנהרות רשת. ▪ דרכי גישה לרבות דרכים לרכב חשמלי. ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים. ▪ מצללות. **מכלול עוטף הגן הארכיאולוגי חקלאי (תאי שטח 459, 502, 505, 506, 522, במתחם 4)** ▪ טיילות ובעיקר טיילת המקבילה לתוואי החומה הביזנטית. ▪ חניות לאורך דרכים בלבד. ▪ חקלאות לרבות מנהרות רשת. ▪ דרכי גישה לרבות דרכים לרכב חשמלי. ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים. ▪ מצללות. ▪ תא שטח 459-הכל בהתאם לתכנית מאושרת חכ/39/ג ▪ בתא שטח 505 יותר חניון עילי. **מכלול עוטף שכונות צפוניות (תא שטח 567 במתחם 15):** ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים. **רצועת הנוף (תאי שטח 52, במתחם 11)** ▪ גן לאומי. ▪ שמורת טבע.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	▪ שטח פתוח. ▪ היעוד המדויק יקבע בתכנית מפורטת. בכפוף לאישור הקלות מהתמאו״ת הרלוונטיות. **מכלול עוטף קיבוץ שדות ים (מתחם 4, תאי שטח 53, 511, 512, 514, 523):** ▪ חקלאות לרבות מנהרות רשת. ▪ דרכי גישה לרבות דרכים לרכב חשמלי. ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים. ▪ בתא שטח 53 יותרו שימושים ע״פ תכנית 303-0109215. ▪ בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטחים לטובת הרחבת קיבוץ שדות ים לכיוון דרום מזרח בתא שטח 512, והמפתח הפתוח מדרום לקיבוץ בתאי שטח 513, 523 וחלק מ 512 ישמר. ▪ בנוסף ישמר מרחק של 50 מ׳ מתחנת השאיבה לביוב לאזורים מבונים, בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מרחק אחר בתיאום עם הגורמים המוסמכים. הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו . ▪ בתא שטח 512 יותר השימוש הקיים של תחנת שאיבה. **רצועת חיץ כביש מס׳ 2 (מתחם 13):** ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים. ▪ מעבר אקולוגי מתחת לכביש 2 בהתאם לתת״ל 31. **מתחם המחצבה (מתחם 5):** ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים. ▪ שירותי פנאי ונופש. ▪ מתקני ספורט פתוחים לרבות קירות טיפוס. ▪ גופי מים גדולים. ▪ חניון עילי. **שטחים בסימון הנחיות מיוחדות (מתחמים 1, 4, 5, 13):** ▪ שטחים טבעיים. ▪ שטחים מגוננים (לא בתחום שמורת הטבע). ▪ מעבר אקולוגי מתחת לכביש 2 בהתאם לתת״ל 31. ▪ על שטח זה יחולו מגבלות הבניה והפיתוח לפי תת״ל 31. ▪ בתא שטח 523 לא יותר כל בינוי.
שימושים נלווים	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 4), יותרו השימושים הנלווים הבאים בלבד : שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, קווי תשתית תת-קרקעיים.
4.8.2	**הוראות**
	▪ בניה בשטחים הפתוחים תתוכנן תוך שמירה מירבית על צמחיה וערכי טבע קיימים.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	▪ בשטחים הפתוחים בין השכונות יפותחו שבילים להסדרת נגישות בינן לבין השטחים הפתוחים הגובלים. ▪ תכנית מפורטת עתידית אשר תכלול שטח לבינוי, שאינו צמוד דופן נדרשת לעמוד בקבוע בסעיף 6.1.3 בתמ״א 35.

4.9	**שמורת טבע**
4.9.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	כל השימושים המותרים על פי תמ״א/8 על שינוייה, תמ״א 35 על שינוייה, תמ״א 13 ותמ״מ 6 לעניין הוראות לשמורות וגנים, ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ״ח - 1998.
שימושים נלווים	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 4), יותרו שימושים נלווים רק כמפורט בתמ״א 8 על שינוייה. תחנת דלק ומסעדה - בתא שטח 457 קיימת תחנת דלק עם מסעדה (מסומנות בסימבול תחנת דלק בתשריט). זכויות הבנייה למבנים אלו יהיו לפי ההיתר הקיים להם.
4.9.2	**הוראות**
	השטח ישמר כטבעו ללא בניה. בשטחים בסימון הנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח לפי תת״ל 31. מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית לקווי תשתיות תת קרקעיים, לאחר ששוכנע כי מיקומם היא החלופה המועדפת וכי קווי התשתיות מבטיחים השתלבות מיטבית של התשתית בשטח ויקבע הוראות בדבר אמצעים למזעור הפגיעה בחזות הנופית ובערכי הטבע, ולעניין השיקום הנופי בתום עבודות ההקמה. כל זאת לאחר שהתייעץ עם מועצת גנים ושמורות, כי הוא מאפשר את המשך התפקוד האקולוגי ואינו פוגע באופן מהותי בערכי נוף ומורשת.

4.10	**גן לאומי**
4.10.1	**שימושים והוראות**
שימושים עיקריים	בהתאם להוראות תמ״א 8 על שינוייה, תמ״א 35 על שינוייה, תמ״א 13 ותמ״מ 6 לעניין הוראות לשמורות וגנים, ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ״ח - 1998.
שימושים נלווים	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 4), יותרו שימושים נלווים רק כמפורט בתמ״א 8 על שינוייה.

4.11	**חוף רחצה**
4.11.1	**שימושים**

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

שימושים עיקריים	כמפורט בסעיף 5.2.3.3 ובסעיף 5.2.2.3 לנושא חוף רחצה
4.11.2	**הוראות**
	1. תשמר זכות הציבור למעבר חופשי לאורך חוף הים לכל אורכו ורוחבו. 2.יאסר תיחום המונע תנועת הולכי רגל.

4.12	**דרך מאושרת / מוצעת**
4.12.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית.
4.12.2	**הוראות**
כללי	א. רחובות יתוכננו תוך תיעדוף הולך הרגל, רוכב האופנים והתחבורה הציבורית. ב. השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות (תא שטח 11 בתשריט המוצע) מהווה חלק מהגן הלאומי המוכרז משנת 1968.
דרכים ארציות	כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין ורצועת הדרך של דרך ארצית, לרבות בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט תכנית זו, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.

4.13	**בית קברות**
4.13.1	**שימושים והוראות**
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום. לא יותר להרחיב את בית העלמין המאושר.

4.14	**אזור ספורט ונופש (גולף)**
4.14.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	מרחבים פתוחים, מרחבים מגוננים ומבנים ומתקנים המשמשים והמשרתים את פעילות הגולף.
שימושים משניים	טיילת היקפית, הסעדה לבאי המקום.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

4.15	**יעוד ע"פ תכניות מאושרות**
4.15.1	**שימושים והוראות**
	ע"פ תכניות מאושרות תקפות

4.16	**חניון**
4.16.1	**שימושים**
שימושים	מיועד לחניה ציבורית למבקרים, הכל כמפורט בהתאם לאמור בתכנית חכ/39/ג ובתכנית חפאג/1363/חכ/25/ט (כל אחת בתחומה)

5. הוראות להכנת תכניות מפורטות

5.1 הוראות כלליות

5.1.1 כללי

1. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתר בניה יוצא מכוח תכנית מפורטת מאושרת.

2. מוסד תכנון הדן בתכנית שתוגש בתחום תכנית זו, יבחן אותה גם אל מול העקרונות וההנחיות המפורטים בכל אחד מהנספחים המהווים חלק ממסמכיה, לפי העניין. החליט מוסד התכנון לאשרה שלא בהתאם להנחיות אחד הנספחים המנחים, יפרט את שיקוליו במסגרת החלטתו.

3. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, זכויות הבניה עבור תוספת יח"ד אלה תחושב מתוך הזכויות המפורטות בסעיפים 5.2 ס"ק 4 ו-5 ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת. מוסד תכנון, הדן בתכנית כאמור, יכלול בהחלטתו התייחסות לשטחי הציבור ולתשתיות, הנדרשים כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת, לרבות בחינת הצורך בצרוף נספח פרוגרמתי שייבחן את השלכות התכנית על נושאים אלה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות שונות בתקנון ו/או בין מסמכי התכנית, תגברנה ההוראות המגבילות יותר. תוספת יח"ד כאמור לא תעלה במתחמים 15 ו 16 על 10% מההיקף המצוין למתחם ובמתחם 17 לא תעלה על 5% מההיקף המצוין למתחם (ראו סעיף בעמוד 27 סעיף 5.2 ס"ק 5). בכל מקרה של סתירה בין הוראות שונות בתקנון ו/או בין מסמכי התכנית תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

4. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין, הוראות המתייחסות להשתלבות עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף של דרכים תשתיות ושטחים פתוחים, הוראות לשטחי המרחב הציבורי הכלולים בה בדגש על נגישותו ורציפותו, הנחיות ליצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, ואמצעים ליצירת נוחות אקלימית.

5. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, ובלבד שנימק את החלטתו. בתכנית מפורטת למגורים תקבע הקצאת יחידות דיור קטנות בהתאם לקבוע בחוק.

6. תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות למימושה לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים ע"פ תכנית זו.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	7. תכנית מפורטת בשטח המיועד בתכנית זו לתיירות תתייחס להוראות תמ"א 12 על שינוייה, הרלוונטיות לה. כמו כן, במסגרת תכניות מפורטות תעשה בחינה פרטנית של כל מתחם תיירות ויקבעו הוראות מתאימות שיבטיחו את השתלבות המתחם בסביבתו וימנעו פגיעה בסביבה החופית, בערכי הטבע, הנוף, המורשת וברציפות השטחים הפתוחים ונגישות הציבור אליהם. 8. קווי בניין מכבישים ארציים- קווי בניין מתמ"א 3 על שינוייה ותת"ל 31- כלפי אזורים מאושרים לבנייה יהיו לפי המאושר בתכניות מאושרות קודמות והתכנית לא תעשה שינויים בקווי הבניין. שינוי בקווי הבניין יוכל להיבחן ולהיעשות בתכניות מקומיות/ מפורטות בכפוף להוראות תמ"א 3 על שינוייה. 9. תכנית מפורטת תתייחס לאתרי מורשת בהם אתרי עתיקות, אתרים היסטוריים ודרכים עתיקות אשר בתחומה. בתכנית יסומנו צירי הדרכים, האתרים, המבנים והאלמנטים לשימור ויינתנו הוראות שימור בגינם 10. כל תוכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים, 100 מטר מקו החוף הסטטוטורי,תובא לאישור הוולחוף. 11. בתכניות מפורטות במתחמים 6 ו-10 תינתן עדיפות לשימושים בעלי זיקה אל החוף, הכל בכפוף לאמור בפרק 4 להוראות תכנית זו. 12. במסגרת תכניות מפורטות במתחמים אלה ויקבעו עקרונות עיצוב בהתייחס למאפייניו החזותיים והאקלימיים של האזור, כולל התייחסות למניעת חזית רציפה, הבטחת נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי. תובטח נגישות מרבית ונוחה של הציבור הרחב אל חוף הים ולאורכו. 13. בשטחים המהווים תוספת שטח לבינוי למגורים, לא תפחת הצפיפות מ-5 יח"ד לדונם. 14. שטח המשמש לעיבוד חקלאי יוכל להמשיך ולשמש לחקלאות עד למימוש תכנית המתאר.
5.1.2	**תכולת תכנית מפורטת** תכנית מפורטת תכלול את המסמכים הבאים: 1. ע"פ דרישת מוסד התכנון, נספח בינוי ופיתוח, הכולל לפי העניין חתכים לאורך ולרוחב מתחמי הבינוי והתייחסות לאופן השתלבות המוצע בסביבה ולתאום וחיבור עם המתחמים הסמוכים. 2. נספח תנועה ותשתיות- המתייחס לתשתיות הנדרשות וחיבורן למערכות היישוביות הקיימות, לנגישות ולפריסת החנייה. 3. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות הנספח הפרוגרמתי המצורף לה ולתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. 4. תכנית הכוללת בתחומה ו/או גובלת בשטחים פתוחים, מוסדות ציבור ברמה שכונתית או שביל אופניים כמסומן בנספח התנועה המנחה, תכלול תשריט בינוי ופיתוח המבטיח רציפות של המרחב הציבורי ו/או שביל האופניים עם השטחים הגובלים.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

	5. מסמכים נוספים על פי דרישת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית להבטחת איכותם האדריכלית וההנדסית של המבנים והתאמתם לסביבה לרבות אמצעים להמחשת הבינוי המבוקש בסביבתו, כגון תכנית קו רקיע (חתך), מודל ו/או הדמיות וכד'. 6. לתכנית מפורטת לגן לאומי ו/או לשמורת טבע יצורפו המסמכים הנדרשים לפי הוראות תמ"א 8 על שינוייה ובהתאם לדרישת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית. 7. תכנית מפורטת הכוללת אתרי מורשת, ארכיאולוגיים והיסטוריים, או הנכללת בתחומם, תכלול מסמך תיעוד ונספח שימור לפי דרישת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית. תכולת המסמכים, היקפם ורמת הפירוט שלהם ייקבעו בהתאם לסוג התכנית המוצעת.
5.1.3	**שטחי ציבור** הערה: הוראות סעיף זה לא יחולו על שטח קיבוץ שדות ים. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות שיוכנו מכח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, ולעקרונות נספחיה, ובהתאם לתדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף באותה עת ויחולו עליהם הוראות תכנית זו לשטחי ציבור פתוחים ולשטחים למבנים ומוסדות ציבור בהתאמה. א. חלה תכנית על חלק ממתחם חדש, ייבחן המענה שניתן בה לצרכי הציבור הנדרשים. ב. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הקובעת שטחי בנייה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית מפורטת, הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו. בתחום חוף הים (עד קו ה-100 מ') לא יחולו הוראות אלה. בתחום הסביבה החופית בשטח שמעבר לתחום חוף הים (מעבר לקו ה 100 מ') ניתן יהיה להוסיף שימוש למבנה ציבור ללא תוספת זכויות בניה. ג. ההקצאה לצרכי ציבור תעוגן בתכנית בהוראה בדבר הקצאה של שטחי קרקע אשר יוגדרו בתכנית כמגרשים נפרדים, בייעוד קרקע ציבורית, ובהוראות בנוגע לשלבי פיתוחם או כחלק ממבנה סחיר. ד. שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, בהתאם להוראות תכנית זו, אינה אפשרית בנסיבות העניין הוא רשאי: 1. להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בהקצאת שטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישומו של שמה בהתאם לדין. 2. להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במבנה בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת הקניית השטח לרשות הציבורית ורישמו על שמה בהתאם לדין.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

	ה. תכנית מפורטת תבטיח ניצול מרבי של השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, לרבות שילוב שימושי ציבור שונים באותו מגרש. ו. מבני הציבור במתחם יהיו רב תכליתיים ויתוכננו באופן הממקסם את השימוש בקרקע. ז. יותרו שימושים ציבוריים כחלק ממבני מגורים, מסחר ותעסוקה במתחם. ח. הרכב שימושי הציבור הספציפיים במבנים ומוסדות ציבור ובשטחי הציבור הפתוחים, ייקבע בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם בהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמטי המצורף לתכנית זו, ועל פי "התדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור" או כל נוהל ארצי תקף אחר שיבוא במקומו ובכפוף להוראות סעיף 4.5 לתכנית זו. ט. לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מייעוד למבני ציבור או שטח ציבורי פתוח לייעוד אחר, אלא אם התכנית מקצה בתחומה שטח חלופי, שגודלו ואיכויותיו דומות או עולות על אלו של השטח שייעודו שונה. י. בתכנית מפורטת, שטחי הבניה למבנים ומוסדות ציבור יהיו 120% עיקרי ו- 30% שירות. תוספת שטחי בניה, כולל למרתפי חניה תת קרקעיים, לא תהיה סתירה לתכנית זו.
5.1.4	**הנחיות בינוי ופיתוח** 1. הצפיפות בתכניות מפורטות תעמודנה בצפיפות הממוצעת למתחם או תת מתחם, כמפורט בפרק המתחמים. 2. גובה הבנייה יקבע ע"פ נספח הבינוי-גובה הבניה המצורף לתכנית זו וכמפורט בפרק המתחמים (ס' 5.2). תותר גמישות של תוספת קומה על המצויין בנספח ובפרק המתחמים. 3. תכניות מפורטות לאורך רחוב רוטשילד תשלבנה פיתוח נופי ושימושים אשר יתרמו לתפקודו כציר יישובי וכשטח ציבורי פתוח פעיל. 4. בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים (שבילים, דרכים, שבילי אופניים וכו') והן יכללו התייחסות לממשק של הבינוי עם המרחב.
5.1.5	**דיוק בסימונים** 1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים מקומיות, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 2. סימון הסימבולים במסמכי התכנית, אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

5.2 הוראות למתחמים

הוראות לכלל המתחמים:

1. תכנית מפורטת לשטח לבינוי חדש תערך למתחם או לתת מתחם או לתא שטח (במתחם 15 בלבד) במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.
2. על אף האמור בסע' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש או חלק מתת מתחם תכנון חדש במתחם 17 (ובתנאי שלא יפחת ממחצית שטחו) התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו או לתת המתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. סעיף זה לא יחול על מתחם 5.
3. על האף האמור בסעיף 1 לעיל, תותר הכנת תכנית מפורטת נפרדת לדרך שבתאי שטח 34-31.
4. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו (סה"כ עקרי +שירות), לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות. במרקמי המגורים המאושרים זכויות הבניה יהיו בהתאם למאושר ותותר תוספת של 7% כגמישות.
5. בנוסף לאמור בס"ק 4 לעיל, במתחמים ותאי שטח חדשים לפיתוח (תתי מתחמים 17א-ג, תאי שטח 309, 119 במתחם 15) תותר תוספת של 5% זכויות בניה למגורים ללתת מתחם או תא שטח ו-5% תוספת יח"ד בכל תת המתחם / תא השטח (הכל בהתאם לפירוט הנ"ל). תנאי לתוספת יחידות הדיור יהיה מענה בתכנית המפורטת לצרכי הציבור והתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת.
6. היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם לפי ס"ק 4 לעיל לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 8 להלן.
7. סה"כ שטחי הבניה הנ"ל מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.
8. רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת הקרקע, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות המתחם הרלוונטי, ובכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. התכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.
9. השימושים וזכויות הבנייה במתחמים יהיו בהתאם לקבוע בפרק יעודי הקרקע בתכנית זו (פרק 4).
10. גידור ייבחן בתכניות מפורטות ככל שידרש.
11. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.
12. כל תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים, 100 מטר מקו החוף הסטטורי, תובא לאישור הוולחו"ף.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	13. תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים המתוכננים ולממשקם עם המרחב (כלל המתחמים)/מרחבים הציבוריים (כלל המתחמים) או ממשקם עם המרחב החופי (מתחמים 1, 2, 3, 5), פיתוח מינימאלי של שירותים (מתחם 2 ו-3). 14. בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: שבילים, דרכים. 15. באזורים בהם קיים ממשק בין שטחים טבעיים ושטחים המיועדים לפיתוח, יש לתאם עם רט"ג את הממשק בין הבינוי לפיתוח בנושאי תאורה, רעש, צמחיה וכו'. 16. תכנית מפורטת הכוללת בינוי בשטחים פתוחים לסוגיהם תידרש לאישור לפי התוספת הראשונה לחוק.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתאבית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

5.2.1 מתחם 1 – גן ארכיאולוגי חקלאי

5.2.1.1 תיאור המתחם

המתחם כולל את שטחה של העיר העתיקה קיסריה בגבולות המשוערים של העיר הביזנטית, ובכללה הגן הלאומי המוכרז בעיר הצלבנית ומדרום לה, וכן את הגן הלאומי של ההיפודרום המזרחי.

התכנית מציעה חזון חדש לשטחי העיר הביזנטית כולה כ״גן ארכיאולוגי-חקלאי״ - מרחב פתוח של טבע, ארכיאולוגיה, תרבות פנאי ונופש בשטח של כ-1,000 דונם, לרבות תשתית חניה, תנועה ונגישות אחודה.
מרחב הגן הארכיאולוגי חקלאי (המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות) כולל אתרים ארכיאולוגים בקנה מידה יוצא דופן, אזורים חקלאיים בהם תיווצר חווית תיירות חקלאית, שבילי טיול ואופניים בהתייחס לממצא הארכיאולוגי.

5.2.1.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי הבנייה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. תכנית זו לא מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית ע״פ סעיף 62 א (ג) (4) לחוק התכנון והבנייה לנושא מתחם זה. זכויות הבניה בשטח תכנית חכ/57 יהיו לפי הקבוע בה. לפי הקיים, זכויות למצב מוצע ייקבעו לפי תכנית מפורטת. בשטח מתחם זה מצויה תכנית חכ/39/ג המאושרת, זכויות הבנייה בשטחה יהיו לפי הקבוע בה.

5.2.1.3 הוראות נוספות

שימושים	יותרו שימושי תיירות פנאי ונופש בגן לאומי, וכפי שיקבע בתכניות מפורטות לגן לאומי, ומתקני תשתית תת קרקעיים לפי תמ״א 8 על שינוייה.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ על התכנית לתת דגש על אופיו של מרחב הגן הארכיאולוגי-חקלאי, המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, כמרחב רב גוני ופתוח. ▪ הגישה אל מרחב הגן הארכיאולוגי-חקלאי כולו, בדגש על מערכת שבילי הטיול והאופניים תהיה פתוחה ונגישה לכל. גידור אתרים, ככל שיידרש, יהיה סביב האתרים הספציפיים בלבד, וייבחן כאמור בתכניות מפורטות. ▪ כל תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים, 100 מטר מקו החוף הסטטורי, תובא לאישור הוולחוף. ▪ התכנון יבוצע בהתאם לתכניות מפורטות המקודמות במתחם ולהנחיותיהן הסביבתיות.
עקרונות מנחים בנושא נוף ואקולוגיה	▪ יישמרו מבטים פתוחים לים מנקודות התצפית הקיימות. ▪ שבילים יותוו ככל הניתן על בסיס הממצא הארכאולוגי. שדרות ועצי צל יינטעו לאורך צירים אלו לחיזוק נוכחותם הנופית, בכפוף לתיאום עם רשות העתיקות. ▪ יישמר האופי החקלאי של האזור, תוך שילוב אפשרות לביקור למטרות קטיף ושתילה, ללא בינוי. ▪ פיתוח מוצע ובינוי בתחום חוף הים יעשה באמצעים פריקים בלבד ובאופן אשר לא יפגע בחוף או בתשתית החולית הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
עתיקות	▪ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. ▪ כל התערבות באתר עתיקות וכל טיפול בשרידים ארכיאולוגים, יעשו בתיאום עם רשות העתיקות , הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת. ▪ תכנית מפורטת שתוכן בתחום מתחם זה תכלול נספח שימור ובו התייחסות מקיפה לממצא הארכיאולוגי שיחפר ויחשף ולערכיותו ולמידע הקיים באשר לאזורים שטרם נחפרו. הוראות התכנית יכללו הוראות מפורטות בנושא שימור הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
הנחיות תנועה וחניה	▪ המרחב יתוכנן כמוטה הולכי רגל ואמצעי תנועה אלטרנטיביים למעבר בין האתרים השונים (אופניים, רכבים חשמליים). ▪ יינתן דגש על פתרונות תנועה ותחבורה היקפיים, ויצירת מוקד חניה ליציאה אל השטח, מתוך תפיסה כוללת של המרחב כולו. ▪ מערכת שבילי הולכי רגל/אופניים/תנועה אלטרנטיבית תתוכנן בהתייחס לממצא הארכיאולוגי ותקשר בין האתרים השונים במרחב. ▪ תא שטח 11 המסומן בהנחיות מיוחדות מהווה חלק מהגן הלאומי המוכרז משנת 1968.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

5.2.2	**מתחם 2 – גן לאומי חוף האקוודוקט**

5.2.2.1	**תיאור המתחם**

המרחב הוא שטח ייחודי המשלב נכסי מורשת טבעית ומורשת תרבות בהם חוף ואמות מים עתיקות ואתרים ארכיאולוגים נוספים.
מבחינה אקולוגית מהווה המקום רצף חולי מצפון לדרום ומקום חשוב להטלה של צבי ים.
התכנית מציעה לשמר את המרחב, תוך פיתוח מרכיבים צנועים ושירותי מידע לציבור, אשר ישתלבו ברוח המקום.
תותר עמדת עזרה ראשונה, שירותי חוף וספורט ימי אך ורק בהתאם לתכניות מאושרות.
תא שטח 481 מיועד לחוף רחצה אקסטנסיבי.

5.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
גן לאומי	מ"ר	762	762	זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתכנית גן לאומי חוף האקוודוקט, 303-0176230 ויהיו לפי הקבוע בה. השטח המוצג הינו עיקרי בלבד (הזכויות המלאות יהיו בהתאם לתכנית המאושרת גן לאומי חוף האקוודוקט, 303-0176230).

5.2.2.3 הוראות נוספות

שימושים	יותרו שימושי תיירות פנאי ונופש בגן לאומי וכן מתקני תשתית תת קרקעיים ותחנות שאיבה, כל אלו ע"פ תכנית מפורטת גן לאומי חוף האקוודוקט 303-017623.
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ שימור רצועת החוף החולית במצבה הטבעי הקיים, תוך פיתוח מרכיבים צנועים ושירותי מידע לציבור . תותר עמדת עזרה ראשונה, שירותי חוף וספורט ימי אך ורק בהתאם לתכניות מאושרות. ▪ שימור ושיקום תוואי האקוודוקטים. ▪ במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להציע התאמות לגבול הגן הלאומי הנובעים מדיוק של קנה מידה , והדבר לא יהווה סתירה לתכנית זו. ▪ כל תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים, 100 מטר מקו החוף הסטטורי, תובא לאישור הוולחוף.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

עקרונות מנחים בנושא נוף ואקולוגיה	▪ שימור המערכת האקולוגית החולית על הצומח ובתי הגידול המאפיינים ומייחדים אותה. ▪ שימור נופי ואקולוגי של שטחים מופרים וסילוק מינים פולשניים. ▪ יצירת איזור חיץ טבעי ומגונן בין שטחי המגורים לגן הלאומי. ▪ יובטח מעבר רגלי חופשי לציבור בשטח הגן הלאומי ולא יותר גידור בשטח, למעט גידור נקודתי, הכל בהתאם להוראות תכנית מפורטת. ▪ תא שטח 481 ישמש לרחצה ושהייה בחוף הים ומעבר לאורכו, הכל בהתאם להוראות תכנית מפורטת. ▪ הבטחת נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי.
עתיקות	▪ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. ▪ אופן הטיפול באמות המים, המתקנים הקשורים אליהם ואתרים ארכיאולוגים נוספים, כולל השימור והפיתוח שלהם, ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות, התכנית המפורטת גן לאומי חוף האקוודוקט 303-017623. ▪ לכל תכנית מפורטת למתחם יוכן נספח שימור שיכלול התייחסות מפורטת לממצא הארכיאולוגי הקיים, ולערכיותו, הכל בהתאם לתכנית המפורטת גן לאומי חוף האקוודוקט 303-017623. ▪ כל התערבות באתר העתיקות וכל טיפול בשרידים הארכיאולוגיים הקיימים תעשה בתיאום עם רשות העתיקות, התכנית המפורטת גן לאומי חוף האקוודוקט 303-017623.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

5.2.3	**מתחם 3 – חוף רחצה דרומי**

5.2.3.1	**תיאור המתחם**

רצועת חוף חולית מדרום לקיבוץ שדות ים הסמוכה למרכז הספורט הימי קיסריה ומהווה גם כיום רצועת חוף המשלבת פעילות ענפה של ספורט ימי ואזורי רחצה ואתר עתיקות מוכרז.
חלקו הדרומי משטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז.

הרצועה מחולקת לחמישה אזורים:

מקטע א'- חוף טבעי פתוח

מקטע ב'- חוף לפעילות ספורט ימי

מקטע ג'- חוף לפעילות אינטנסיבית של ספורט ימי

מקטע ד'- חוף רחצה טבעי פתוח

מקטע ה'- חוף טבעי פתוח

5.2.3.2	**נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
חוף רחצה	מ"ר	0	520	פירוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית חפאג/1363/חכ/25/ט.

5.2.3.3	**הוראות נוספות**
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	תכנית מפורטת תבטיח נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי. השימוש יותאם לאופי הקיים של חמש רצועות המשנה. **מקטע א'- חוף טבעי פתוח** (תא שטח-484) האזור הצפוני- חוף טבעי פתוח לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים. לא תותר הקמת כל מבנים ומתקנים קבועים או זמניים לשירות המתרחצים והנופשים בחוף.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	**מקטע ב'- חוף לפעילות ספורט ימי** (תא שטח- 485) -חוף אשר ישמש לפעילות חינוך ימי וספורט ימי. ישמש להעברת סירות וכלי שייט שונים ממרכז הספורט הימי לגוף המים, כולל מתקנים הנדרשים לשם כך. יותרו הקמת מתקני נופש ומשחק, סככות צל, ספסלי ישיבה. יישמר מעבר פתוח לציבור מדרום ומצפון. לא תותר הקמה של מזנון. ▪ כל תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים,100 מטר מקו החוף הסטטורי, תובא לאישור הוולחוף. **מקטע ג' – חוף לפעילות אינטנסיבית של ספורט ימי** (תא שטח 486). חוף פעילות "קייט סארף"- גלשן מצנח, ייאסרו שחייה ורחצה בחוף. **מקטע ד' – חוף רחצה טבעי פתוח** (תא שטח 487) מיועד 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 החוף רחצה מוכרז על פי כל דין. עמדת המציל תמוקם בהיתר בניה לאחר קביעת מיקום חוף הרחצה. **מקטע ה' – חוף טבעי פתוח** (תא שטח 488) הרצועה הדרומית ביותר – עד תחנת הכוח אורות רבין. שטח פתוח של חוף טבעי בו תותר שהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים. לא תותר הקמת כל מבנים ומתקנים קבועים או זמניים לשירות המתרחצים והנופשים בחוף. תכנית מפורטת הכוללת תא שטח זה תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה.
הנחיות נוף ואקולוגיה	▪ פיתוח מוצע ובינוי בתחום חוף הים יעשה באמצעים פריקים בלבד ובאופן אשר לא יפגע בחוף או בתשתית החולית, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת. ▪ מקטע ה' יתוכנן כהמשך לשמורת החולות הדרומית הסמוכה, ובדגש על שימור נופי ואקולוגי של הרצועה החולית במקטע זה.
עתיקות	▪ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. ▪ אופן הטיפול באמות המים, המתקנים הקשורים אליהן ואתרים ארכיאולוגים נוספים, כולל השימור והפיתוח שלהם, ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת. ▪ לכל תכנית מפורטת למתחם יוכן נספח שימור שיכלול התייחסות מפורטת לממצא הארכיאולוגי הקיים, ולערכיותו, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת.כל התערבות באתר העתיקות וכל טיפול בשרידים הארכיאולוגיים הקיימים תעשה בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

5.2.4 מתחם 4 – רצועת המעטפת

5.2.4.1 תיאור המתחם

רצועת חיץ חקלאית קיימת, בעיקר מטעי בננות של קיבוץ שדות ים המהווה חלק ממארג השטחים הפתוחים המקשרת בין החלק הצפוני והדרומי של המרחב.
בחלקו המרכזי של המתחם בית עלמין קיים ומאושר אשר לא ניתן יהיה להרחיבו.
התכנית מכוונת לשימור רצף השטחים הפתוחים, לשימור רצף אקולוגי בין שטחי החולות הדרומיים והצפוניים, ולשימור האופי החקלאי.

5.2.4.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
בית עלמין	מ״ר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עפ״י תכניות תקפות. לא ניתן יהיה להרחיב את בית העלמין המאושר.
מבני משק	מ״ר	0	3,000	בתא שטח 53- עפ״י תכנית מאושרת 303-0109215. תכנית חכ/192 מתבטלת בתכנית זו.

5.2.4.3 הוראות נוספות

שימושים

- יותרו תחנות שאיבה ומתקני / קווי תשתית תת קרקעיים, למעט בתחום הסביבה החופית ובמרחק שלא יהווה מטרד לשימושים רגישים סמוכים.
- בתכנית מפורטת ניתן יהיה לייעד שטחים לטובת הרחבת קיבוץ שדות ים לכיוון דרום מזרח בתא שטח 512, והמפתח הפתוח מדרום לקיבוץ בתאי שטח 513, 523 וחלק מ 512 ישמר. בנוסף ישמר מרחק של 50 מ׳ מתחנת השאיבה לביוב, בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מרחק אחר בתיאום עם הגורמים המוסמכים. הדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- לא ניתן יהיה להרחיב את בית העלמין המאושר.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ שימור הרצף הפתוח. ▪ שימור האופי החקלאי בהיבט נופי ותפעולי. ▪ שימור הנגישות לבית העלמין. ▪ תכנית מפורטת הכוללת את תאי שטח 512 ו-514 תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע מדרום תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. ▪ בתא שטח 523 המסומן בייעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לא יותר כל בינוי. ▪ כל תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים,100 מטר מקו החוף הסטטורי, תובא לאישור הוולחו"ף.
עתיקות	▪ שטח המתחם כולל בתחומו שטח עתיקות מוכרז. ▪ בתכנית מפורטת באזור החיץ בסמוך לחומה הביזנטית- כל התערבות באתר העתיקות וכל טיפול בשרידים הארכיאולוגיים הקיימים יעשו בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

5.2.5 מתחם 5 – שמורת טבע- חולות קיסריה

5.2.5.1 תיאור המתחם

פתחת חולות קיסריה היא שטח פתוח המהווה חוליית חיבור חשובה במשטר נדידת החולות בציר מזרח מערב.

התכנית מכוונת לשימור ושיקום הפתחה כמערכת אקולוגית השומרת על בית הגידול החולי על שלל מאפייניו, תוך דגש על האפיון המרכזי של מערכת זו – הדינמיקה והתנועה של החולות.

התכנית מגדירה את מרבית השטח כשמורת טבע אשר תאפשר ניהול המרחב בראייה מוטת שימור ואקולוגיה, באופן המזמין מבקרים ומטיילים.

5.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון	0	0	תכנית ג/1125, תכנית ג/1019 ותכנית ג/976 מבוטלות בתכנית זו. לא ניתן יהיה לפעול לפי תכניות אלו ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה על פי הן תכנית המתאר גוברת על תכניות אלו בכל נושא.
פנאי ונופש	מ״ר	500	500	יותר גובה של קומה עבור שימוש זה.
תחנת דלק ושירותי דרך	מ״ר	0	1370	מתייחס לתחנת התדלוק והמסעדה הקיימים (מסומנים בסימבול בתא שטח 457). זכויות הבניה למבנים אלו יהיו בהתאם להיתר שניתן בשטח.

5.2.5.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

כללי

- ככל שלא תערך תכנית מפורטת למתחם בשלמותו יותר לערוך תכנית ליעוד בשלמותו כמסומן בתכנית זו.
- לא ניתן יהיה לפעול לפי תכנית ג/976 ולא ניתן להוציא היתרים מכוחה. תכנית המתאר גוברת על תכנית זו בכל נושא.
- תכנית מפורטת במתחם זה תערך בתיאום עם רט״ג.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

	תכנית מפורטת לשמורת הטבע תשלב בהוראותיה את המרכיבים שלהלן: ▪ שימור המערכת האקולוגית החולית על הצומח בתי הגידול המאפיינים ומייחדים אותה. ▪ יצירת שמורת טבע פתוחה, בדגש על שימור לצד משיכת מבקרים. ▪ פיתוח מינימלי בשטחים מופרים לאורך הדרכים הקיימות. ▪ איסור על גדרות או מכשולים פיזיים לתיחום העלולים לשבש את תנועת החולות. **תכנית מפורטת לשטחים הפתוחים תשלב בהוראותיה את המרכיבים שלהלן:** ▪ שיקום אקולוגי של הרוב המוחלט של שטח זה. ▪ בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים: בשטחים טבעיים שבילים יבוצעו ממצעים מהודקים ככל הניתן. ▪ לא תפותח דרך חדשה בתחום השמורה. ▪ תכנית מפורטת שתוכן עבור מוקד הפעילות (המסומן בתשריט מצב מוצע בסימבול "משולש") תהיה בדגש על נושאי האקולוגיה הייחודית של פיתחת החולות. כמו כן התכנית תדרש לעמוד בהוראות סעיף 5.10 בתמ"מ 6 לעניין תכנית לשרותי תיירות.
הנחיות נוף ואקולוגיה	במסגרת תכנית מפורטת למתחם, או לייעוד בשלמותו, כאמור לעיל, יוכן נספח ממשק לניהול השמורה אשר יכלול בין השאר: ▪ אמצעים לשימור המערכת האקולוגית והעצמתה. ▪ אמצעים לשימור דינמיקת הנדידה של החולות. ▪ אמצעים לסילוק מינים פולשים ושיקום אזורים מופרים. ▪ פיקוח למניעת פגיעה בערכי טבע ונוף. ▪ הסדרת אזורי תפר בין מתחם זה לשטחים הגובלים בו. ▪ הסדרת תנועת מטיילים, שילוט נדרש, שבילים וכו' ▪ חסימה למניעת כניסת רכבי שטח לתוך שטחי החולות (יוצעו פתרונות פיזיים המשמרים את תנועת החולות אך מגבילים תנועת רכבי שטח אל תחומי השמורה). ▪ שמירת הקשר עם שטחים פתוחים ורצפים אקולוגיים סמוכים מצפון וממזרח. ▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר.
הנחיות תנועה וחניה	▪ הגישה למתחמי הפיתוח תהיה מדרום בלבד ובאופן שלא יפגע בשטחי השמורה הערכיים. ▪ לא תפותח דרך חדשה בתחום השמורה. ▪ הגישה לצרכי תחזוקה ותפעול של תחנת השאיבה הקיימת בתא שטח 453 תותר על בסיס דרכים קיימות.
הנחיות בינוי	▪ בינוי יתאפשר באזור המסומן כשטחים פתוחים בלבד ובאופן המשתלב בנוף ובסביבה.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

5.2.6 מתחם 6 – מלונאות עתיקות קיסריה

5.2.6.1 תיאור המתחם

מתחם מלונאות רציף לאורך תוואי החומה הביזנטית.

5.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון	720	720	▪ כולל סה"כ שטח מלונאות ברוטו.
	מלונאות-מ"ר	60,000	60,000	▪ זכויות הבניה אינן מתייחסות לתא שטח 301 ותכנית המתאר אינה כוללנית לגביו.
מסחר	מ"ר	5,000	5,000	

5.2.6.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

א. תכניות מפורטות תקבענה קווים אדריכליים יחודיים לפיתוח המלונאי שיתייחסו להיבטים נופיים, חומריים ועיצוביים.

ב. לאורך חזית המלונות הפונה מערבה תתוכנן טיילת אשר תלווה בפעילות מסחרית ובשטחים הציבוריים של המלונות.

ג. המלונאות (כולל שטחי המסחר האנהרנטים) ייבנו בגובה של עד 3 קומות +גג מעל מפלס הכניסה הקובעת.

ד. חזית המלונות הפונה לשכונות המגורים תעוצב כחזית ראשית ותאסרנה הפניית חצרות משק ושטחים תפעוליים לכיוונה.

ה. הגישה לפריקה וטעינה של המלונות תהייה מוצנעת ובכל מקרה לא מדופן המלון הפונה לשכונות המגורים או לגן הלאומי.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	ו. קומות הקרקע של בתי המלון יהיו במפלס הטיילת ויכללו פונקציות פתוחות לקהל כגון: מסעדות, בתי קפה, מסחר כחלק אינהרנטי משטח האכסון המלונאי ולובי. ז. תכנית מפורטת תסמן קו בניין קדמי מחייב של כ- 70% בקומת הקרקע לחזית הפונה לטיילת להבטחת רציפות הדופן הבנויה. ח. תאסרנה דרכי שירות במקביל לטיילת. ט. בתא שטח 301 יותרו שימושי תיירות ללא אכסון מלונאי, ותכנית זו אינה מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית לפי סעיף 62 א (ג) (4) בחוק התכנון והבנייה לתא שטח זה.סימבול המוקד המסומן בתשריט בתא שטח זה מתייחס למוקד משיכה בעל אופי תיירותי, ללא זכויות בניה. י. בתאי שטח 558 ו- 565 יותר המשך שימוש בבארות הקיימות. יא. המסחר יתוכנן ויותר רק כחלק אינהרנטי משטח האכסון המלונאי. לא תותר הקמת מוקדי/מרכזי מסחר עצמאיים נפרדים מהאכסון המלונאי. יב. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 302 תלווה בנספח ביוב.
עתיקות	שטח המתחם כולל בתחומו שטח עתיקות מוכרז. בתכניות מפורטות: א. תכנית המתאר לא ניתנת למימוש ולא יוענקו מכוחה זכויות בניה עד להשלמת החפירות הארכיאולוגיות ובכפוף לתוצאותיהן. ככל שלאחר בדיקה או חפירה יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, שבשל ערכן לא ניתן לייעד את השטח המדובר או את חלקו לבנייה, לא יוענקו זכויות בנייה בשטח זה. ב. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר השלמת החפירות הארכיאולוגיות, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד. ג. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור הממצא באתרו, יהא בסמכות הוועדה המחוזית לאשר שינויים בתחום התכנית, במקרה זה זכויות הבניה יתבטלו או יוגדרו מחדש בהתאם להיקף הממצא הארכיאולוגי וקביעת רשות העתיקות. ד. תכנית מפורטת תלווה בנספח שימור ומסמך תיעוד בהתאם לדרישת מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית. ה. גובה הבנייה בתכניות מפורטות יקבע תוך התייעצות עם רשות העתיקות ובאופן שלא תיגרם פגיעה לערך הנופי-ארכיאולוגי של האתר.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	ו. במידה ועל פי תוצאות החפירות הארכיאולוגיות ניתן יהיה לייעד את השטח או את חלקו לבנייה, יקבעו בתכנית המפורטת תנאים למתן היתר בנייה שיתייחסו לנושאים הבאים: 1. עם השלמת החפירות באתר תוכן תכנית שימור מפורטת לשרידים הארכיאולוגיים שיחשפו. תכניות הבנייה יוכנו בהתאם לתכנית השימור, לרבות מערכת הביסוס (יסודות) ומיקום התשתיות הקשורות לבניין. 2. אישור רשות העתיקות לתחילת העבודות יינתן במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והשימור של השרידים שעליהם תחליט רשות העתיקות כי הם ישומרו ויוצגו לקהל הרחב באופן שבו יינתן ייצוג הולם לממצא שיתגלה, אם בדרך של הצגה ואם בדרך של המחשה. 3. בשלב ראשון תיתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתן בכפוף לביצוע חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה או פיקוח כנדרש עפ"י המצב בשטח לרבות תנאים לשימור אשר יעוגנו בנספח שימור להגנה על הממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 16:31:21 28/07/2021

5.2.7 מתחם 7 – מלונאות

5.2.7.1 תיאור המתחם

מתחם מלונאי אשר יותר בו שילוב היקף מסוים של מגורים.

5.2.7.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון	150 -	150	יותרו לפחות 150 יחידות אכסון מלונאי. תוספת של עד 20% מיחידות האכסון מלונאי לא תהווה סטייה נכרת מהתכנית.
	מלונאות- מ״ר	-6,760	20,000	כולל סה״כ שטח מלונאות ברוטו.
מגורים	יח״ד	100	100	
	מ״ר	20,000	20,000	
מסחר	מ״ר	200	200	

5.2.7.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

- לא יותר להפריד את שטחי המגורים משטחי המלונאות. תכנית מפורטת תבטיח את ביצוע המלונאות בד בבד עם המגורים.
- תכניות מפורטות תקבענה קווים אדריכליים יחודיים לפיתוח המלונאי אשר יתייחסו להיבטים נופיים, חומריים ועיצוביים.
- גובה הבנייה במתחם יהיה עד 6 קומות+גג כמצויין בנספח הבינוי- גובה הבניה.
- תכנית מפורטת במתחם זה תלווה בנספח ביוב מאושר ע״י משרד הבריאות.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

5.2.8	**מתחם 8 – מלונאות**

5.2.8.1	**תיאור המתחם**	
	המתחם כולל מלון קיים.	

5.2.8.2	**נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון	0	770	ע״פ תכנית חכ/149/ב. סך כל מספר החדרים לא יעלה על 770 חדרים, אשר יהוו לא יותר מ-500 יחידות.
	מ״ר	1,000	61,100	זכויות קיימות ע״פ תכנית חכ/149/ב. תוספת הזכויות תהיה עבור תא שטח 528 לשימושי תיירות.

5.2.8.3	**הוראות נוספות**
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ לפי תכנית תקפה- חכ/ 149/ ב. ▪ במקרה של סתירה בין ההוראות לענין הגובה כפי שמופיעות בתכנית חכ/149/ב לבין נספח הבינוי -גובה הבניה שבתכנית המתאר, יגבר האמור בתכנית חכ/149/ב. ▪ תכנית מפורטת במתחם זה תלווה בנספח ביוב מאושר ע״י משרד הבריאות. ▪ תכנית מפורטת לתא שטח 528 תכלולנה את ההוראות הבאות: ○ כל מרכיבי חזית האתר לכיוון דרום ומערב יתוכננו בהקפדה על חזותם כך שבמבט מדרום מערב ישתלבו חזותית עם נוף מגרש הגולף ○ יש להקפיד על חזות האתר במבט מכיוון בית המלון הסמוך ולשאוף למזעור ההשפעה הנופית עליו.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

5.2.9	**מתחם 9 – נאות גולף**

5.2.9.1	**תיאור המתחם**

המתחם כולל יחידות נופש קיימות במתחם נאות גולף.

5.2.9.2	**נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון מלונאי	0	120	עפ"י תכנית מאושרת חכ/227/ג
	מלונאות- מ"ר	0	11,500	עפ"י תכנית מאושרת חכ/227/ג
מגורי נופש	יחידות	0	420	420 יחידות נופש עפ"י תכניות מאושרות חכ/227/ג, חכ/227/א
	מ"ר	0	35,137	עפ"י תכניות מאושרות , חכ/227/א. כולל 2,150 מ"ר שטח למבנה מרכזי לפי תכנית חכ/227/א

לא תותר תוספת של מגורי נופש. זכויות הבניה למגורי הנופש יהיו עפ"י תכניות תקפות.

5.2.9.3	**הוראות נוספות**
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ השטח שהתווסף למתחם מדרום יפותח תוך התיחסות עיצובית ונופית להיותו שער לישוב קיסריה. ▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 6 קומות+גג כמצויין בנספח הבינוי -גובה הבניה.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 16:31:21 28/07/2021

5.2.10	**מתחם 10 – מלונאות- מתחם דרומי**

5.2.10.1	**תיאור המתחם**

במתחם כיום "כפר איזון", אולם אירועים ומגורי נופש. התכנית מכוונת לפיתוח מלונאי אשר כולל כפר נופש בחלק הצפוני של המתחם, ובחלקו הדרומי פיתוח בעל אופי אקסטנסיבי יותר כאתר קמפינג, בזיקה לשטח הטבעי שמדרום וחוף הרחצה ממערב ומהווה אתר עתיקות מוכרז.

5.2.10.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון מלונאי	250	500	▪ בתא שטח 306 בלבד. כולל סה"כ שטח מלונאות ברוטו. ▪ תכנית ג/1125 מבוטלת במסגרת תכנית זו. לא ניתן יהיה לפעול לפי תכנית זו ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה על פיה. ▪ תכנית המתאר גוברת על תכנית זו בכל נושא. ▪ מ"ר מלונאות במתחם חושב לפי תכנית חכ/25/א
	מלונאות מ"ר	21,190	32,000	
מגורי נופש	יחידות	0	60	עפ"י תכנית מאושרת ג/712/ב.
	מ"ר	0	4,500	לא תותר תוספת של מגורי נופש. זכויות הבניה למגורי הנופש יהיו עפ"י תכניות תקפות.
מסחר	מ"ר	200	350	בתא שטח 306 בלבד.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

	▪ תכנית זו אינה מהווה תכנית מתאר כוללנית עבור תא שטח 308. ▪ זכויות הבניה עבור תא שטח 308 יקבעו בתכנית מפורטת שתערך בהתייעצות עם רט"ג ותובא לאישור הולחו"ף. ▪ השטח במ"ר כולל שטח ליחידות אכסון מלונאי ושטחים נלווים ▪ יחידות האכסון המלונאי במצב המאושר חושבו עפ"י תקנים של משרד התיירות
5.2.10.3	**הוראות נוספות**
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ השימוש בתא שטח 306 יהיה נופש כפרי, ובדגש על בינוי המשתלב בסביבה הטבעית ובנוף בתכנית מפורטת ישולבו עקרונות שיבטיחו השתלבות הפיתוח בתא שטח זה בסביבה ומזעור השפעה הסביבתית.
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	▪ השימושים בתא שטח 308 יהיו קמפינג עם השימושים המינימאלים הנדרשים לשימוש זה. תכנית מפורטת לתא שטח 308 בייעוד "תיירות" עבור תיירות מסוג קמפינג, תערך בהתייעצות עם רט"ג ותובא לאישור הוולחוף. זכויות הבנייה יקבעו בתכנית המפורטת. ▪ שטחי מסחר לא יותרו בנפרד אלא כחלק אינהרנטי משטחי האכסון המלונאי. ▪ כל תכנית מפורטת המציעה בינוי בתחום חוף הים, 100 מטר מקו החוף הסטטורי, תובא לאישור הוולחו"ף. ▪ בין מגרשי המלונאות תתוכננה טיילות ציבוריות, אשר תכוונה את תנועת התיירות לחוף הים. חזית המתחמים לכיוון החוף תהיה חזית פעילה ללא קירות אטומים רציפים. לא תותר הקמת מוקדי/ מרכזי מסחר עצמאיים נפרדים מהאכסון המלונאי. ▪ יאסר גידור מחוץ לקווי הבניין. ▪ בתכניות מפורטת במתחם 10 ובתאי שטח 306 ו-308, תכנון התאורה יתואם עם רט"ג במטרה למנוע זליגת אור אל החוף ואל שמורת הטבע והן יכללו הוראות בעניין זה. ▪ תכנית מפורטת הכוללת את תא שטח 308 תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. התכנית המפורטת תכלול עקרונות והוראות שיבטיחו כי הפיתוח בתא שטח 308 יהיה אקסטנסיבי וישתלב בסביבתו . ▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 2 קומות+גג כמצויין בנספח הגובה. ▪ בתכנית מפורטת לתאי שטח 306,308 יעוגנו עקרונות שיבטיחו כי מדרג האינטנסיביות בשטחי התיירות יפחת לכיוון דרום.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

עתיקות	▪ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. ▪ אופן הטיפול באמות המים, המתקנים הקשורים אליהם ואתרים ארכיאולוגים נוספים, כולל השימור והפיתוח שלהם, ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת. ▪ לכל תכנית מפורטת למתחם יוכן נספח שימור שיכלול התייחסות מפורטת לממצא הארכיאולוגי הקיים, ולערכיותו, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת. ▪ כל התערבות באתר העתיקות וכל טיפול בשרידים הארכיאולוגיים הקיימים תעשה בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
5.2.11	**מתחם 11 – חרובי קיסריה**
5.2.11.1	**תיאור המתחם**
	אתר טבע ייחודי של בית גידול חברת חרוב האלה. התכנית ממליצה על הכרזת האתר כשמורה בעלת זיקה ליישוב, תוך יצירת ממשק פיזי ותוכני לטובת שני הצדדים. מתחם זה כולל גם את הרצועה של השטח הפתוח בגבולו הצפוני של היישוב.
5.2.11.2	**נתונים כמותיים למתחם**

נושא	**יחידת מידה**	**תוספת למאושר**	**סה״כ**	**הוראות**
שמורת טבע	מ״ר	0	0	

5.2.11.3	**הוראות נוספות**
כללי	▪ תכנית מפורטת תייעד את המתחם לשמורת טבע בהתאם להוראות תמ״א 8 על שינוייה. ▪ מוסד התכנון רשאי לאשר תכנית לקווי תשתיות תת קרקעיים, לאחר ששוכנע כי מיקומם היא החלופה המועדפת וכי קווי התשתיות מבטיחים השתלבות מיטבית של התשתית בשטח ויקבע הוראות בדבר אמצעים למזעור הפגיעה בחזות הנופית ובערכי הטבע, ולעניין השיקום הנופי בתום עבודות ההקמה. כל זאת לאחר שהתייעץ עם מועצת גנים ושמורות, כי הוא מאפשר את המשך התפקוד האקולוגי ואינו פוגע באופן מהותי בערכי נוף ומורשת.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

הנחיות נוף ואקולוגיה	▪ לא תפותח דרך חדשה בתחום השמורה. ▪ במסגרת תכנית מפורטת למתחם יוכן נספח ממשק לניהול השמורה אשר יכלול בין השאר: ▪ חיזוק הקשר הפיזי והתוכני של מרכזי החינוך המקומיים הגובלים באתר אל האתר ואל נושא הטבע העירוני. ▪ הסדרת ציר להולכי רגל ואופניים בפיתוח אקסטנסיבי בשולי המרקם הבנוי תוך זיקה לשטחים פתוחים קיימים במרקם היישובי. בשטחים טבעיים שבילים יבוצעו תוך שימוש במצעים מהודקים ככל הניתן. ▪ הסדרת שילוט ושבילי טיול מסומנים בתחום השמורה ▪ סילוק מינים פולשים בכל השטח, ובעיקר בשוליים. ▪ שיקום רצועת הדופן ממערב לכביש 2 - הסדרת מפגעים, חסימת מעבר רכב, סילוק מינים פולשים, ובמקרה הצורך, העצמת בית גידול ע״י צמחייה חדשה מחברת חרוב מצוי- אלת המסטיק, בתוספת פיקוס השקמה ואלון התבור, הכל בתיאום עם אקולוג רט״ג. ▪ נקודות מצפור בפיתוח מינימלי על הגבעות. ▪ השבת מינים בסכנת הכחדה של צמחי חולות. ▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר. ▪ בתא שטח 52 יותרו שימושים של גן לאומי, שמרות טבע ושטח פתוח. היעוד המדויק יקבע בתכנית מפורטת, בכפוף לאישור הקלות מהתמאו״ת הרלוונטיות.
הנחיות תנועה וחניה	תיאסר תנועת רכב בכל תחום השמורה, תתאפשר תנועת כלי רכב לצורך תחזוקה ותפעול תחנת השאיבה בלבד על בסיס דרכים קיימות.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

5.2.13 מתחם 13 – רצועה מלווה כביש החוף

5.2.13.1 תיאור המתחם

רצועת טיפול נופי לאורך כביש 2, כולל סוללות אקוסטיות קיימות במקטע הדרומי.
התכנית מייעדת את הרצועה לשיקום נופי ואקולוגי ע״י חיזוק צומח חברת חרוב האלה ליצירת רצועת רצף אורכית תוך התוויית שביל אופניים על ציר זה להגברת הקישוריות וליצירת מערכת מעגלית של שבילי אופניים למרחב כולו.

5.2.13.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
שטחים פתוחים	מ״ר	0	0	

5.2.13.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

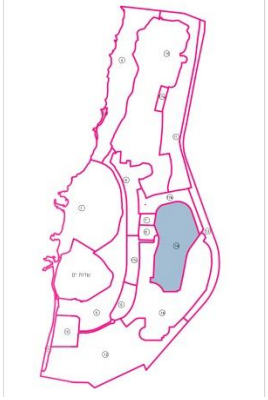
- שיקום נופי והסרת מינים פולשים לכל אורך הסוללות האקוסטיות של כביש מס׳ 2.
- שתילה מחדש של מינים מקומיים בדגש על חיזוק חברת צומח חרוב האלה, בתוספת פיקוס השקמה ואלון התבור, בתיאום עם אקולוג רט״ג.
- שילוב שבילי אופנים ברמת פיתוח מינימלית.
- חיבור שבילי אופניים למוקדים שכונתיים.
- שילוב נופי ואקולוגי של המעבר האקולוגי המתוכנן מתחת לכביש מס׳ 2, בכפוף להוראות תת״ל 31.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

5.2.14 מתחם 14 – גולף

5.2.14.1 תיאור המתחם

המתחם משמש כיום לפעילות גולף.



5.2.14.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
ספורט ונופש	מ"ר	500	500	לטובת מתקנים המשרתים את ספורט הגולף.

בינוי חדש יהיה במרחב הסמוך לתא שטח 526 ולא בחזית שטחי המגורים.

5.2.14.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

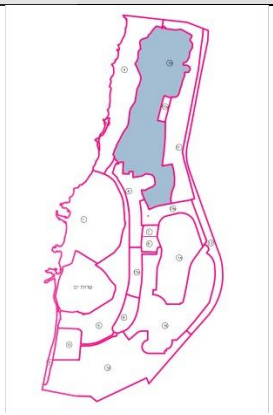
- תכניות מפורטות במתחם תשלבנה טיילת בהיקפו אשר תקושר לשבילים המוצעים במסגרת תכנית זו על פי עקרונות נספח הסביבה והנוף.
- יותר גובה של שתי קומות, קומה ועוד קומה בנסיגה עבור שימושי ספורט ונופש.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

5.2.15 מתחם 15 – מגורים קיים- צפוני

5.2.15.1 תיאור המתחם

מתחם המאגד את השכונות הוותיקות של קיסריה (שכונות מס': 2,3,4,5,6,7,8,10) והכולל את המרכז היישובי.



5.2.15.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מגורים	יח"ד	126	1,527	
	מ"ר	22,680	350,464	תותר תוספת של 7% כגמישות לזכויות הבניה בתכניות מאושרות. בהתאם להוראות הכלליות המפורטות בתכנית זו סעיף 5.1.1 ס"ק 3.
מסחר ומשרדים	מ"ר	0	5,463	לפי תכניות מאושרות. במרכז הישובי שבתא שטח 205, 200 מ"ר למסחר ולמשרדים בתת הקרקע (בנוסף על הזכויות המפורטות בטבלה זו) עפ"י תכנית מאושרת 303-0071670.
שטח למבני ציבור	דונם	כ- 36	כ- 67	כולל כ-885 מ"ר בשימוש ציבור עבור מבני תנועת נוער, מועדון כדורגל ומתקן הנדסי (טרפז).

5.2.15.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

א. תכניות מפורטות תשמרנה את אופי המתחם בהיבטי גובה, מרחב ציבורי ומרחב נופי.

ב. גובה הבנייה במתחם יהיה כמסומן בנספח הבינוי-גובה הבנייה (2 קומות +גג עד 4 קומות +גג, הכל בהתאם לנספח הבינוי- גובה הבניה).

ג. תא שטח 309 ו- 119 יתוכננו בתכנית אחת שהצפיפות המינימלית בה תהיה 5 יח"ד לדונם.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	ד. מרכז היישוב יפותח בתמהיל שימושים אשר יתמוך בתפקודו, ובאופן שיקושר למערך השבילים הישובי ובכללם לשבילים המובילים לחוף הים ולשכונות מתחם 17. ה. במסגרת תכנית מפורטת שתכלול פיתוח בשוליים המזרחיים של המתחם יערך תיאום מול רט"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 11 הגובל. ו. במסגרת תכנית מפורטת למתחם 15 (החל בתחומי האגן הביוב הצפוני של קיסריה) בתנאים למתן היתר בניה ידרש ביטול של קו ביוב מקיסריה לאור עקיבא או מציאת פתרון אחר המאושר ע"י משרד הבריאות.
הנחיות נוף ואקולוגיה	א. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות בדבר: ▪ שימור קישוריות בכיוון מערב למזרח במסדרונות של שטחים פתוחים בתווך שבין גושי המגורים לטובת שבילים מקומיים בין רצועת חוף האקוודוקט לבין שמורת חרובי קיסריה. ▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר במסדרונות אלה. ▪ תכנית מפורטת הגובלת בשטח שמורת טבע תתיחס בהוראותיה לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי טבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. ייערך תיאום מול רט"ג.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 28/07/2021 16:31:21

5.2.16 מתחם 16 – מגורים קיים דרומי

5.2.16.1 תיאור המתחם

מתחם המאגד את השלב השני של שכונות קיסריה (שכונות מס': 9,11,12,13) והמקיף את מתחם הגולף מדרום.

5.2.16.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מגורים	יח"ד	0	1,145	בהתאם להוראות הכלליות המפורטות בתכנית זו סעיף 5.1.1 ס"ק 3
	מ"ר	0	314,466	תותר תוספת של 7% כגמישות לזכויות הבניה בתכניות מאושרות.
מסחר	מ"ר	0	4,220	לפי תכנית 303-0207092 המאושרת.
שטח למבני ציבור	דונם	0	כ 40	

5.2.16.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

א. תכניות מפורטות תשמרנה את אופי המתחם בהיבטי גובה, מרחב ציבורי ומרחב נופי.

ב. גובה הבנייה במתחם יהיה כמסומן בנספח הבינוי-גובה הבניה: 2 קומות +גג עד 4 קומות +גג.

ג. תכניות מפורטות למגורים בשטחים הפונים לכביש מס 2 ילוו בדוח אקוסטי אשר יתואם עם הגורם המוסמך ואשר מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית המפורטת. בכפוף להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ניתן יהיה לפטור מצירוף דו"ח אקוסטי.

ד. תכנית מפורטת הגובלת בשטח שמורת טבע תתיחס בהוראותיה לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי טבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה.

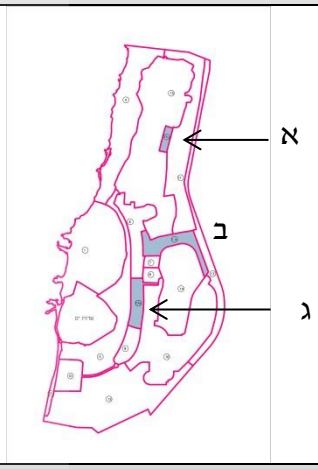
תכנית מפורטת שתכלול פיתוח בשוליים הדרומיים של המתחם תתואם עם רט"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 5 הגובל.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

5.2.17 מתחם 17 (א, ב, ג) – מגורים חדש

5.2.17.1 תיאור המתחם

מתחמי מגורים חדשים המשלימים את הרצף היישובי של קיסריה.



5.2.17.2 נתונים כמותיים למתחם

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה״כ	הוראות
מגורים	יח״ד	1,380	1,380	בהתאם להוראות הכלליות המפורטות בתכנית זו סעיף 5.1.1 ס״ק 3
	מ״ר	248,400	248,400	
מבני ציבור	דונם	5.5	5.5	

5.2.17.3 הוראות נוספות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

המתחם מחולק לשלושה תתי מתחמים: 17א, 17ב, 17ג.

א. התכניות לתת מתחמים יבטיחו צפיפות מינימום של 5 יח״ד לדונם נטו (לכל תת מתחם)

ב. גובה הבנייה במתחם יהיה עד 3 קומות + גג. במתחם 17 ג׳- בחלק הפונה לכיוון מערב תותר בניה בגובה של עד 2 קומות +גג הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי- גובה הבניה.

ג. תכנית מפורטת למגורים לתתי מתחמים 17ב ו-17ג (תאי שטח 115 ו-116) תבטיח חיבור שטח התכנית המפורטת למערכת הביוב הישובית המחוברת למט״ש חדרה. כמו כן, תיקבע בתכנית המפורטת שלביות בהתייחס ליכולת תחנות השאיבה והמט״ש לקלוט את שפכי התכנית יחד עם שפכי כלל הישוב והיישובים הנוספים המחוברים למט״ש, בתיאום עם משרד הבריאות.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	ד. תכניות מפורטות למגורים בשטחים הפונים לכביש מס 2 ילוו בדוח אקוסטי אשר יתואם עם הגורם המוסמך ואשר מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית המפורטת. בכפוף להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ניתן יהיה לפטור מצירוף דו"ח אקוסטי. ה. תכנית מפורטת לתת מתחם 17א תתייחס בהוראותיה לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי טבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. ו. תכנית מפורטת לתת מתחם 17א תתואם עם רט"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 11 הגובל. ז. במסגרת תכנית מפורטת לתת מתחם 17 א' (החל בתחומי האגן הביוב הצפוני של קיסריה) בתנאים למתן היתר בניה ידרש ביטול של קו ביוב מקיסריה לאור עקיבא.
עתיקות	שטח תתי מתחם 17ב ו-17ג כוללים בתחומם שטח עתיקות מוכרז. בתכניות מפורטות בתת מתחם 17ג' : א. תכנית המתאר לא ניתנת למימוש ולא יוענקו מכוחה זכויות בניה עד להשלמת החפירות הארכיאולוגיות ובכפוף לתוצאותיהן. ככל שלאחר בדיקה או חפירה יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, שבשל ערכן לא ניתן לייעד את השטח המדובר או את חלקו לבנייה, לא יוענקו זכויות בנייה בשטח זה. ב. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר השלמת החפירות הארכיאולוגיות, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד. ג. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור הממצא באתרו, יהא בסמכות הוועדה המחוזית לדרוש שינויים בתחום התכנית, במקרה זה זכויות הבניה יתבטלו או יוגדרו מחדש בהתאם להיקף הממצא הארכיאולוגי וקביעת רשות העתיקות. ד. גובה הבנייה בתכנית מפורטת ייקבע תוך התייעצות עם רשות העתיקות ובאופן שלא תיגרם פגיעה למשמעות הנופית-ארכיאולוגית של האתר. ה. במידה ועל פי תוצאות החפירות הארכיאולוגיות, ניתן יהיה לייעד את השטח או את חלקו לבנייה, יקבעו בתכנית המפורטת תנאים למתן היתר בנייה שיתייחסו לנושאים הבאים : 1. עם השלמת החפירות באתר תוכן תכנית שימור מפורטת לשרידים הארכיאולוגיים שיחשפו. תכניות הבנייה יוכנו בהתאם לתכנית השימור, לרבות מערכת הביסוס (יסודות) ומיקום התשתיות הקשורות לבניין.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתארית - הוראות

עתיקות	2. אישור רשות העתיקות לתחילת העבודות יינתן במקביל לביצוע עבודות הפיתוח והשימור של השרידים שעליהם תחליט רשות העתיקות כי הן ישומרו ויוצגו לקהל הרחב באופן שבו יינתן ייצוג הולם לממצא שיתגלה, אם בדרך של הצגה ואם בדרך של המחשה. 3. בשלב ראשון תיתן רשות העתיקות את אישורה לביצוע עבודות פריצת הדרכים וסלילתם בכפוף לביצוע חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה או פיקוח כנדרש עפ"י המצב בשטח לרבות תנאים לשימור אשר יעוגנו בנספח שימור להגנה על הממצאים בעלי חשיבות מיוחדת שיתגלו אגב סלילת הדרכים.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

6. הוראות נוספות

תכניות מפורטות יכללו הוראות נוספות כאמור בפרק זה.

6.1	**תשתיות**
6.1.1	**כללי** 1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. 2. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.
6.1.2	**מערכות דרכים, תנועה וחניה** **כללי:** כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות נספח התחבורה המצורף אליה. בתכניות מפורטות ישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים. **שבילי אופניים:** שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לעקרונות תכנית זו, בהם נספח התחבורה והנספח הנופי סביבתי. תכנית הכוללת שביל אופניים שמסומן במסמכי תכנית זו או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו. **מיתון תנועה:** תכנית הכוללת אזורים המסומנים כממתני תנועה ('רחוב מנוהל תנועה'), בנספח התנועה, המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם לעקרונות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה, אשר יהיו תקפות באותה עת. **חנייה:** תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע, יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.
6.1.3	**חשמל ומערכות תקשורת** 1. תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו ככל שניתן, הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד תכנון רשאי לדרוש, במסגרת תכנית מפורטת כאמור, הוראות להסרת כבלי החשמל מחזיתות הבניינים והטמנתם בקרקע. ההוראות בתכנית יתואמו עם חברת החשמל. 2. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.
6.1.4	**ביוב** 1. תכנון מערכת הביוב בישוב יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית.

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 16:31:21 28/07/2021

2. תכנית מפורטת המוסיפה בינוי בהיקף של 100 יח"ד או יותר או מעל 100 יחידות אכסון מלונאי, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת, ואת יכולת המערכת הקיימת, לרבות פתרון הקצה, לשאת את התוספת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות הצורך בשיקום או שידרוג של מערכת הביוב הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה. 3. אישור תכנית מפורטת יותנה בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב. בתכנית המפורטת תקבע הוראה המתנה היתרי בניה ביכולת מט"ש חדרה לקלוט בפועל את שפכי יחה"ד המוצעות בתכנית והבטחת השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. 4. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ויכללו אמצעים למניעת מטרדי רעש וריחות. 5. סימוני המתקנים בנספח הביוב הם מנחים וניתן בתכנית מפורטת לשנות מיקומם, הכל בכפוף להוראות תכנית זו. 6. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 302 תלווה בנספח ביוב. 7. בתכניות המפורטות לתיירות ולמגורים בתאי שטח 115 ו-116–יובטח חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת למט"ש חדרה, ותקבע בתכנית המפורטת שלביות בהתייחס ליכולת תחנות השאיבה והמט"ש לקלוט את שפכי התכנית יחד עם שפכי כלל היישוב והישובים הנוספים המחוברים למט"ש, בתיאום עם משרד הבריאות. 8. תכנית מפורטת תורה על התניית היתרי הבנייה ביכולת המט"ש לקלוט בפועל את שפכי יח"ד המוצעות בתכנית והבטחת השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. 9. יש לשמור על מרחק של 50 מ' מתחנות השאיבה לביוב, בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מרחק אחר בתיאום עם הגורמים המוסמכים וההוראה לא תהווה שינוי לתכנית זו. 10. תכניות מפורטות אשר חלות בתחומי אגן הביוב הצפוני של קיסריה (מתחם 15 ומתחם 17א'), תורה כי תנאי להיתר בניה הינו ביטול של קו ביוב מקיסריה לאור עקיבא.	
אספקת מים 1. תכנון מערכת אספקת המים בישוב יהא בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים והביוב ומהנדס הרשות המקומית. 2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת הישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות. 3. בתכניות מפורטות למתחמים בהם עוברים קווי מים יש לטפל ולהבטיח את המשך קיומם של קווי המים הקיימים והמאושרים בתמ"א 34/ב/5 ובתמ"א 34/ב/6 במיקום הקיים או במיקום חלופי, בתאום עם הרשויות המוסמכות.	**6.1.5**

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

	4. תכניות מפורטות בתחום קווי מים ראשיים המסומנים בנספח המים לתכנית זו יתואמו עם בעלי הקווים וגורם התשתית המוסמך לעניין נושאים כגון מרחק, מגבלות בניה ותנאים להיתר.
6.1.6	**ניקוז ושימור מי נגר עילי** תכניות מפורטות תצגנה פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
6.1.7	**קידוחי מים ורדיוסי מגן** תכניות מפורטות ברדיוסי מגן יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תבראותיים לקידוחי מי שתייה) התשנ"ה-1995 ועדכוניהן או באישור משרד הבריאות.
6.2	**איכות סביבה**
6.2.1	**כללי:** 1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, מזהמי אויר וריחות, זיהום מים וקרקע וכד', משימושים הגורמים לדעת מוסד התכנון מטרד לאזורי המגורים הסמוכים ולשימושים הרגישים, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה, ויכללו אמצעים למניעתם/צמצומם בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. 2. על אף האמור בפרק 4, ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים. 3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים המתוכננים ולממשקם עם המרחב (נכון לכלל המתחמים), מרחבים ציבוריים (נכון לכלל המתחמים) או ממשקם עם המרחב החופי (נכון למתחמים 1,2,3,4,5,10).
6.2.2	**פסולת:** פתרון הפסולת ליישוב יהיה לפי הוראות תמ"א 16 על שינוייה
6.2.3	**פסולת ביתית ומחזור:** תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.
6.2.4	**מניעת זיהום קרקע ומים:** תכניות מפורטות באזורים עם שימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומים, יכללו הוראות בדבר אמצעים למניעת זיהום מים (כולל מניעת פגיעה במי תהום) וקרקע ובהתאם להוראות תמ"א 35 לעניין שטח לשימור משאבי מים ותמ"א/34ב/4 על שינוייה בנושא.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

6.2.5	**אקוסטיקה:** תכניות מפורטות למגורים בשטחים הפונים לכביש מס 2 ילוו בדוח אקוסטי אשר יתואם עם הגורם המוסמך ואשר מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית המפורטת. בכפוף להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ניתן יהיה לפטור מצירוף דו"ח אקוסטי.
6.2.6	**בניה ירוקה:** תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח הנופי-סביבתי המצורפים לתכנית זו.
6.3	**הפקעות לצרכי ציבור**
	לא ניתן יהיה להפקיע מכוח תכנית זו. בתכניות מפורטות יקבעו הוראות לעניין הפקעות לצרכי ציבור.
6.4	**סיכוני רעידת אדמה**
	1. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. 2. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תתייחס להמלצות הנספח האמור ותבטיח שהבנייה תעמוד בסיכוני רעידות אדמה.
6.5	**עתיקות**
	הוראות לתכניות מפורטות בשטחי עתיקות: 1. שטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות קיסריה, הוא אתר עתיקות מוכרז. תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות, בשל כוונות הפיתוח המתוארת בתכנית, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה, פעולות שימור ופיתוח וכד'), יבוצעו הללו על ידי היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. ביצוען המלא של פעולות אלה, בשטח התכנית כולה, לרבות מתן אישור לפיתוח על ידי רשות העתיקות, יהווה תנאי הכרחי למתן היתר בניה בתכניות מפורטות. 3. במידה ובמהלך עבודות הפיתוח או ביצוע הפעולות המקדימות יתגלו עתיקות (בנוסף על אלו הידועות ואלו שהתגלו ויתגלו במהלך החפירות במקום – ושלגביהן כבר הוחלט שישולבו בתכנית הפיתוח) אשר מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייקבע בתכנית מפורטת כי ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות. זאת בהתאם לתכניות שימור שיאושרו על ידי רשות העתיקות (להלן), לרבות הגדרת אזורי חיץ פרטניים סביב כל מכלול. 4. היה והעתיקות שיחשפו באתר יצריכו שינוי בתכנית הבניה, ובהתאם לתכנית השימור המפורטת שתוכן, תהיה הוועדה המחוזית או המקומית בהתאם לסמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

6.6	**שימור**
	1. בשטח התכנית אתרי מורשת רבים בהם אתרים ארכיאולוגים ואתרים היסטוריים בעלי חשיבות גבוהה, לא תותר כל הריסה ופגיעה בהם. בתכניות מפורטות יקבעו במדויק המבנים והאלמנטים לשימור. 2. תכנית מפורטת הכוללת אתרי מורשת או הנכללת בהם תכלול מסמך תיעוד ונספח שימור, ככל שאלה יידרשו על-ידי מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית. המסמכים, יתייחסו למכלול האתרים בשטח התכנית ובסביבתה, ויוכנו על-ידי איש מקצוע הבקיא בתחומים אלה ובהתאם להנחיות התקפות בעת הכנתם. כמו כן, ככל שהתכנית תלווה בתכנית בינוי, תינתן בה התייחסות מקיפה לאתרים שבתחום התכנית ולשילוב הפיתוח והבינוי המוצע והאתרים הקיימים במרחב, באופן בו לא תתבצע פגיעה בהם 3. כל התערבות באתר ובסביבתו תעשה רק לאחר הכנת מסמך תיעוד ונספח שימור, כמפורט בסק' 2 לעיל, ובתאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת. תכולת המסמכים והיקפם תהיה בהתאם להנחיות התקפות בעת הכנתם.
6.7	**רעידות אדמה**
	1. בתכנית מפורטת הכוללת הקמת מבנים לשימושי מגורים, תעסוקה, תיירות, מסחר וכל מבנה המשמש לשהייה ממושכת ו/או תוספת משמעותית של שטחי בניה עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, יקבע קונסקטרוקטור או מהנדס בעל הכשרה מתאימה בתחום זה הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או, במידה וזמין לתחום התכנית, על פי סקר תגובת אתר כמפורט בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5 (או על פי הנחיות ת"י העדכניות לעת הפקדת התכנית). 2. בתכנית מפורטת, בקביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קהל חדשים, בין שיקולי התכנון הנוספים יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית לתחום רצועה שרוחבה 500 מ' לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים, או כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי. 3. תכנית מפורטת תכלול את ההנחיות הבאות: 3.1. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סיסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיס סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים וההידרוגיאולוגיים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או וסטרוקטורת, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר 3.2. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה)לפי שיקול הועדה המקומית(, יהיה סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 , גיליון תיקון 5 (או על פי הנחיות ת"י העדכניות לעת הפקדת התכנית).

תכנית 303-0368142 נספח תכנית מתארית - הוראות 16:31:21 28/07/2021

	3.3. תנאי למתן היתר בנייה לתכניות פיתוח של מתחמי בנייה, פנאי, תעסוקה וכיו"ב באזור הסיכון להצפה מצונאמי)רצועה שרוחבה 500 מ' לאורך החוף או כפי שהוגדר בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי(יכלול סימון על גבי התשריט של נתיבי מילוט ושילוט אזהרה מתאים. קיומם של נתיבי המילוט והשילוט בשטח יהווה תנאי למתן תעודות גמר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע התכנית

7.1.1	**כללי** תכניות מפורטות תכלולנה בין היתר ולפי העניין הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך מימושן, לרבות דרכים, ומוסדות ציבור. הנדרשים ע"פ תכנית זו.
7.1.2	**שלביות מערכות התנועה** מימוש מתחם 6 מותנה בהקמת כביש מס' 3.
7.1.3	**שלביות תשתיות הביוב** תכניות מפורטות בתאי שטח 302,115,116 תבטחנה חיבור שטחן למערכת הביוב הישובית. בתכניות מפורטות יקבע כי תנאי להיתר בנייה יהא תכניות ביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות.

תכנית 303-0368142 28/07/2021 16:31:21 נספח תכנית מתאבית - הוראות

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

יזם התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד: