

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
תכנית מס' \_\_\_\_\_  
חוף האקוודוקט קיסריה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' \_\_\_\_\_ שינוי לתכנית ג/462 (חכ/43) ג/382 (חכ/39)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)  
תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט)  
נספח בינוי ונוף מנחה בק.מ. 1:1000 (להלן נספח מס' 1)  
נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:1000 (להלן נספח מס' 2)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית: מחוז חיפה נפת חדרה גוש חלקה
4. שטח התכנית: 167 דונם בקרוב
5. בעל הקרקע: קרן קיסריה - אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.
6. יוזמי התכנית: חברה לפתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.
7. עורך התכנית: ג. קרטס – ש. גרואג אדריכלים ומתכנני ערים
8. גבול התכנית: כמותחם בקו הכחול בתשריט.
9. תלות התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט.
10. סמונים בתשריט: גבולות החלקות וסימון התכליות יהיו כמסומן בתשריט.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה להוראות תכנית מתאר ג/462 ו-ג/382 למעט בכל אותם שינויים הקבועים בתכנית מס' \_\_\_\_\_ זו.
12. מטרות התכנית:
  - 12.1 פרוט שימושים ותכליות לשטחים הנכללים בתכנית:
    - א. אזור ספורט ובדור עפ"י הוראות תכנית ג/462.
    - ב. שטחי דרכים וחניות.
    - ג. שטחי חוף ים.
    - ד. שטח למתקני הנדסה.
  - 12.2 התויית מערכת דרכים וחניות ציבוריות.

א. אזור ספורט ובדור – השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בכתם וירוק הנם שטחים המיועדים לאזור ספורט ובדור ונתן לכלול בהם:

- (1) מסעדות, בתי קפה וגלריות לאמנות,
- (2) מלתחות, מרחצאות ומרכז מבקרים.
- (3) מתקני ספורט ונופש,
- (4) שרותי תיירות.

זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

ב. חוף ים – השטח הצבוע בנספח בינוי ונוף בצהוב הינו שטח לחוף ים. בשטח זה יותרו כל השימושים המותרים בחוף ים בתמ"א 13 ועפ"י השימושים הבאים:

- (1) מתקני הצלה ומתקני שרות למתרחצים.
- (2) עד 2 קיוסקים בתחום המרוחק 50 מ' מחוף הים. בקיוסקים אלו תותר הקמת שטח של 50 מ"ר שטחים מקורים בבניית קבע ועוד 100 מ"ר שטחים מוצללים. הקיוסקים יבנו ממבנים בבניה קלה מעץ ולוחות עץ. בתחומי הקיוסקים ייבנו שירותים לקהל הרחב בתנאי שהמערכת הסניטרית תחובר למערכת ביוב מרכזית.

- (3) פיתוח שטח טיילות והצללות עפ"י תכנית בינוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ואשר תכלול את כל מרכיבי הפיתוח: חומרי גמר לריצופים, לסככות הצל ולרהוט חוף הים וכן רשימת צמחים מותרים לשימוש בחוף הים.
- (4) בשטח חוף הים נכלל האקוודוקט המערבי המהווה אתר עתיקות כמוגדר בחוק העתיקות.

ג. שמירת נוף – השטח הצבוע בנספח בינוי ונוף בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים הוא שטח לשמירת נוף. בשטח זה תשוקם צמחייה האופיינית לאזור חוף הים. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:

- (1) חניית רכב, ובתנאי שמצעי החניה יהיו מכורכר טבעי ללא עמודי תמרור ותאורה.
- (2) פיתוח מדרכות לאורך הדרכים אשר יבוצעו עפ"י הפרטים בתכנית הבינוי והפתוח.

ד. אזור לטיפול נופי – השטח הצבוע בנספח בינוי ונוף בירוק כהה הוא שטח לטיפול נופי: בשטח זה תשוקם הצמחייה ותותאם לצמחיה אופיינית. בשטח זה מותרים השימושים הבאים:

- (1) מתקני נופש פעיל

2) פיתוח נופי, דרכים, שבילים ושירותים ציבוריים במבנים יבילים.

3) מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.

14. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו שטח לדרכים חדשות. דרכים אלו יוקמו בתנאים הבאים:

(א) רוחב הדרך יהיה מינימלי ולא יעלה על 6 מ'.

(ב) המדרכות לאורך הדרכים יהיו בתחום השטח לשמירת נוף ושטח נוף פתוח/לטיפול נופי.

15. תניה: השטח הצבוע בתשריט באדום עם משבצות בשחור הינו שטח לחניה. בשטח זה תותר חנית רכב למבקרים בחוף הים. חומרי הגמר לפיתוח החניה כמוגדר בתכנית הבינוי והפתוח. בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים.

16. תנאי למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופתוח בק"מ 1:250 אשר תגדיר את כל מרכיבי הבינוי והפתוח ושפת המקום ותכלול את המרכיבים הבאים:

(א) מיקום המבנים, גובהם וחמרי גמר למבנים ולפיתוח השטח.

(ב) מרכיבי פיתוח השטח.

(ג) רשימת צמחים מומלצים.

17. הוראות כלליות ותהליך הגשת בקשות להיתרי בניה:

(א) כל בקשה להיתר בניה תאושר ע"י החברה לפיתוח קיסריה.

(ב) לא ינתן אישור אכלוס למבנים בתחום התכנית אלא לאחר הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה.

(ג) זכויות בנייה:

מס' מגרש	שטח מגרש דונם	שטח עיקרי ב-8% במפלס העיקרית	שטח עיקרי ב-4% מעל מפלס הכניסה העיקרית	שטח עיקרי ב-2% במפלס העיקרית	שרות הכניסה	שטחי שרות ב-5% מעל מפלס הכניסה העיקרית
1	2.6	8%	4%	2%		5%
2	2.1	8%	4%	2%		5%

\* מפלס כניסה עיקרית לעניין זה – רצפה במפלס עד 1.20- מ' מתחת לפני קרקע קיימים.

18. אתר עתיקות: השטח המסומן בתכנית בקו מרוסק הינו אתר עתיקות. כל פעולה באתר או בסביבתו יבוצעו בכפוף לחוקי העתיקות.

חתימות :

קרן קיסריה אדמונד דה-רוטשילד  
באמצעות החברה לפיתוח קיסריה בע"מ  
ת.ד. 4888 קיסריה טל : 04-6268830

---

בעל הקרקע ויוזם התכנית :

ג. קרטס – ש. גרואג אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' טורא 32/א' ירושלים טל : 02-6256396  
יגאל אלון 55 תל אביב טל : 03-6884619

---

עורך התכנית :

16 במרץ 2005

תאריך :