

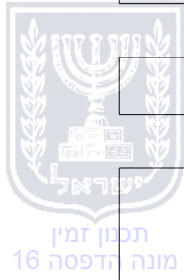
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0368142

תכנית מתאר למרחב קיסריה

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
סוג תכנית	תכנית כוללנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תקנון זה הוא תוצר מערכת והוא חלקי בלבד. לתקנון מלא ומעודכן עבור תכנית זו ראו תקנון ידני המצורף בסוף מסמך זה. דברי ההסבר לתכנית מפורטים בתקנון המצורף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר למרחב קיסריה

303-0368142

מספר התכנית

11,874.263 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
	קואורדינאטה X	190785
	קואורדינאטה Y	714270

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך _____ בהתאם לסעיף _____ לתמ"א _____.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 1
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
11/09/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16. הוראות תכנית תמא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 16
25/08/1983		2954	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך _____ בהתאם לסעיף _____ לתמ"א _____.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13 / ים - תיכון
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך _____ בהתאם לסעיף _____ לתמ"א _____.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 12 / 1
17/01/1980		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 10 / א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / א/ 1 / 1
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך _____ בהתאם לסעיף _____ לתמ"א _____.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 8
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תתל/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 31. הוראות תכנית תתל/ 31 תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
תממ/ 6	אישור ע"פ תמ"מ	תכנית זו אושרה בועדה המחוזית בתאריך ____	7397	1404	11/12/2016
ג/ 976	החלפה	תכנית זו מבוטלת לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה.	2698	1224	19/03/1981
ג/ 1125	החלפה	תכנית זו מבוטלת לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה.	4595	878	09/12/1997
ג/ 1019	החלפה	תכנית זו מבוטלת לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה.	3021	1438	02/02/1984
חכ/ 192	החלפה	תכנית זו מבוטלת לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחה.	3085	3066	16/08/1984
חכ/ 43 / ג/ 462	שינוי	תכנית זו מבטלת רק את ייעוד השטח המסומן בתכנית ג/462 כ'מגורים מיוחד'. במקום ייעוד זה יחולו הייעודים המסומנים בתשריט תכנית זו בתאי שטח 301, 401, 519, 31. כל יתר הוראות תכנית חכ/ 43 / ג/ 462 ממשיכות לחול.	1039	30	02/10/1963



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעמה מליס		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		16/12/2018	נעמה מליס	16/12/2018	58		מחייב	תכנית מתארית - הוראות
לא		09/12/2018	שגיא שרייבר	09/12/2018	1	1: 10000	מנחה	קומפילציה
לא		16/12/2018	שגיא שרייבר	10/12/2018	1	1: 10000 0	מנחה	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		09/12/2018	נעמה מליס	23/10/2018	1	1: 10000	מחייב	מתחמי תכנון
לא	נספח עיצוב ישובי - גליון תבנית הבנייה	09/12/2018	נעמה מליס	24/10/2018	1	1: 10000	מנחה	בינוי
לא	נספח עיצוב ישובי - גליון צפיפות	09/12/2018	נעמה מליס	24/10/2018	1	1: 10000	מנחה	בינוי
לא	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	09/12/2018	רונית דוידוביץ מרטון	01/08/2018	24		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		09/12/2018	דני פוכס	05/11/2018	1	1: 7500	מנחה	תנועה
לא	מסמך נופי סביבתי	09/12/2018	ליאת רודד	01/04/2018	108		מנחה	סביבה ונוף
לא		09/12/2018	ליאת רודד	12/04/2018	1	1: 7500	מנחה	סביבה ונוף
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	01/03/2018	12		מנחה	מים
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	24/10/2018	1	1: 10000	מנחה	מים
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	01/03/2018	17		מנחה	ניקוז
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	24/10/2018	1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	01/03/2018	12		מנחה	ביוב
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	24/10/2018	1	1: 7500	מנחה	ביוב
כן		09/12/2018	אורי דור	01/11/2016	22		מנחה	סקר סייסימי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	(1)		04-6174416		
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(2)		04-8136215	04-8136295	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק קיסריה.

(2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30860.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136215	04-8136295	

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30860.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה	בעלים			מדינת ישראל	חיפה	(1)		04-8630855	04-8630922	
בעלים				גנור מנהלים בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6951222		
בעלים				הפטריארכיה היוונית האורתודוכסית הירושלמית	ירושלים	(3)		02-6271657		

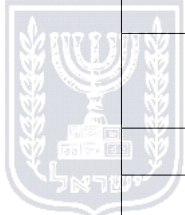


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				חברת מלונות דן בע"מ	תל אביב-יפו	(4)		03-5203980		
בעלים				נווה בניין ופיתוח בע"מ	תל אביב-יפו	(5)		03-5672700		
חוכר				קיבוץ שדות ים	שדות ים	(6)		04-6109250		
אחר	בעלים וחוכרים			החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	(7)		04-6174416		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

- (1) כתובת: שד' הפליים 15.
- (2) כתובת: ת"ד 65798, שד' רוטשילד 38 תל אביב.
- (3) כתובת: ת"ד 14518, ירושלים, 91145.
- (4) כתובת: ת"ד 63571, הירקון 111 תל אביב.
- (5) כתובת: ויצמן 4, תל אביב.
- (6) כתובת: קיבוץ שדות ים.
- (7) כתובת: ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177		office@malis.co.il
	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה	רמת גן	(1)		03-7554444	03-7554433	olga@dgsh.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נוף	רחל וינר	00040207	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	ירושלים	(2)		02-5670080	02-5670090	rachelle@wisni.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועצת חברה/ד"ר	יועץ	רונית דוידוביץ מרטון		ד.מ.ר תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		03-6475137	03-6475383	dmr@dmr.co il
	יועץ תשתיות	נאתה חודורסקי		חג"מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	(4)		04-8509595		
יועץ תיירות	יועץ	יואל מנספלד			חיפה	(5)		04-8311506	04-8311506	Timnat.touris m@gmail.co m
	אקולוג	רון פרומקין			מבשרת ציון	(6)		02-5332028	02-5332024	ron.frumkin @gmail.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(7)		04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il
אקולוג הנדסה	יועץ	אורי דור	513300483	אקולוג- הנדסה בע"מ	רחובות	(8)	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
	יועץ סביבתי	ליאת רווד		אביב AMCG	ראש העין	(9)		03-9024004	03-9024224	liat.roded@a vivamcg.com

(1) כתובת: בן גוריון 2 רמת גן.

(2) כתובת: מרדכי כספי 9 ירושלים 9355409.

(3) כתובת: רח' הרוגי מלכות 7, תל אביב.

(4) כתובת: היוזמה 2 טירת הכרמל 39032.

(5) כתובת: שד' הצבי 2א' חיפה 435602.

(6) כתובת: שושנה 53, ת"ד 2444, מבשרת ציון 9072747.

(7) כתובת: הסדנא 3 טירת הכרמל.

(8) כתובת: פקריס 3 פארק תמר רחובות.

(9) כתובת: העבודה 27 א-ת ראש העין 48017.

## 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
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 עדכונו. זאת במטרה לחסוך אנרגיה, מים וחומרי גלם, וליצור תנאים איכותיים ובני קיימא לדיירים בבניין ולשוהים בסביבותיו.
גן ארכיאולוגי חקלאי	שטח העיר הביזנטית העתיקה אשר יפותח כמרחב פתוח והמשכי של טבע, חקלאות, ארכיאולוגיה, תרבות ופנאי, ויהווה מוקד משיכה המתבסס על חווית תיירות חקלאית- תרבותית- היסטורית משולבת.
החוק	חוק התכנון והבניה על כל תיקונו.
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 תת מתחם או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור וכמפורט בהוראות התכנית; תנועה, תחבורה ומערכות הדרכים והתשתיות; נושאי עיצוב עירוני, סביבה ונוף וכד'.
מרחב ציבורי	כרות, רחובות, מדרכות ומשטחים לתנועה ושהיה של הולכי רגל, שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים 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 (נספח מס' 1), 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 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 אזורי המגורים.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט ברישא של פרק 4.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
תכנית תקפה	תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

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



## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת תנאים תכנוניים המאפשרים את מימוש החזון המוסכם 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-11,000 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 תרבותית-ארכיאולוגית.
- ה. יצירת מרחב רציף ונפרד ממרחב המגורים לתיירות מורשת, המלווה בדופן מסחרית- תיירותית. חיזוק מלון דן כעוגן תיירותי יעודי לפעילות הגולף, וייחוד מתחם דרומי לכפר נופש.
- ו. התוויית ציר תנועה תיירותי ישיר ממחלף קיסריה ופיתוח תשתית תומכת של חניון ושאתל אל אזורי התיירות, המלונאות, שרותי התיירות 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.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
בית קברות	802,801
גן לאומי	524,517,481,407,403,401
דרך מאושרת	123 - 120,117,60,59,57,51,50,40,35,22 - 18,16 - 8,6 - 4,2,1
דרך מוצעת	38,34 - 31
חוף רחצה	487 - 484
חניון	310
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000,995
מבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
מגורים	525,309,119,118,116 - 110,108 - 101
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	205
מסחר	61
ספורט ונופש	71
שטח פרטי פתוח	458
שטח ציבורי פתוח	568,566 - 557,555 - 551,23
שטחים פתוחים	567,523,521 - 519,516 - 511,506,505,502,501,488,455,58,56,53,52
שמורת טבע	457,453,451,7
תיירות	526,518,308,306,303 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	ספורט ונופש	71
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	שטחים פתוחים	515
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	תיירות	301
הנחיות מיוחדות	גן לאומי	524,517,407,401
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	60,57,51,50,14,13,11,6
הנחיות מיוחדות	חוף רחצה	484
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	202
הנחיות מיוחדות	מגורים	525,110
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	516,515,502,501,455,58,56,520,519
הנחיות מיוחדות	שמורת טבע	453,451,7
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	60,57,51
קו חוף	גן לאומי	481,401
קו חוף	חוף רחצה	487 - 484
קו חוף	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
קו חוף	שטחים פתוחים	488
תחום הסביבה החופית	גן לאומי	524,407,403,401
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	40,20,13,11
תחום הסביבה החופית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000,995

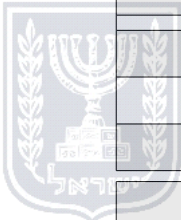
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום הסביבה החופית	מגורים	107
תחום הסביבה החופית	שטחים פתוחים	567,523,519,512
תחום הסביבה החופית	שמורת טבע	457
תחום הסביבה החופית	תיירות	308,306,301
תחום חוף ים	גן לאומי	403,401
תחום חוף ים	דרך מאושרת	20
תחום חוף ים	חוף רחצה	487
תחום חוף ים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
תחום חוף ים	שטחים פתוחים	523,513,488
תחום חוף ים	שמורת טבע	457
תחום חוף ים	תיירות	308,306

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	14,717.29	0.12
גן לאומי	1,654,621.47	13.94
דרך מאושרת	480,013.81	4.04
דרך מוצעת	93,421.77	0.79
חוף רחצה	90,493.78	0.76
חניון	5,163.86	0.04
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	733,744.86	6.18
מבנים ומוסדות ציבור	129,248.3	1.09
מגורים	2,756,986.5	23.22
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	31,901.93	0.27
מסחר	10,628.59	0.09
ספורט ונופש	792,353.53	6.67
שטח פרטי פתוח	68.6	0
שטח ציבורי פתוח	463,828.32	3.91
שטחים פתוחים	2,237,571.91	18.85
שמורת טבע	1,807,969.25	15.23
תיירות	568,069.6	4.79
<b>סה"כ</b>	<b>11,870,803.38</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

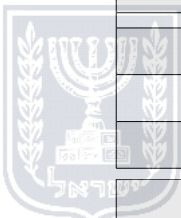
<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>תיירות</b>
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות
<b>4.9</b>	<b>שמורת טבע</b>
4.9.1	שימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

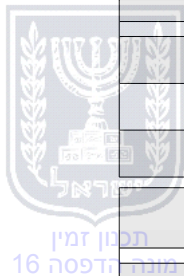
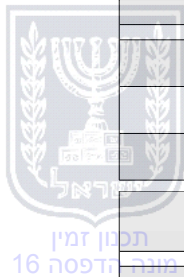
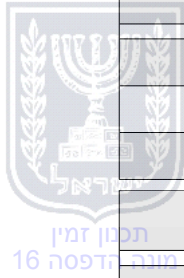


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16





<b>שמורת טבע</b>	<b>4.9</b>
הוראות	4.9.2
<b>גן לאומי</b>	<b>4.10</b>
שימושים	4.10.1
הוראות	4.10.2
<b>חוף רחצה</b>	<b>4.11</b>
שימושים	4.11.1
הוראות	4.11.2
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.12</b>
שימושים	4.12.1
הוראות	4.12.2
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.13</b>
שימושים	4.13.1
הוראות	4.13.2
<b>חניון</b>	<b>4.14</b>
שימושים	4.14.1
הוראות	4.14.2
<b>בית קברות</b>	<b>4.15</b>
שימושים	4.15.1
הוראות	4.15.2
<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>	<b>4.16</b>
שימושים	4.16.1
הוראות	4.16.2
<b>מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.17</b>
שימושים	4.17.1
הוראות	4.17.2

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## יעוץ בנושא סיכוני רעידות אדמה



# סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני עבור תכנית מתאר מס' 303-0368142 למרחב קיסריה



## הוכן עבור:



נובמבר 2016

מס' פרויקט: PR16167



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



ביצוע:

תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד i

נובמבר 2016



**עמוד**

**תוכן**

<b>1</b> .....	<b>1. הקדמה</b>
1.....	1.1 רקע
3.....	1.2 התנאים הגיאולוגיים והגיאוטכניים בתחום התכנית ובסביבתה
<b>7</b> .....	<b>2. הערכת הסיכונים הסיסמיים באזור התכנית</b>
7.....	2.1 קריעת פני השטח כתוצאה מהעתקה
7.....	2.2 תנאי השתית והגברת תנודות הקרקע
7.....	2.2.1 תאוצות אופקיות חזויות על פי ת"י 413
8.....	2.2.2 הגברת שתית חריגה של התאוצות החזויות
12.....	2.3 גלישת מדרון
13.....	2.4 התנזלות
15.....	2.4 הופעת נחשול ים (צונאמי)
<b>16</b> .....	<b>3. מסקנות והמלצות</b>
16.....	3.1 סיכום ממצאי הבדיקה והמלצות
16.....	3.2 הנחיות לתכניות מפורטות
<b>18</b> .....	<b>4. מקורות</b>



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית מס' 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד ii

נובמבר 2016

### רשימת איורים



- איור 1: גבול התכנית על רקע מפה טופוגרפית אזורית בקנ"מ 50,000: 1..... 2
- איור 2: גבול תכנית המתאר של קיסריה על רקע מפה גיאולוגית בקנ"מ 50,000: 1..... 4
- איור 3: מקרא למפה הגיאולוגית..... 5
- איור 4: לוג קידוח קיסריה א/56. מיקום הקידוח מופיע באיור 2..... 6
- איור 5: חתך גיאולוגי מקורב על סמך מידע מקידוחים ומסקרים גיאופיזיים..... 6
- איור 6: גבול התכנית על גבי מפת האזורים החשודים בהגברות שתית חריגות..... 9
- איור 7: מיקרוזונציה של אזור התכנית..... 10
- איור 8: מודל תת הקרקע וספקטרום התגובה לתכנון באזורים הסיסמיים..... 11
- איור 9: גבול התכנית על רקע מפת רגישות לכשל מדרונות..... 12
- איור 10: גבול התכנית על רקע מפה של האזורים בהם נדרשת חקירת הסיכון להתנזלות..... 14

### רשימת טבלאות



- טבלה 1: תאוצת הקרקע האופקית הצפויה בקיסריה עבור שתית סלעית..... 7
- טבלה 2: טבלה מסכמת של השלכות ממצאי הבדיקה..... 16



הוכן עבור:

החברה לפיתוח קיסריה  
אוסונו ג'סיק זו ו'טסייל

PR16167: סקר סיכוני רעידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



נובמבר 2016

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 1

## 1. הקדמה

### 1.1.1. רקע

בהנחיות מנהלת מינהל התכנון מיום 10 באפריל 2014 נקבעו סוגי תכניות עבורן יש לבצע סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני, במידה ותכניות אילו ממוקמות באזורי סיכון לפי הגדרתם בהנחיות. מטרתו של הסקר היא שיפור בסיס הידע לצורך התחשבות בסיכוני רעידות אדמה בפריסת יעודי הקרקע בתכנית, והגדרת הבדיקות המפורטות הנדרשות בשלבי התכנון הבאים.

גורמי הסיכון אותם יש לבחון במסגרת הסקר הינם:

- א. קריעת פני שטח כתוצאה מהעתקה
- ב. תנאי השתית והגברת תנודות קרקע
- ג. גלישות קרקע
- ד. התנזלות

כמו כן, מציינות ההנחיות כי באזורים המועדים להצפה מצונאמי רצוי להימנע ככל הניתן מייעוד שטחי קרקע חדשים של מבני ציבור המאכלסים קהל רחב כדוגמת בתי ספר וגני ילדים.

תכנית המתאר למרחב קיסריה (להלן, "התכנית"; איור 1) כלולה בסוג התכניות המחויבות בסקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני (קטגוריה מס. 1 – תכניות מתאר כוללניות בתחום אזור סיכון כמוגדר בהנחיות). בהתאם, נתבקשה אקולוג הנדסה בע"מ על ידי החברה לפיתוח קיסריה להכין סקר מסוג זה לצורך שילוב ממצאיו במסמכי התכנית.

הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 2

נובמבר 2016



איור 1: גבול התכנית על רקע מפה טופוגרפית אזורית בקני"מ 1:50,000.



אקולוג הנדסה בע"מ



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



נובמבר 2016

עמוד 3

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

## 1.2. התנאים הגיאולוגיים והגיאוטכניים בתחום התכנית ובסביבתה

התכנית תחומה ממערב על ידי אזור חוף הים וממזרח על ידי כביש 2 (איור 1) ברום של כ 10 עד 30 מ'. מצפון גובלת התכנית בזו של הכפר ג'אסר א-זרקא. גבולה הדרומי של התכנית ממוקם כ קילומטר מצפון לנחל חדרה.

השתית הטבעית ברוב תחום התכנית כוללת חול דיונות מההולוקן המונח על סלעי כורכר מגיל פלייסטוקן (איור 2, איור 3). הכורכר עצמו חשוף לאורך שדרת רכסים צרה במזרח התכנית. במרכז התכנית, באזור שמדרום לשוב קיסריה וממזרח לגן הלאומי, מופיע בפני השטח אלוביום.

איור 4 מציג לוג ליתולוגי וטכני של קידוח קיסריה א/56 שמיקומו מופיע באיור 2, ואיור 5 מציג חתך רוחב גיאולוגי בכיוון מזרח-מערב בתחום התכנית המבוסס על מידע מקידוחים ומידע גיאופיזי (Zaslavsky, 2009). על פי לוג הקידוח שבאיור 4, עובי שכבת החולות היא כ 4 מ', ובבסיסה מופיעות שכבות של חמרה (חול עם חרסיות) וחול עם תרכיזים גירניים. המגע בין החתך החולי לכורכרי מופיע בעומק של 13 מ'. איור 5 מראה כי עובי שכבת הכורכר מגיע ל כ-100 מ', וכי החתך הגיאולוגי שבבסיסה כולל שכבת חרסיות וחוארים מתצורת יפו בעובי מקורב של עד 250 מ'; חואר וקירטון מחבורות סקיה, איאוקן והר הצופים בעובי מקורב של כ 200; ושכבות קרבונטים קשים – גיר ודולומיט – מהחלק העליון של חבורת יהודה.

הוכן עבור:



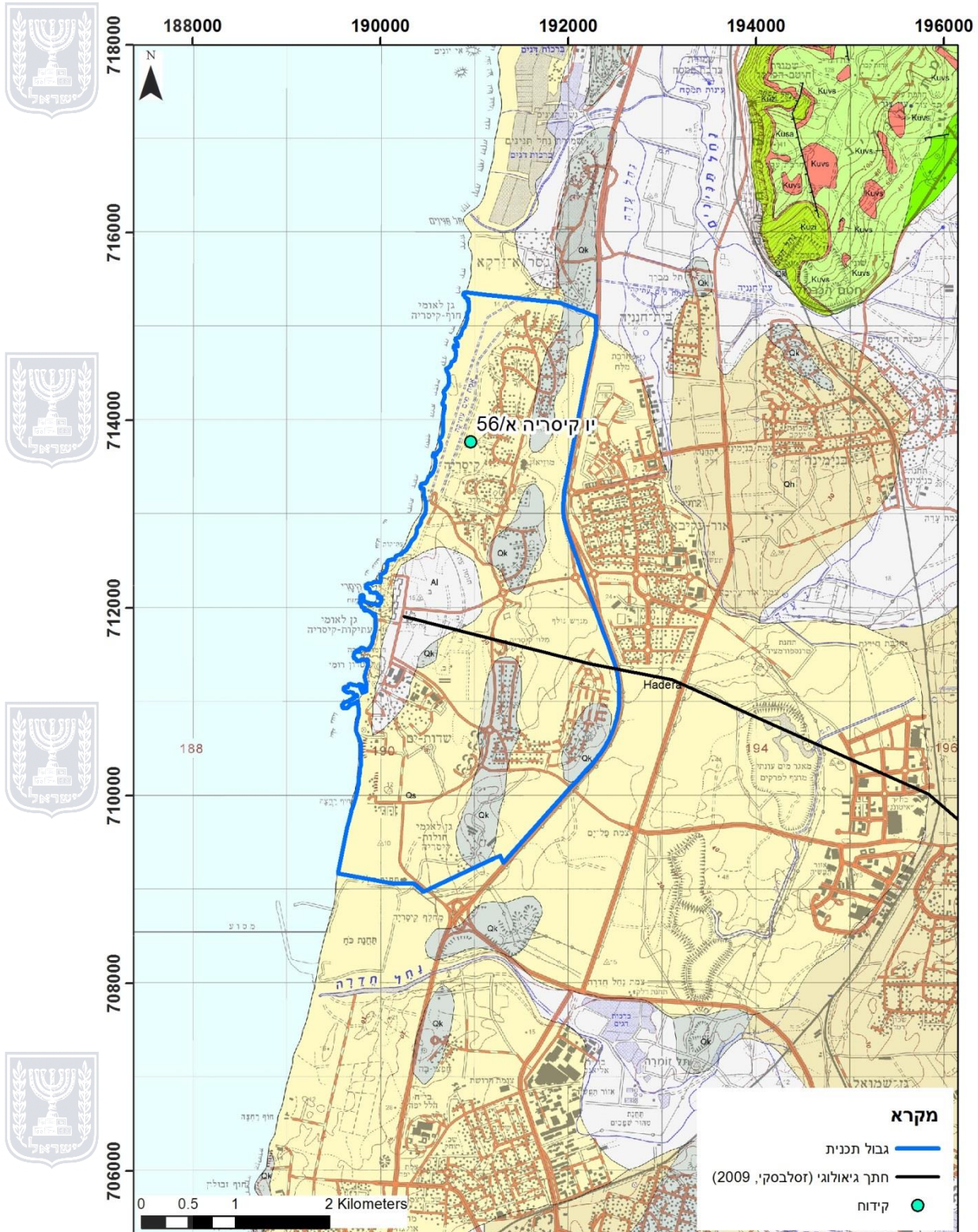
PR16167: סקר סיכונים ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 4

נובמבר 2016



איור 2: גבול תכנית המתאר של קיסריה על רקע מפה גיאולוגית בקני"מ 1:50,000 (סנה וחוב', 1996). מקרא למפה מופיע באיור 3. קו שחור החוצה את תחום השיפוט מציין את מיקום החתך הגיאולוגי (איור 5).



הוכן עבור:



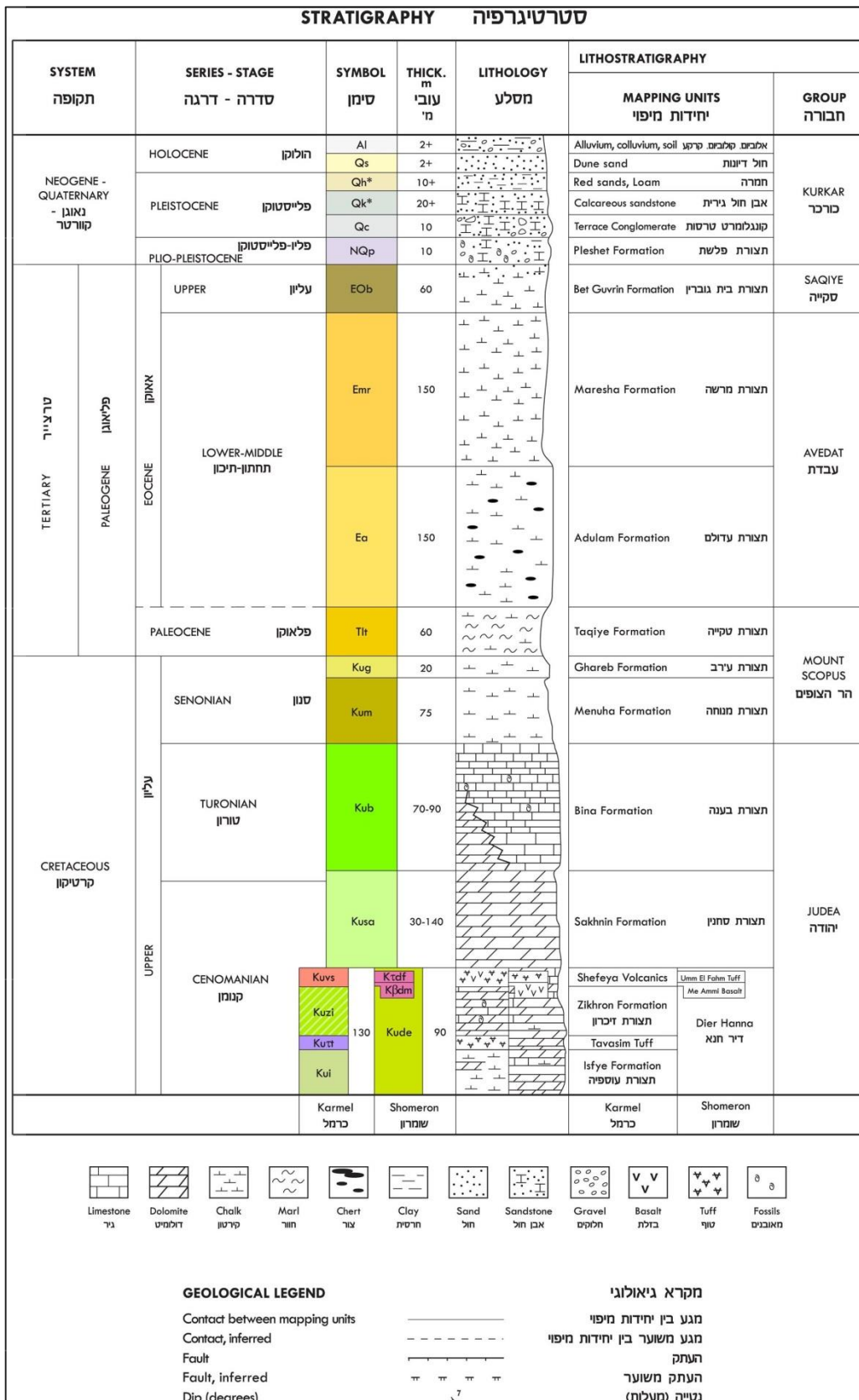
PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 5

נובמבר 2016



איור 3: מקרא למפה הגיאולוגית (סנה וחוב', 1996).

הוכן עבור:



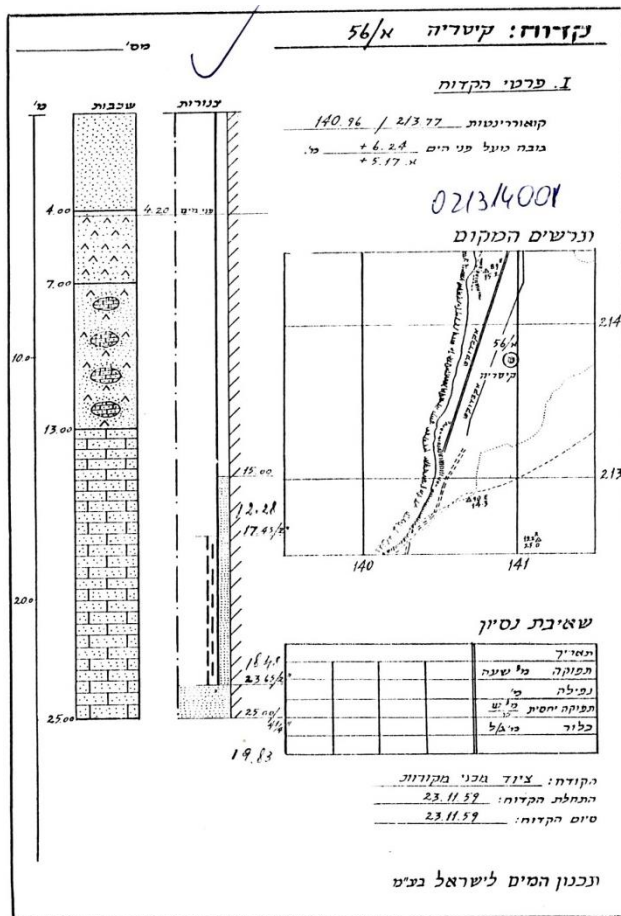
PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:

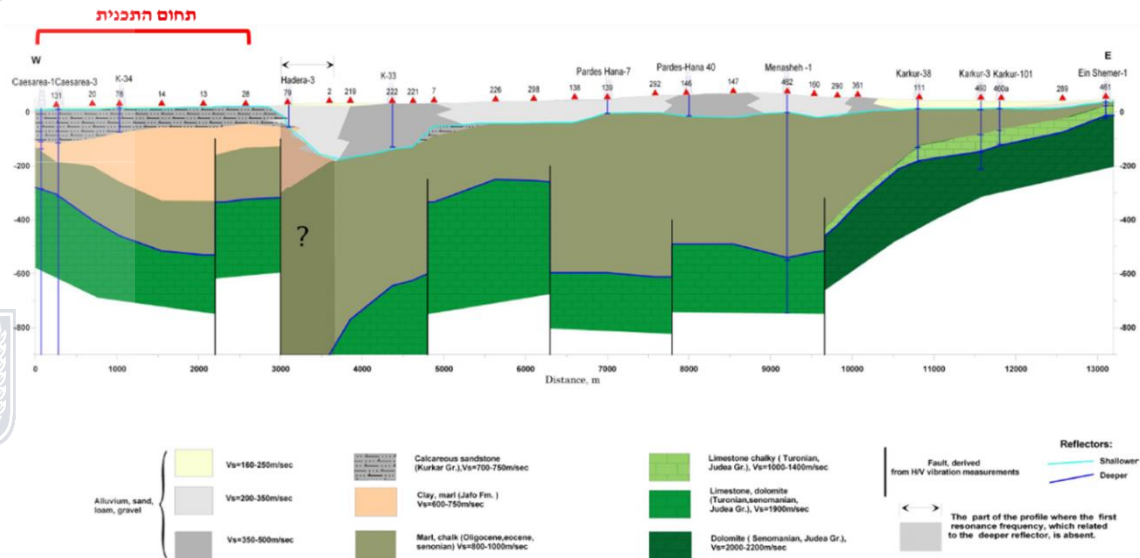


תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 6

נובמבר 2016



איור 4: לוג קידוח קיסריה א/56. מיקום הקידוח מופיע באיור 2.



איור 5: חתך גיאולוגי מקורב על סמך מידע מקידוחים ומסקרים גיאופיזיים (Zaslavsky, 2009), כולל סימון תחום החפיפה של החתך ושטח התכנית. מיקום החתך מופיע באיור 2.



אקולוג הנדסה בע"מ

הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני רעידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



ביצוע:

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

עמוד 7

נובמבר 2016



## 2. הערכת הסיכונים הסיסמיים באזור התכנית

### 2.1. קריעת פני השטח כתוצאה מהעתקה

פעילות סיסמית (רעידת אדמה) על גבי העתקים באה לידי ביטוי בין היתר בתנועה יחסית של הסלעים משני צידי ההעתק תוך כדי סידוק, ריסוק וקריעת סלע. כאשר פעילות זו מצטלבת עם פני השטח מתרחש מעוות היכול להוביל להרס של מבנים הממוקמים על גבי ההעתק או בתחום רצועת הגזירה שלו (שעוביה האפשרי הוא עד מס' מאות מטרים מכל צד של ההעתק).

על פי המפה התיקנית של ת"י 413 לנושא הסיכון מקריעת פני שטח (שגיא וחוב', 2013) אין בתחום התוכנית העתקים פעילים / חשודים כפעילים. לפיכך אין בתחום התכנית הגבלות בניה בכל הנוגע לקריעת פני שטח כתוצאה מהעתקה.

על פי קטלוג המכון הגיאופיזי, הפעילות הסיסמית בסביבת התוכנית דלילה.



### 2.2. תנאי השתית והגברת תנודות הקרקע

#### 2.2.1. תאוצות אופקיות חזיויות על פי ת"י 413

טבלה 1 מציגה את תאוצת הקרקע האופקית הצפויה בקיסריה בזמני חזרה שונים עבור שתית סלעית (סווג קרקע B) על פי רשימת המקדמים הסיסמיים עבור ישובים, הנלוית לגיליון תיקון 5 לתקן ישראלי 413 (קלר וחוב', 2011). תאוצת התכן עבור בניה סטנדרטית נקבעת לפי רעידת אדמה שתדירותה 475 שנה.

טבלה 1: תאוצת הקרקע האופקית הצפויה בקיסריה עבור שתית סלעית כתלות בזמן חזרה של רעידת אדמה (קלר וחוב', 2011).

זמן חזרה (שנים)	הסתברות	PGA (g)
475	10% ב 50 שנה	0.08
975	5% ב 50 שנה	0.10
2475	2% ב 50 שנה	0.13

התאוצה בפני השטח וספקטרום התגובה/התאוצה הספקטרלית לתכנון יקבעו עבור כל היתר על פי סווג הקרקע בתחומו, בהתאם להנחיות ת"י 413.



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני רעידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



ביצוע:

נובמבר 2016

עמוד 8

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

## 2.2.2. הגברת שתית חריגה של התאוצות החזויות

בזמן רעידת אדמה, תאוצות הקרקע החזויות עבור תשתית סלעית קשה עלולות להיות מוגברות במעבר אל היחידות הרכות שמעליהן עקב ירידה חדה במהירות הגלים, ולעבור החזרה והגברה נוספת כתוצאה מכליאת הגלים הסיסמיים בגבולות אגן סגור שקירותיו קשיחים (למשל על ידי העתקים המפרידים חומר מילוי רך באגן מהסלעים התוחמים אותו). ההגברה עשויה להעלות משמעותית את ערך התאוצה בפני השטח ביחס לערכה בגג הסלע הקשה בעומק.

איור 6 מראה את התוכנית על גבי מפת האזורים החשודים בהגברות שתית חריגות (מתוך גבירצמן וזסלבסקי, 2009). על פי איור זה, כמעט כלל שטח התוכנית ממוקם באתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס. הפוטנציאל להגברה חריגה בתחום התכנית נובע מקיומם של שני מגעים בתת הקרקע בין חומרים גיאולוגיים בעלי ניגוד גבוה בתכונותיהם המכאניות (יחס של ~ 1:2-3 במהירויות הסיסמיות; איור 5): (1) חולות (160-250 מ"ש) על גבי כורכר (750-700 מ"ש), ו (2) חוואר וקירטון (800-1000 מ"ש) על גבי גיר ודולומיט (1900 מ"ש).

יש להדגיש כי קנה המידה של מפת הסיכון שבאיור 6 הוא 1:200,000 ומסדי הנתונים עליהם היא מבוססת כוללים מפה גיאולוגית ונתונים נוספים בקנ"מ דומה. לאור רמת ההפרדה הנמוכה של המפה, יתכנו שגיאות של עשרות מטרים ויותר בגבול אזורי הסיכון. בהתאם, יש להתייחס לכלל תחום התכנית כאזור בעל סיכון להגברה חריגה.

בתחום התוכנית נערך במסגרת פרויקט "Microzoning of the earthquake hazard in Israel" סקר מיקרוזונציה לקביעת תגובת האתר של הערים חדרה, פרדס חנה בנימינה וישובים בסביבה (Zaslavsky, 2009). סקר זה מורכב משלושה שלבים:

- שלב ראשון - מדידות אמפיריות של התדירות הדומיננטית ושל ההגברה היחסית של השתית;
- שלב שני - איסוף וניתוח החומר הגיאולוגי המצוי על האזור, בניית מודל גיאולוגי של תת הקרקע בשטח התוכנית וחלוקתו לאתרים בעלי מאפיינים דומים; ו
- שלב שלישי - עריכת מודל אנליטי חד מימדי אשר חוזה את ספקטרום התגובה בכל אתר בזמן רעידת אדמה.

איור 7 מציג את שטח התוכנית על רקע חלוקת שטח סקר המיקרוזונציה לאזורים לפי תדר תהודה ומקדם הגברה אופייניים. בתחום התכנית כלולים אזורים מס' 2, 3, 9 (מרבית תחום התכנית), 11, 16 ו 22 בהם צפויה על פי הסקר הגברה של התאוצה בגג הסלע בפקטור של 2 עד 4. המחזירים בתת הקרקע האחראים להגברה הם כאמור המגע בין שכבת הכורכר לחולות/חמרה שמעליו, והמגע בין סלעי הדולומיט לחוואר ולקירטון שמעליהם (איור 5). לצורך תכנון ניתן להשתמש בספקטרום התגובה עבור כל אחד מהאזורים כפי שמופיע באיור 8.

הוכן עבור:



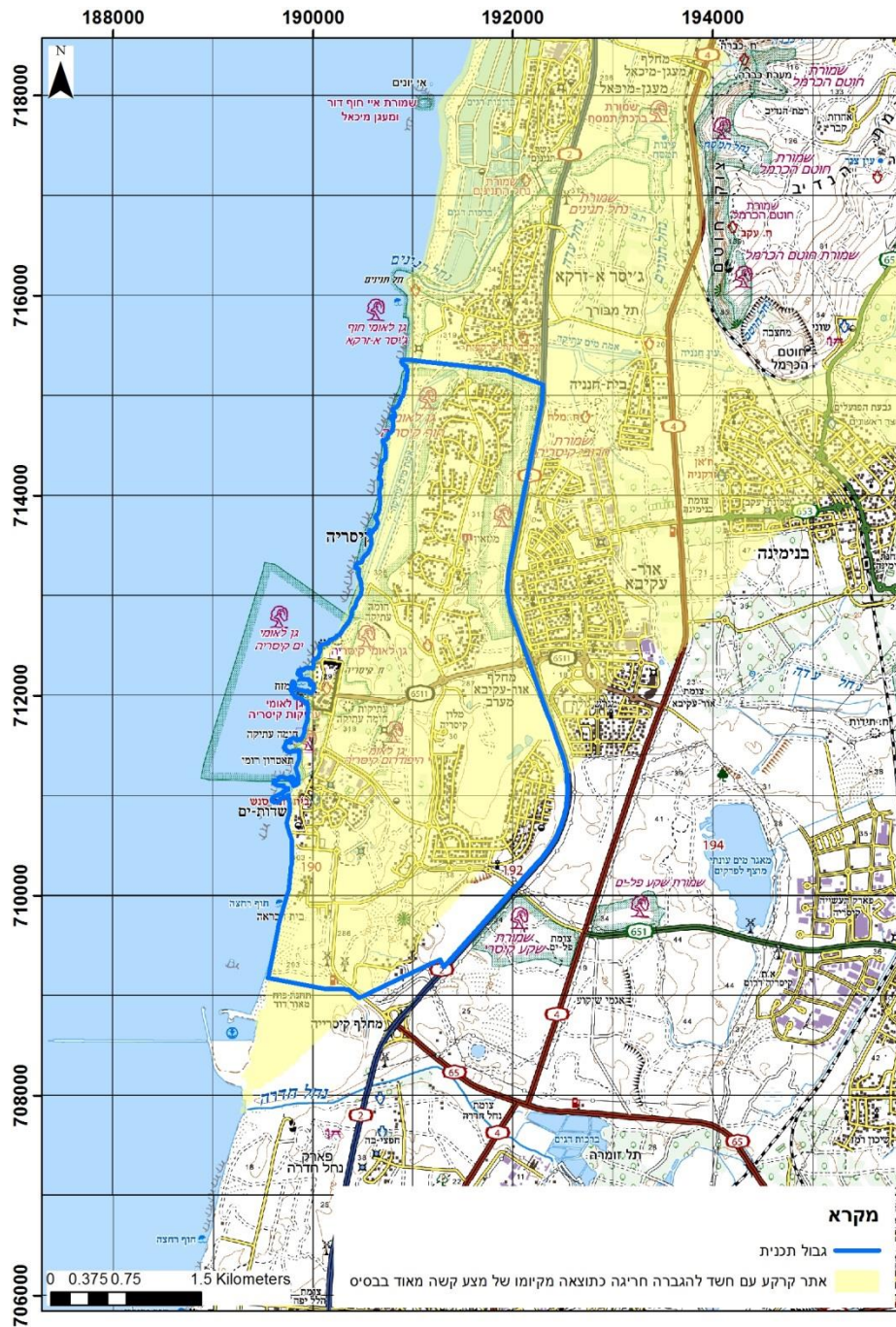
PR16167: סקר סיכונים ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 9

נובמבר 2016



איור 6: גבול התכנית על גבי מפת האזורים החשודים בהגברות שתית חריגות (מתוך גבירצמן וסלבסקי, 2009).

הוכן עבור:



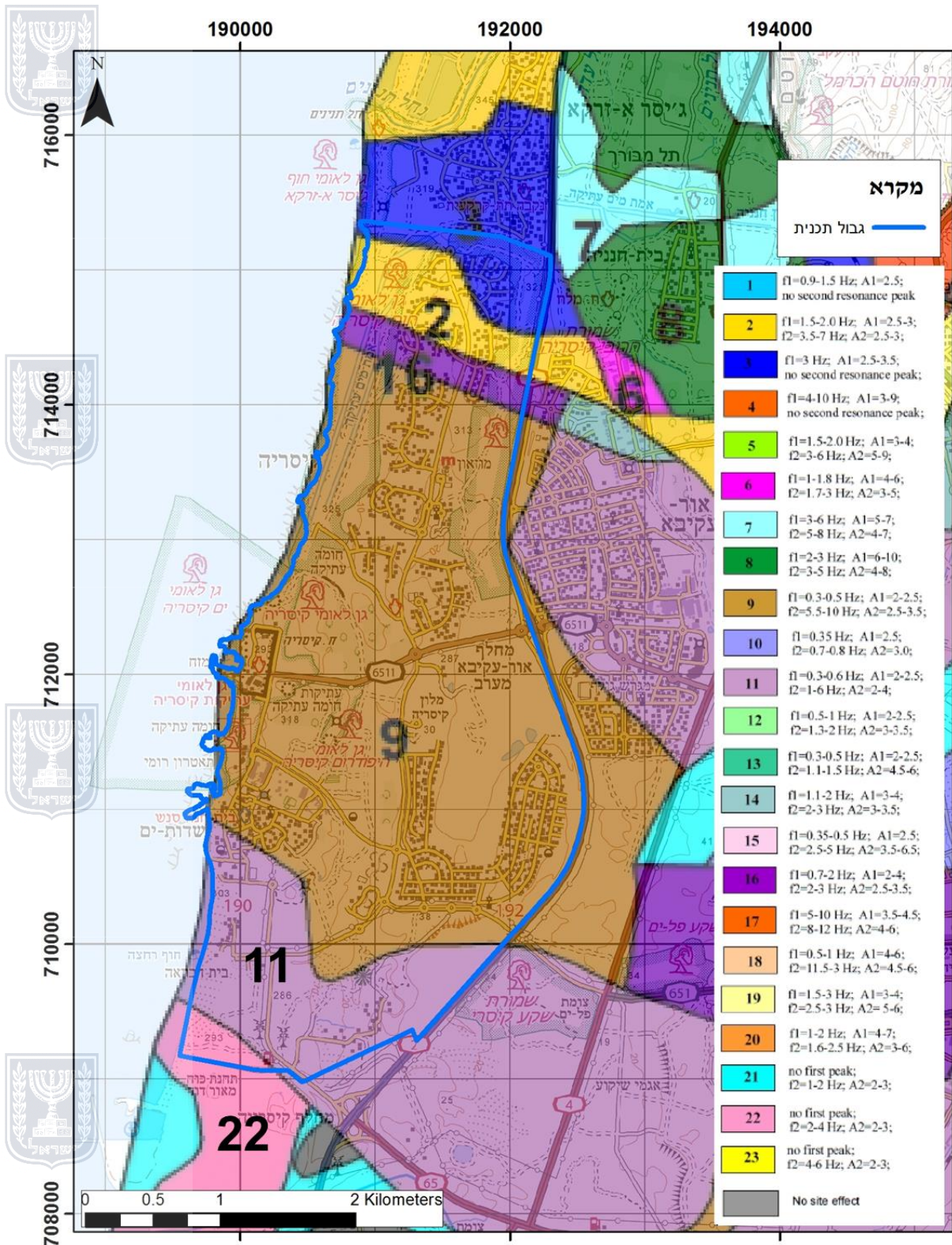
PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 10

נובמבר 2016



איור 7: מיקרוזונציה של אזור התכנית (Zaslavsky, 2009); A- מקדם ההגברה, F- תדירות דומיננטית (Hz). מודל תת הקרקע וספקטרום תגובה עבור האזורים השונים מוצגים באיור 8.





הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 11

נובמבר 2016



Zone	Thickness, m	Density, g/cm <sup>3</sup>	Vs, m/sec	Damping, %	Acceleration spectrum and the Israel Building Code IS-413
2	25	1.8	400	3	
	20	1.9	750	2	
	120	2.0	1000	1	
	-	2.3	2200	-	
3	60	1.9	750	2	
	-	2.3	2200	-	
9	4	1.5	130	5	
	90	1.9	750	2	
	280	1.9	770	2	
	50	2.0	943	1	
	-	2.3	2200	-	
11	40	1.8	430	3	
	310	1.9	880	1	
	280	2.0	960	1	
	-	2.2	1900	-	
16	10	1.6	190	5	
	50	1.7	360	4	
	100	2.0	990	1	
	65	2.0	1100	1	
	-	2.2	1900	-	
22	15	1.5	160	5	
	5	1.7	350	4	
	16	1.8	480	3	
	-	1.9	700	-	

איור 8: מודל תת הקרקע וספקטרום התגובה לתכנון באזורים הסיסמיים הכלולים בתכנית המתאר של קיסריה (איור 7) על פי סקר המיקרוזונציה (Zaslavsky, 2009). הקו השחור הדק מציג את ספקטרום התגובה המחושב לפי ת"י 413 עבור סוג הקרקע המקומי.



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 12

נובמבר 2016

### 2.3. גלישת מדרון

גלישת מדרון מתרחשת כאשר מסת סלע/קרקע מתנתקת מסביבתה לאורך מישור גזירה וגולשת במורד מדרון כתגובה לכוח הכבידה. אירועי גלישה רבים מתרחשים כתגובה למעבר גלים סיסמיים בזמן רעידת אדמה והחלשת מישורי הכניעה. במקרים רבים מסת הסלע הגולשת עוברת מעוות הפוגע במבנה הפנימי שלה. מבנה הממוקם על גבי מסת סלע הגולשת כתגובה לרעידת אדמה צפוי, במקרים רבים, לעבור הרס קטסטרופלי.

כך ואלמוג (2006) פיתחו שיטה להערכת רגישות השתית לגלישת מדרון. לפי שיטתם, הרגישות תלויה בסוג המסלע, במבנה הגיאולוגי (נטיית סלע הבסיס) ובנטיית המדרון. לפי שיטתם של כך ואלמוג (2006), שיפוע של פחות מ 5° מוגדר כשיפוע זניח בו אין רגישות לכשל מדרון עבור כל סוגי הסלעים. איור 9 מציג את שטח התוכנית על גבי מפת רגישות לכשל מדרונות (כך ואלמוג, 2006). על פי איור זה מופיעות בתחום התכנית מס' רצועות בהן קיימת לכאורה רגישות נמוכה לגלישה.

חשוב להדגיש כי קנה המידה של מפת הרגישות לכשל מדרון הינה 1:200,000, והיא מבוססת על חיתוך של מספר מאגרי מידע בקני"מ שונים. יכלתה של המפה לייצג נכונה את הרגישות לגלישות באתרים בני מספר פיקסלים הוא מוגבל ביותר, ועל פי אופיים במפה (המנותק מכל אלמנט מורפולוגי או גיאולוגי ידוע) מרבית/כל האזורים הרגישים באיור 9 הם ככל הנראה ארטיפקט מיפוי.



איור 9: גבול התכנית על רקע מפת רגישות לכשל מדרונות (מתוך כך ואלמוג, 2006). סקאלת הצבעים מתייחסת למקרא בפינה הימנית התחתונה, שולם דרגת הרגישות הינו יחסי.

הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



ביצוע:

נובמבר 2016

עמוד 13

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

## 2.4. התנזלות

התנזלות קרקע מתרחשת כאשר גלים סיסמיים בעלי רמת תאוצה העוברת סף קריטי מתקדמים בקרקע בעלת מבנה גרגירי-נקבובי לא מלוכד, רוויה במים. כאשר תנודות הקרקע מעלות משמעותית את לחץ הנוזל בנקבים הקרקע מאבדת מהחוזק שלה ומתנהגת כנוזל, כלומר אינה יכולה לתמוך במבנים המבוססים בתוכה. פוטנציאל התנזלות קרקע קיים באזורים בהם קיימים אופקי משקעים חוליים או חוליים-טיניים ומפלס מי התהום מצוי ברום הרדוד מ- 20 מטר מתחת לפני השטח (סלומון וחובי, 2008).

איור 10 מציג את תחום התכנית על גבי מפה של האזורים במישור החוף של ישראל בהם נדרשת חקירת הסיכון להתנזלות (סלומון וחובי, 2008). בהתאם למפה זו, המבוססת על מידע ברמת הפרדה נמוכה, תחום התכנית כולל את דרגות הרגישות היחסיות הבאות:

רגישות בינונית: אזור החול החופי התוחם את התכנית ממערב.

רגישות נמוכה: אזורי חול מנושב רבוד ודיונות מתקופת ההולוקן – מופיע במרבית שטח התכנית ובחפיפה כללית לאזור המכוסה דיונות באיור 2.

רגישות נמוכה מאוד: אזורים בהם עלול להימצא חול מהפלייסטוקן התיכון או המאוחר בפני השטח או בתת-הקרקע, בין שכבות הכורכר או כחמרה דלת חומר דק - מופיע בתחום התכנית בחפיפה כללית לרכסי הכורכר הצפוניים ובאזור המילוי האלוביאלי באיור 2.

רגישות זניחה: בתחום זה נכללו כל האזורים במישור החוף שבהם המפלס המייצג (משנת 1934-5) של מי התהום באקוויפר החוף עמוק מ- 20 מ', ללא תלות בגיאולוגיה של פני השטח. משיקולים הידרולוגיים נמצא שבאזורים אלה אין תנאים להתנזלות. רגישות זו מופיעה בחפיפה מסויימת לאזור רכסי הכורכר הדרומיים שבאזור התכנית

מפלס מי התהום בקידוח קיסריה א/56 (איור 4, איור 2) עומד על עומק של כ- 4 מ', ועל אף השונות הצפויה בעומק המפלס ברחבי התכנית, יש להניח כי במרבית שטחה מי התהום גבוהים. מאחר ומיפוי איזורי הרגישות הינו כללי ביותר ומבוסס על הנחות רבות לגבי פריסת גורמי הסיכון הליתולוגיים (חול בעל תכולת דקים קטנה, שאינו מלוכד בתת הקרקע), לצורך הבדיקות שיעשו בשלב היתרי הבניה יש להניח כי פוטנציאל להתנזלות מתקיים בכל תחום התכנית.

הוכן עבור:



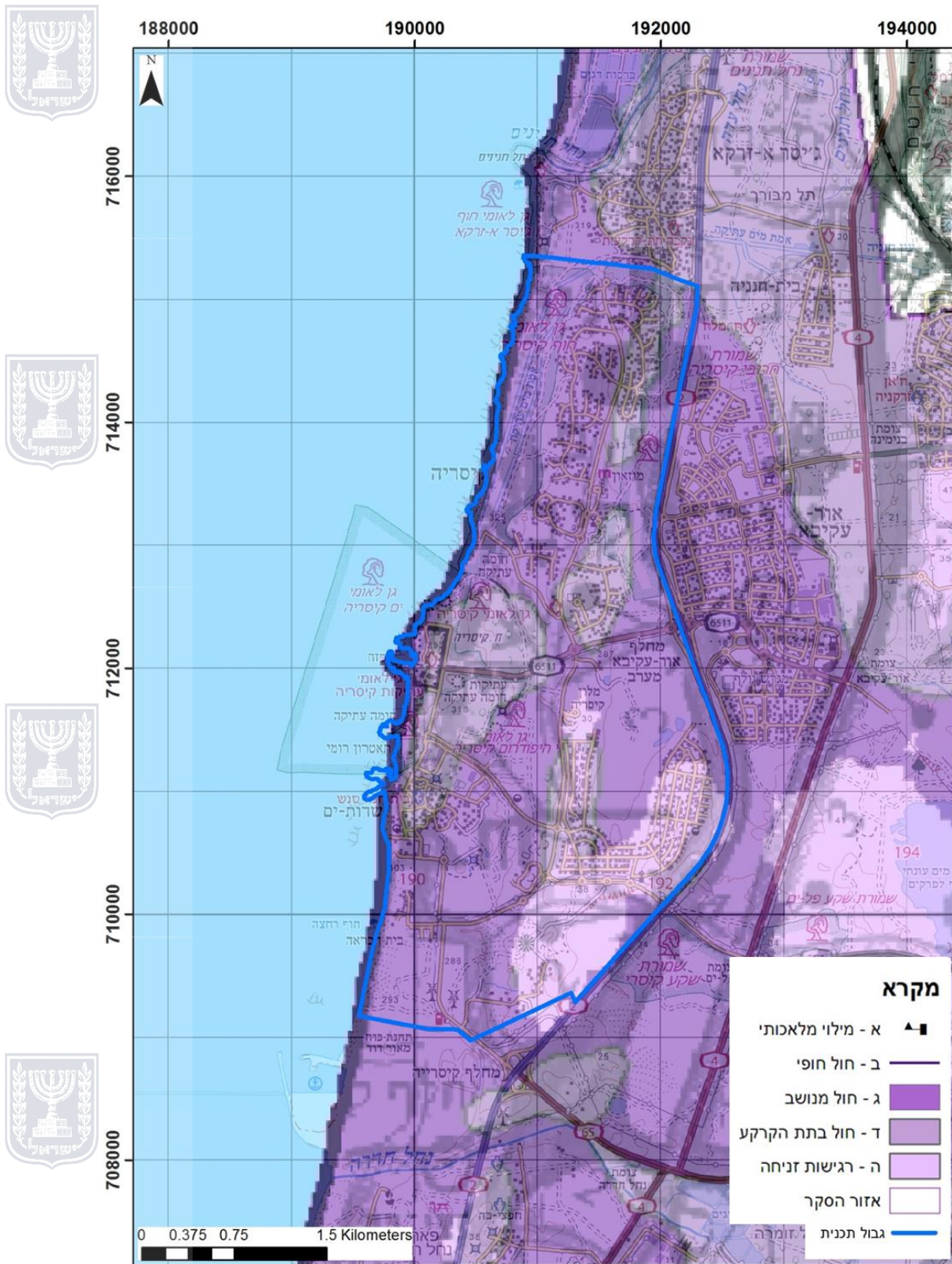
PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי עמוד 14

נובמבר 2016



איור 10: גבול התכנית על רקע מפה של האזורים במישור החוף של ישראל בהם נדרשת חקירת הסיכון להתנזלות (סלומון וחובי, 2008).



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



ביצוע:

נובמבר 2016

עמוד 15

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

## 2.5. הופעת נחשול ים (צונאמי)

נחשול ים מתרחש כאשר תנועה פתאומית של קרקעית הים, כתוצאה מהסטה על העתק או מגלישת קרקע, גורמים לגלים בעלי אורך גל גדול. כאשר הגל מתקרב ליבשה אורכו מתקצר והאמפליטודה שלו גדלה, והוא יכול להציף שטחים נרחבים. הנזק של הצפה במהלך צונאמי מתבטא בין היתר בחדירת מי הים ליבשה, ובהסעה וגריפה של סחופת ושברי עצמים ופגיעה במבנים המצויים בקרבת החוף.

נכון להיום אזור קיסריה אינו נכלל בתחום מפות הסיכון המציגות את גבול ההצפה העליון המשוער<sup>1</sup>. עם זאת, לפי סימולציות שונות (Thio, 2009; גלנטי וחובי 2010) הצפת צונאמי לאורך חופי ישראל עלולה לפגוע בשטחים המצויים במרחק של מאות מטרים מקו החוף, עם גובה גל העשוי להגיע, על פי סימולציות וממצאים גיאולוגיים, לסדר גודל של כ 10 מ' במקרי קיצון (Goodman-Thchernov, 2013). בסביבת נחלים הנשפכים לים עלול הצונאמי לכסות את שטחי ההצפה של הנחל ולחדור מספר ק"מ במעלה הערוץ. בהתאם, חופיה של התכנית חשופים לפגיעת צונאמי.

<sup>1</sup> ובכל מקרה מפות אילו מבוססות על טופוגרפיה ובטימטריה ברזולוציה נמוכה ועל מספר הנחות שיש קושי לאמתן.

הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכונים ועידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



עמוד 16

נובמבר 2016

תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי



### 3. מסקנות והמלצות

#### 3.1. סיכום ממצאי הבדיקה והמלצות

גורמי הסיכון עבורם מתקיימים תנאי סף בתחום תכנית המתאר של קיסריה הם: הגברת שתית, התנזלות קרקע והופעת נחשול ים. טבלה 2 להלן מסכמת את ההשלכות וההמלצות הנוגעות לכל אחד מגורמי הסיכון.

טבלה 2 : טבלה מסכמת של השלכות ממצאי הבדיקה.

גורם סיכון	בתוכנית מפורטת	בתכנית מתאר
	המלצות לתכנון הנדסי בשלב היתרי הבניה	המלצות לשלב הכנת התכנית המפורטת
הגברת שתית	<ul style="list-style-type: none"> <li>גיבוש הנחיות (ספקטרום תגובה) בניה המתחשבות במקדם ההגברה על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני ספציפי לתחום ההיתר</li> <li>סקר תגובת אתר מסויים עבור מבנים קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה.</li> </ul>	קביעת הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון על פי סקר המיקרוזונציה הקיים, כולל תיעודף מיקום בנייה לפי גובה.
התנזלות	פיתוח הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה שימנעו התנזלות/יבטיחו יציבות המבנה על פי מידע גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.	
נחשול ים	סימון על גבי התשריט של תכניות פיתוח באזור הסיכון של נתיבי מילוט ושילוט אזהרה מתאים	בקביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קהל יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית לתחום הרצועה לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים.

#### 3.2. הנחיות לתכניות מפורטות

א. 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).

ב. 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



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני רעידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



עמוד 17

נובמבר 2016

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי



המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים, או כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי.

ג. תכנית מפורטת תכלול את ההנחיות הבאות:

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 קונסטרוקטור, לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרוגיאולוגי המאפיין את תחום ההיתר.

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 מסויים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5 (או על פי הנחיות ת"י העדכניות לעת הפקדת התכנית).



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.



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה  
ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים")  
עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה



ביצוע:

נובמבר 2016

עמוד 18

תכנית מס': 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

#### 4. מקורות

גבירצמן, ז., זסלבסקי, י. (2009). מפת האזורים החשודים בהגברות שתית חריגות (מפה ודבר (הסבר). המכון הגיאולוגי לישראל, דו"ח מס. GSI/15/2009.

גלנטי, ב., רוזן ד. ס. וסלמון, ע. (2010). הדמיות ברזולוציה גבוהה של שני תרחישים נוספים של צונאמי במסגרת תכנית ליצירת בנק תוצאות של זמני הגעה ושטחי הצפה על ידי צונאמי בחוף הישראלי בים התיכון עבור המערכת הלאומית להתרעה מוקדמת מצונאמי. TR- והמכון הגיאולוגי, דו"ח H63/2010 המכון לחקר ימים ואגמים בישראל, דו"ח מוגש למנהל המחקר למדעי האדמה, משרד התשתיות הלאומיות: 43 ע'. GSI/25/2010.

כץ, ע., אלמוג, ע. (2006). מפת סכנה ארצית לגלישות מדרון בישראל; גיליון צפון, קנ"מ 200,000:1. המכון הגיאולוגי לישראל, דו"ח מס. GSI/36/2006.

סלמון, ע., צביאלי, ד., רוזנפט, מ., להמן, ט., היימן, א., אברמוב, ר. (2008). האזורים במישור החוף של ישראל בהם נדרשת חקירת הסיכון להתנזלות. המכון הגיאולוגי לישראל, דו"ח מס. GSI/34/2008.

סלמון, ע. (2009). מפת האזורים המועדים להצפה מצונאמי לאורך חופי הים התיכון של ישראל במפרץ חיפה, גוש דן, אשדוד ואשקלון. משרד התשתיות הלאומיות המכון הגיאולוגי, מוגש לוועדת ההיגוי הממשלתית להיערכות לרעידות אדמה, דו"ח מס' GSI/24/2009.

סנה, ע., שש, א., בייק, ע., ארד, ע. ורוזנפט, מ. (1996). מפה גיאולוגית של ישראל 50,000:1. גליון I-5, חדרה. המכון הגיאולוגי לישראל.

קלר, א., זסלבסקי, י., מאירוב, ט., שפירא, א. (2011). מפות תאוצה ספקטרלית לשימוש בת"י 413 גליון תיקון 5. המכון הגיאופיסי לישראל, דו"ח מס. 522/599/11.

שגיא, א., סנה, ע., רוזנפט, מ., וברטוב, י. (2013). מפת 'העתקים פעילים' ו- 'העתקים חשודים' כפעילים בישראל. המכון הגיאולוגי לישראל, דו"ח מספר GSI/02/2013.

תקן ישראלי ת"י 413 (1995) וגליון תיקון מס' 5 (דצמבר 2013). תקן עמידות מבנים ברעידות אדמה. מכון התקנים הישראלי.

Goodman-Tchernov, B., Dey, H. and Sharvit, J. (2013). Evidence of the Caesarea Maritima 749 AD Tsunami? Or perhaps the case of the tsunami-tinted glasses. Abstract, Geological Society of Israel, Annual Meeting, Akko, p. 83.

Thio, H. K. (2009). Tsunami hazard in Israel. Prepared for the Geological Survey of Israel by URS (United Research Services) Corp, Pasadena, CA, USA



הוכן עבור:



PR16167: סקר סיכוני ועידות אדמה ראשוני (נספח "סיכונים סיסמיים") עבור תכנית המתאר למרחב קיסריה

ביצוע:



תכנית 303-0368142 09/12/2018 11:46:35 נספח סקר סיימי

עמוד 19

נובמבר 2016



Zaslavsky, Y. (2009). Microzoning of the earthquake hazard in Israel, Project 9, Site specific earthquake hazard assessment using ambient noise measurements in Hadera, Pardes Hanna, Binyamina and Neighboring settlements. Job No 526/473/09.





## 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**

**מתן תוקף**

**הפקדה**

--	--

--	--



דצמבר 2018

עמוד 1 מתוך 58

## 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 כ-3,000 יחידות לאכסון מלונאי על שטח של כ-630 דונם מתוכן ממומשות 114 יחידות בלבד למלונאות.

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

אוכלוסיית קיסריה מאופיינת בחתך סוציו-אקונומי גבוה, גודל משק בית דומה לממוצע הארצי היהודי (3.11), אך יחס הצעירים (עד גיל 44) באוכלוסייה נמוך באופן משמעותי מהממוצע הארצי. הישוב פרוס בתצורה אורכית המאופיינת בחלוקה למתחמים המכונים 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.

הפעולות הראשיות של תכנית המתאר מכוונות למימוש החזון ברבדים השונים :

**א. 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.

**ב. הישוב קיסריה**

הגדלת היצע המגורים בקיסריה, באופי השונה במעט מהאופייני לישוב עד להיקף אשר יקרב את התפלגות הגילאים בה לממוצע הארצי, זאת באמצעות תוספת (ריאלית) של כ- 1,300 יח"ד לישוב (הכולל במצב הקיים והמאושר כ- 2,150 יח"ד לפי היצע ריאלי), עד להיקף כולל של 3,450 יח"ד (היצע ריאלי), בהן יתגוררו כ- 10,700 נפש. נתוני הקיבולת הנומינלית מוצגים בטבלה שבעמוד 5 לטובת ניצול יעיל של הקרקע, במתחמי מגורים חדשים צפיפות יח"ד הממוצעת תהיה לפחות 5 יח"ד לדונם. בשטחי מגורים חדשים הנמצאים בתוך מתחמי המגורים הקיימים צפיפות יח"ד הממוצעת תהיה בין 3-4 יח"ד לדונם. הצפיפות הממוצעת של תוספת יחידות הדיור היא 4 יח"ד לדונם, כמוגדר בתמ"א 35.

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, תוספת שימושים וזכויות למסחר ולמשרדים, תוך עיבוי מערך מוסדות הציבור.

**ג. 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.

**ד. 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 פיסוי 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 אונסק"ו. בין השאר באמצעות יצירת אזור חיץ מתאים בין

העתיקות והפיתוח העתידי לצד הבלטת, הדגשת וחשיפת הממצאים מהתקופות השונות לכדי מכלול תרבותי נהיר.

#### ה. היעד התיירותי קיסריה

יצירת מרחב תיירותי רציף, נפרד ממרחב המגורים, אשר יוכל לתמוך בפעילות תיירותית ולספק לה מרחבי פנאי, ואשר יהווה בשל מצוינותו 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. הפחתת היצע יחידות האכסון המלונאי המאושר לכ- 2,200 על שטח של כ- 560 דונם, זאת בנוסף לכ- 500 יחידות הנופש הקיימות כבר בקיסריה. פריסת מערך שרותי התיירות כרצועה מרוכזת בזיקה לחוף הים המלווה בדופן תיירותית מסחרית, חיזוק מלון דן כעוגן תיירותי נפרד לפעילות הגולף, וייחוד מתחם דרומי לכפר נופש ולקמפינג.

#### ו. 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 כוללת כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך קובעת התכנית הוראות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרות 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 3):

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, ואו 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.

**הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)**

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, 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 5).**

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מיייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5, ועל ההוראות לייעודי הקרקע בפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

**נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית**

שימוש	סה"כ שטחים מאושרים	סה"כ תוספת שטחי בנייה	סה"כ שטחי בנייה בתכנית	הערות
מגורים - מ"ר	כ-636,790	כ-308,060	כ-944,840	מ"ר כולל שטח עיקרי ושירות
מגורים - יח"ד	כ-2,490	כ-1,450	כ-3,940	קיבולת נומינלית
אכסון מלונאי - יחידות (כולל מגורי נופש)	כ-1,910	כ-830	כ-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
אכסון מלונאי - מ"ר (כולל מגורי נופש)	כ-152,330	כ-65,430	כ-217,760	1. כולל כ- 39,640 מ"ר מגורי נופש במתחמים 9,10. 2. כולל 1,520 מ"ר של שימושי פנאי ונופש מוצעים במתחמים 3, 5, 14. 3. מ"ר כולל עיקרי ושירות
מסחר	כ-10,170	כ-3,770	כ-13,940	מ"ר כולל שטח עיקרי ושירות
מבני ציבור - דונם	כ-90	כ-23	כ-113	אחוזי הבנייה חושבו ע"פ 150% כולל שטחים עיקריים ושירות
מבני ציבור - מ"ר	כ-135,000	כ-34,500	כ-169,500	מ"ר כולל שטח עיקרי ושירות

הערות לטבלה:

שטחי הקרקע בדונם 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 בתאי שטח 301, 308 ובמתחמים 1,2 (מלבד שטח חכ/39/ג שיהיה עפ"י המאושר) ואינה מהווה תכנית כוללנית לגביהם.

**דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**



דצמבר 2018

עמוד 6 מתוך 58



## 1. זיהוי וסיווג תכנית

תכנית מתאר למרחב קיסריה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

303-0368142

מספר התכנית

11,928

דונם

1.2 שטח התכנית

הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

24.10.2018

תאריך עדכון:



תכנית כוללנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד את

התכנית

תכנית שלא ניתן להוציא ממנה היתרים

היתרים או הרשאות



## 1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

190785

קואורדינטה X

714270

קואורדינטה Y



מועצה אזורית חוף הכרמל

שם הרשות מקומית

1.5.2 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון

1.5.3 תחום מוניציפלי

לא רלוונטי

1.5.4 שכונה/אזור בתחום

הישוב






**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60202	לא מוסדר	חלק		9999
60203	לא מוסדר	חלק		9999
10612	מוסדר	חלק	6	9
10614	מוסדר	חלק		8
10617	מוסדר	חלק		32
10619	מוסדר	חלק	2	1
10621	מוסדר	חלק	2	6
10625	מוסדר	חלק	1-3, 7, 9, 11-19, 21-22	8
10627	מוסדר	חלק	3-5	2
10637	מוסדר	חלק	3-15	2
10639	מוסדר	חלק		98-99, 132-133
10640	מוסדר	חלק	2-5	1
10641	מוסדר	חלק		2-3
10644	מוסדר	חלק		1
10645	מוסדר	חלק	2, 5-65	67
10647	מוסדר	חלק		1
10648	מוסדר	חלק		1
10652	מוסדר	חלק		1
10669	מוסדר	חלק	1-38	39
10670	מוסדר	חלק	1-37, 39	38





מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10611	מוסדר	כל הגוש	7-130, 132-134, 140, 142-187, 190-196, 199-207, 209, 215, 217-375, 378-397, 399, 401-402	
10613	מוסדר	כל הגוש	6-29, 32-57, 60-113, 121-175	
10616	מוסדר	כל הגוש	4-40, 43-85, 88-89	
10620	מוסדר	כל הגוש	5-6, 8, 12-16, 18-22, 25-35, 37-50, 55-61, 63-64, 67-68, 70, 72, 74-75, 77, 79, 152, 155-158, 161, 163-168, 173-174, 176, 178-179, 188-204, 206-295, 297, 300-301, 303-339, 341-355, 359, 361, 377-442	
10623	מוסדר	כל הגוש	3, 5-7, 9	
10624	מוסדר	כל הגוש	5, 52, 54-55	
10626	מוסדר	כל הגוש	4, 8-19, 21-28	
10634	מוסדר	כל הגוש	6-8, 11-26, 31-114, 116, 119-208, 212-286, 288-291	
10636	מוסדר	כל הגוש	3, 6-22	
10638	מוסדר	כל הגוש	4-7, 15-21	
12297	מוסדר	כל הגוש	4-104	
12298	מוסדר	כל הגוש	4-74, 77-86, 91-100, 105-114, 117-230	
12299	מוסדר	כל הגוש	2-44, 49-103	





## 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 מחוזית 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 35/1	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך ____ בהתאם לסעיף ____ לתמ"א	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 5/ב/34	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 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16. הוראות תכנית תמא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	0	0	11/09/1989
תכנית מחוזית	תמ"א 13/ים תיכון	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך ____ בהתאם לסעיף ____ לתמ"א	2954	0	25/08/1983
	תמ"א 1/12	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך ____ בהתאם לסעיף ____ לתמ"א	6137	154	21/09/2010
תכנית מתאר מקומית	תמ"א 1/א/10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 10. הוראות תכנית תמא 10 תחולנה על תכנית זו.	0	0	17/01/1980
	תמ"א 8 על שינוייה	אישור ע"פ תמ"א	תכנית זו אושרה במועצה הארצית בתאריך ____ בהתאם לסעיף ____ לתמ"א	2759	118	29/10/1981
	תמ"א 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
	תתל/ 31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תתל 31. הוראות תכנית תתל 31 תחולנה על תכנית זו.	7400	1488	13/12/2016
	תמ"מ 6	אישור ע"פ תמ"מ	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית בתאריך ____	7397	1404	11/12/2016
	976/ג	החלפה	תכניות אלו מבוטלות לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה להוציא היתרים מכוחן.	2698	1224	19/03/1981
	1125/ג	החלפה		4595	878	09/12/1997
	1019/ג	החלפה		3021	1438	02/02/1984
192/חכ	החלפה	3085		3066	16/08/1984	



02/10/1963	30	1039	<p>תכנית זו מבטלת רק את ייעוד השטח המסומן בתכנית ג/462 כימגורים מיוחד'. במקום ייעוד זה יחולו הייעודים המסומנים בתשריט תכנית זו בתאי שטח 31, 519, 401, 301. כל יתר הוראות תכנית חכ/43 ג/462 ממשיכות לחול.</p>	שינוי	חכ/43/ג/462	
------------	----	------	--	-------	-------------	--



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים/גליון	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
כן		28/01/2018	נעמה מליס	02/02/2018	58		מחייב	הוראות התכנית
לא		29/11/2018	נעמה מליס	29/11/2018	1 מתוך 1	1: 10,000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09/12/2018	שגיא שרייבר	09/12/2018	1 מתוך 1	1: 100,000	מנחה	קומפילציה
לא	יחס לתוכניות ארציות ומחוזיות	16/12/2018	שגיא שרייבר	10/12/2018	1 מתוך 1	1: 100,000	מנחה	נספח תרשימי סביבה
לא		09/12/2018	נעמה מליס	23/10/2018	1 מתוך 1	1: 10,000	מחייב	מתחמי תכנון
לא	גיליון תבנית הבנייה. מחייב לעניין גובה הבניה בלבד.	09/12/2018	נעמה מליס	24/10/2018	1 מתוך 2	1: 10,000	מנחה	בינוי
לא	גיליון צפיפות הבינוי	09/12/2018	נעמה מליס	24/10/2018	2 מתוך 2	1: 10,000	מנחה	בינוי
לא	נספח פרוגרמתי, חברתי כלכלי	09/12/2018	רונית דוידוביץ מרטון	01/08/2018	24		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		09/12/2018	דני פוכס	05/11/2018		1: 7500	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי סביבתי	09/12/2018	ליאת רודד	01/04/2018	108		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נספח נופי סביבתי	09/12/2018	ליאת רודד	12/04/2018	1 מתוך 1	1: 7500	מנחה	סביבה ונוף
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	01/03/2018	12		מנחה	מים
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	24/10/2018	1 מתוך 1	1: 7500	מנחה	מים
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	01/03/2018	17		מנחה	ניקוז
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	24/10/2018	1 מתוך 1	1: 7500	מנחה	ניקוז
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	01/03/2018	12		מנחה	ביוב
לא		09/12/2018	נאתה חודורסקי	24/10/2018	1 מתוך 1	1: 7500	מנחה	ביוב
לא		09/12/2018	אורי דור	01/11/2016	22		מנחה	נספח סיכונים סיסמיים

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

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

יזם												
1.8.2	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		עין כרמל	04-8136215		04-8136295		

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	בעלים	מדינת ישראל		מדינת ישראל		שד הפליים 15	04-8630855		04-8630922	
	בעלים	הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית הירושלמית		הפטריארכיה היוונית האורתודוקסית הירושלמית		ת"ד 14518, ירושלים, 91145	02-6271657			patriarch@jerusalem-patriarchate.info
	בעלים וחוכרים	החברה לפיתוח קיסריה		החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה	04-6174416			
	בעלים	גנור מנהלים בע"מ		גנור מנהלים	510414428	ת"ד 65798, שד' רוטשילד 38 תל אביב	03-6951222			
	בעלים	חברת מלונות דן בע"מ		מלונות דן	520023573	ת"ד 63571, הירקון 111 תל אביב	03-5203980		03-5204065	
	בעלים	נווה בניין ופיתוח בע"מ		נווה בניין ופיתוח בע"מ	520028671	ויצמן 4, תל אביב	03-5672700			
	חוכרים	קיבוץ שדות ים		שדות ים		קיבוץ שדות ים	04-6109250		04-6361659	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@malis.co.il	03-7325173		03-7325177	גבעתיים (1)		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	39785	57048316	נעמה מליס	אדרי	עורך ראשי
olga@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	רמת גן (2)	51232937	ד.ג.ש. הנדסה	6238	1133602	דני פוכס	אינג'	יועץ תחבורה
rachelle@wisi.co.il			02-5670080	ירושלים (3)	515060515	רחל וינר אדריכלות ונוף בע"מ	00040207	13245576	רחל וינר	אדרי	אדריכלית נוף
dmr@dmr.co.il	03-6475383		03-6475137	תל אביב (4)	513052837	ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ		67396408	רונית דוידוביץ' מרטון	ד"ר	פרוגרמה
nata@telem.co.il		050-2002345	04-8509595	טירת הכרמל (5)		חגי"מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ			נאתה חודורסקי		יועץ תשתיות
Timnat.tourism@gmail.com	04-8311506		04-8311506	חיפה (6)		ת.י.מ.נת.			יואל מנספלד	פרופ'	יועץ תיירות
Ron.frumkin@gmail.com	02-5332024		02-5332028	מבשרת ציון (7)				53619862	רון פרומקין	דרי	אקולוג
guystiebel@gmail.com		050-6433441							גיא שטיבל	דרי	ארכיאולוגיה
eyal@hetz-hazafon.co.il	04-8580377		04-8580355	טירת הכרמל (8)		חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	1070	23923774	שגיא שרייבר	אינג'	מודד
liat.roded@avivamcg.com	03-9024224		03-9024004	ראש העין (9)		אביב AMCG		31824428	ליאת רודד		סביבה

(6) כתובת: שד' הצבי 2 א'

(7) כתובת: שושנה 53

(8) כתובת: הסדנא 3

(9) כתובת: העבודה 27

(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



דצמבר 2018

עמוד 14 מתוך 58

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא 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 אשר יפותח כמרחב פתוח והמשכי של טבע, חקלאות, ארכיאולוגיה, תרבות ופנאי, ויהווה מוקד משיכה המתבסס על חוויות תיירות חקלאית-תרבותית-היסטורית משולבת.
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 תיקונו.
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 תת מתחם או אזור מוגדר, במלואו, הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות, שיוכנו בתחומו בהתאם לתכנית זו, והכולל בין היתר ולפי העניין הנחיות בנושאים הבאים: יעודים שימושי קרקע; היקף ופריסת שטחי הציבור הנדרשים במתחם בהתאם לפרוגרמה 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, מגוונים ונטועים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, שטחים פתוחים לעיבוד חקלאי וגינות קהילתי, גשרים ומעברים תת קרקעיים הולכי רגל, נתיבים לתנועת אופניים, ושימושים דומים אשר אינם מחייבים בנייה ותורמים לתפקוד המרחב הציבורי.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט ובנספח המתחמים (נספח מס' 1), 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 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.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר ביעוד קרקע המסומן בתשריט, ואשר מכתוב את אופי האזור. (למשל: מגורים לסוגיהם).
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 תיקונו (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.





## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרות התכנית

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

<p>א. הבניית שלד איכותי וקוהרנטי למרחב קיסריה תוך חיזוק האבחנה בין הרצף היישובי, האזור התיירותי ורצף השטחים הפתוחים.</p> <p>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-11,000 נפש בשנת היעד 2035.</p> <p>ג. שיפור תפקודו של מרחב קיסריה כפרק משמעותי במערך הסביבתי והאקולוגי תוך שימור, שיקום ופיתוח מגוון השטחים הפתוחים בתחומו.</p> <p>ד. חיזוק הזהות מבוססת ההיסטוריה של קיסריה ע"י הדגשת הביטוי הפיסי של העיר העתיקה, מרכיביה והדרכים שהובילו אליה כבסיס להמשך פיתוח תיירות תרבותית-ארכיאולוגית.</p> <p>ה. יצירת מרחב רציף ונפרד ממרחב המגורים לתיירות מורשת, המלווה בדופן מסחרית-תיירותית. חיזוק מלון דן כעוגן תיירותי יעודי לפעילות הגולף, וייחוד מתחם דרומי לכפר נופש.</p> <p>ו. התוויית ציר תנועה תיירותי ישיר ממחלף קיסריה ופיתוח תשתית תומכת של חניון ושאתל אל אזורי התיירות, המלונאות, שרותי התיירות וחוף הים.</p> <p>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.</p>	
--	--

## 3. טבלאות ייעודי קרקע ושטחיהם בתוכנית

ל"ר





#### 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 הנלווים המתאימים בהיקפם ובאופיים ליעוד שלהלן: 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.



<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן ובתי אבות.
<b>שימושים משניים</b>	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובלבד שגודל המשרד לא יעלה על 40 מ"ר, חנייה עילית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	בתכנית מפורטת למגורים יוקצו יחיד קטנות ע"פ כל דין בתכנית מפורטת לא יותרו מתקני תשתית עיליים ומתקנים הנדסיים כחלק משימוש לשצ"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.



<b>4.2</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	אכסון מלונאי לסוגיו כולל בתי מלון, מלונות, אכסניות ויחידות אירוח. אתרי ביקור תיירותיים וקמפינג.
<b>שימושים משניים</b>	במתחם 7 יותר שימוש מגורים בהתאם להנחיות פרק 5.
<b>שימושים נלווים</b>	יותר כל השימושים הנלווים שהינם חלק מאכסון מלונאי לפי תקני משרד התיירות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	אולמות כנסים ואירועים יותר ע"פ תקני משרד התיירות באופן אשר שלא תהיה בהם הפרעה למתחמי המגורים הסמוכים.





<b>4.3</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	משרדים ומסחר לסוגיו כגון: שירותים עסקיים, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, מרפאות ושירותים פיננסיים.
<b>שימושים משניים</b>	שימושי בידור, בילוי ופנאי, תיירות, ומבני ציבור.



<b>4.4</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום.
<b>שימושים משניים</b>	מגרשי ספורט פתוחים וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת, הכוללת שטחי בנייה לשימושים משניים אשר מפורטים בסעיף 4.4.1 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 משימוש לשצ"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.



<b>4.5</b>	<b>מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ובהתאם לסעיף 4.9.1 בתכנית 303-0071670.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	היעוד יתוכנן כחלק ממתחם מרכז היישוב הכולל מוסדות יישוביים, הרחבת המרחב הציבורי לאורך ציר רוטשילד. שילוב מגורים יהיה באופן שלא יופרע /יפריע לפונקציות הציבוריות/מסחריות. בתכנית מפורטת למגורים יוקצו יחיד קטנות ע"פ כל דין.





<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ומתקני הצללה.
<b>שימושים משניים</b>	מבני שירות, מחסני תחזוקה ושירותים סניטריים בתאי שטח 558,555 בלבד.
<b>שימושים נלווים</b>	על אף האמור ברישאה של פרק זה (פרק 3), יותרו השימושים הנלווים הבאים בלבד: שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, חניות לאורך דרכים בלבד ותשתיות קוויות תת קרקעיות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
	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. בשטחים בסימון הנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה לפי תת"ל 31.

<b>4.7</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	<b>כללי:</b> בכל השטחים הפתוחים יותר שימוש לגן לאומי כולל השימושים המותרים בו ע"פ תמ"א 8 על שינוייה.
	<b>הגן הארכיאולוגי חקלאי (מתחם 1):</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ המתחם מהווה חלק מהגן הארכיאולוגי חקלאי הכולל גם את הגן הלאומי שבתאי שטח 11,524,407,401.</li> <li>▪ שימושי פנאי ונופש אקסטנסיביים.</li> <li>▪ חקלאות, לרבות מנהרות רשת.</li> <li>▪ דרכי גישה לרבות דרכים לרכב חשמלי.</li> <li>▪ שטחים טבעיים.</li> <li>▪ שטחים מגוננים.</li> <li>▪ מצללות.</li> </ul>
	<b>מכלול עוטף הגן הארכיאולוגי חקלאי (תאי שטח 501, 502, 505, 506, 519, 53 במתחם 4):</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ טיילות ובעיקר טיילת המקבילה לתוואי החומה הביזנטית.</li> <li>▪ חניות לאורך דרכים בלבד.</li> <li>▪ חקלאות לרבות מנהרות רשת.</li> <li>▪ דרכי גישה לרבות דרכים לרכב חשמלי.</li> <li>▪ שטחים טבעיים.</li> </ul>



- שטחים מגוננים.
- מצללות.

**מכלול עוטף שכונות צפוניות ( תא שטח 576 במתחם 15):**

- שטחים טבעיים.
- שטחים מגוננים.

**רצועת הנוף (תאי שטח 52, 54 במתחם 11)**

- גן לאומי.
- שמורת טבע.
- שטח פתוח.
- היעוד המדויק יקבע בתכנית מפורטת. בכפוף לאישור הקלות מהתמאוו"ת הרלוונטיות.

**מכלול עוטף קיבוץ שדות ים ( מתחם 4, תאי שטח 512, 513, 514, 523, 53):**

- 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 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.

**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 במתחמים 5, 13:**

- שטחים טבעיים.
- שטחים מגוננים.
- מעבר אקולוגי מתחת לכביש 2 בהתאם לתת"ל 31.
- על שטח זה יחולו מגבלות הבניה לפי תת"ל 31.

<b>שימושים נלווים</b>	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 3), יותרו השימושים הנלווים הבאים בלבד: שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני וקווי תשתית תת-קרקעיים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
	בניה בשטחים הפתוחים תתוכנן תוך שמירה מירבית על צמחיה וערכי טבע קיימים. בשטחים הפתוחים בין השכונות יפותחו שבילים להסדרת נגישות בין לבין השטחים הפתוחים הגובלים.

<b>4.8</b>	<b>שמורת טבע</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים עיקריים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	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.
<b>שימושים נלווים</b>	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 3), יותרו שימושים נלווים רק כמפורט בתמ"א 8 על שינוייה.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
	השטח ישמר כטבעו ללא בניה. בשטחים בסימון הנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה לפי תת"ל 31.

<b>4.9</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	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.
<b>שימושים נלווים</b>	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 3), יותרו שימושים נלווים רק כמפורט בתמ"א 8 על שינוייה.

<b>4.10</b>	<b>חוף רחצה</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>שימושים עיקריים</b>	כמפורט בסעיף 5.2.3.3 ובסעיף 5.2.2.3 לנושא חוף רחצה
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
	1. תשמר זכות הציבור למעבר חופשי לאורך חוף הים לכל אורכו ורוחבו. 2. תובטח נגישות מרבית ונוחה של הציבור הרחב אל חוף הים ולאורכו. 3. יאסר תיחום המונע תנועת הולכי רגל.



<b>4.11</b>	<b>דרך קיימת / מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>כללי</b>	א. רחובות יתוכננו תוך תיעודן הולך הרגל, רוכב האופנים והתחבורה הציבורית. ב. השטח המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות נוספות (תא שטח 11 בתשריט המוצע) מהווה חלק מהגן הלאומי המוכרז משנת 1968.
<b>דרכים ארציות</b>	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.



<b>4.12</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום. לא יותר להרחיב את בית העלמין המאושר.

<b>4.13</b>	<b>אזור ספורט ונופש (גולף)</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
שימושים עיקריים	מרחבים פתוחים, מרחבים מגוננים ומבנים ומתקנים המשמשים והמשרתים את פעילות הגולף.
שימושים משניים	טיילת היקפית, הסעדה לבאי המקום.



<b>4.15</b>	<b>יעוד ע"פ תכניות מאושרות</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
	ע"פ תכניות מאושרות תקפות





4.16	חניון
4.16.1	שימושים
שימושים	חניה ציבורית למבקרים בחוף הים, שבילים, מתקני צל, פיתוח סביבתי וגינון.

## 5. הוראות להכנת תכנית מפורטות



5.1	הוראות כלליות
5.1.1	<p><b>כללי</b></p> <p>(1) לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו, היתר בניה יוצא מכוח תכנית מפורטת מאושרת.</p> <p>(2) מוסד תכנון הדין בתכנית שהוגשה בתחום תכנית זו, יבחן אותה גם אל מול העקרונות וההנחיות המפורטים בכל אחד מהנספחים המהווים חלק ממסמכה, לפי העניין. החליט מוסד התכנון לאשרה שלא בהתאם להנחיות אחד הנספחים המנחים, יפרט את שיקוליו במסגרת החלטתו.</p> <p>(3) רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית מפורטת הכוללת תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית זו, במסגרת סה"כ שטחי הבנייה הקבועים בתכנית זו, ובתנאי שניתן בה מענה לצרכי הציבור ולתשתיות הנדרשות כתוצאה מתוספת יחידות הדיור המוצעת. מוסד תכנון, הדין 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 2% מההיקף המצוין למתחם.</p> <p>(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 נגישות ורציפות, הנחיות ליצירת תנאים פיסיים המעודדים תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ושהייה, עידוד תחבורה ציבורית, ואמצעים ליצירת נוחות אקלימית.</p> <p>(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.</p> <p>(6) תכנית מפורטת תכלול בין היתר ולפי העניין, הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות למימושה לרבות דרכים, מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים ע"פ תכנית זו.</p> <p>(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.</p>





<p>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.</p> <p>9) תכנית מפורטת במתחמים המסומנים לשימור בנספח הנופי סביבתי לתכנית זו תסמן במדויק את המבנים והאלמנטים לשימור ותייחס להן הנחיות פרטניות בהוראותיה</p> <p>10) תכנית מפורטת תתייחס לאתרי מורשת בהם אתרי עתיקות ואתרים היסטוריים אשר בתחומה.</p> <p>11) כל תוכנית מפורטת המציעה בנייה בתחום חוף הים, 100 מטר מקו החוף הסטטוטורי תובא לאישור הוולחוף.</p>	
<p><b>5.1.2 תכולת תכנית מפורטת</b></p> <p>תכנית מפורטת תכלול את המסמכים הבאים :</p> <p>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.</p> <p>2. נספח תנועה ותשתיות- המתייחס לתשתיות הנדרשות וחיבורן למערכות היישוביות הקיימות, לנגישות ולפריסת החנייה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. מסמכים נוספים על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית או 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'.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>5.1.2</b></p>
<p><b>5.1.3 שטחי ציבור</b></p> <p>בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והישובית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכנית המפורטת 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</p>	<p><b>5.1.3</b></p>



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 שטח היישוב שדות ים ובתחום חוף הים (קו ה-100 מ') לא תחול הוראה זו. בתחום חוף הים ניתן יהיה להוסיף שימוש למבנה ציבור ללא תוספת זכויות.
- 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 אפשרות 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 ורישמו 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.
- 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 4.4 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.



<p><b>5.1.4 הנחיות בינוי ופיתוח</b></p> <p>א. הצפיפות בתכניות מפורטות תעמודנה בצפיפות הממוצעת למתחם או תת מתחם כמפורט בנספח צפיפות הבנייה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. תכניות מפורטות לאורך רחוב רוטשילד תשלבנה פיתוח נופי ושימושים אשר יתרמו לתפקוד כציר ישובי וכשטח ציבורי פתוח פעיל.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות יישמרו ככל הניתן צירים המקשרים את המרחבים הציבוריים (שבילים, דרכים, שבילי אופניים וכו').</p>	<p><b>5.1.4</b></p>
<p><b>5.1.5 דיוק בסימונים</b></p> <p>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.</p> <p>2) סימון הסימבולים במסמכי התכנית, אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית לאיתור הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.</p>	<p><b>5.1.5</b></p>



<p><b>5.2 הוראות למתחמים</b></p> <p><b>הוראות לכלל המתחמים:</b></p> <p>1) תכנית מפורטת לשטח לבינוי חדש תערך למתחם או לתת מתחם או לתא שטח (במתחם 15 בלבד) במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.</p> <p>2) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש או חלק מתת מתחם תכנון חדש במתחם 17 (ובתנאי ולא יפחת ממחצית שטחם) התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. סעיף זה לא יחול על מתחם 5.</p> <p>3) על האף האמור בסעיף 1 לעיל, תותר הכנת תכנית מפורטת נפרדת לדרך שבתאי שטח 31-34.</p> <p>4) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות. במרקמי המגורים הקיימים היקף שטחי הבניה הקבוע במרקם כולל גם תוספת של 7% על הזכויות עפ"י תכניות קודמות, כפי שמצויין במתחמים הרלוונטיים.</p> <p>5) בנוסף לאמור בס"ק 4 לעיל, במתחמים ותאי שטח חדשים לפיתוח (מתחם 17-א, ג, תאי שטח 309, 119 במתחם 15 ותא שטח 118 במתחם 16) תותר תוספת של 5% זכויות בניה למגורים למתחם או תא שטח ו-5% תוספת יח"ד בכל המתחם / תא השטח. תנאי לתוספת יחידות הדיור יהיה מענה בתכנית המפורטת לצרכי הציבור והתשתיות הנדרשות כתוצאה מהתוספת המוצעת</p>	<p><b>5.2</b></p>
---	-------------------

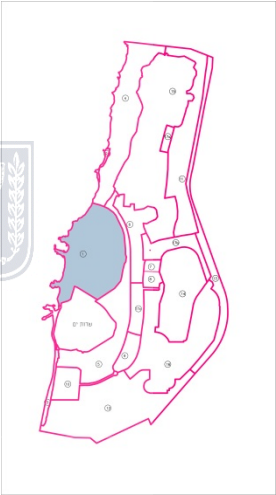




- 6) תכנית מפורטת לשטח לבינוי חדש תערך למתחם או לתת מתחם או לתא שטח (במתחם 15 בלבד) במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.
- 7) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש או חלק מתת מתחם תכנון חדש במתחם 17 (ובתנאי ולא יפחת ממחצית שטחם) התואמת מסמך מדיניות למתחם כולו, אשר אומץ במוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית המפורטת, כמסמך מנחה לתכניות המפורטות שיתוכננו במתחם בהמשך. סעיף זה לא יחול על מתחם 5.
- 8) על האף האמור בסעיף 1 לעיל, תותר הכנת תכנית מפורטת נפרדת לדרך שבתאי שטח 31-34.
- 9) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם כולל את כל שטחי הבניה המותרים בו, לרבות זכויות עפ"י תכניות קודמות. במרקמי המגורים הקיימים היקף שטחי הבניה הקבוע במרקם כולל גם תוספת של 7% על הזכויות עפ"י תכניות קודמות, כפי שמצויין במתחמים הרלוונטיים.
- 10) בנוסף לאמור בס"ק 4 לעיל, במתחמים ותאי שטח חדשים לפיתוח (מתחם 17א-ג, תאי שטח 309, 119 במתחם 15 ותא שטח 118 במתחם 16) תותר תוספת של 5% זכויות בניה למגורים למתחם או תא שטח ו-5% תוספת יח"ד בכל המתחם / תא השטח. תנאי לתוספת יחידות הדיור יהיה מענה בתכנית המפורטת לצרכי הציבור והתשתיות הנדרשות כתוצאה מהתוספת המוצעת.
- 11) היקף שטחי הבניה הקבוע לכל מתחם לפי ס"ק 4 לעיל לא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתם לס"ק 6 להלן.
- 12) 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.
- 13) 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. תכנית כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.
- 14) השימושים וזכויות הבנייה במתחמים יהיו בהתאם לקבוע בפרק יעודי הקרקע בתכנית זו (פרק 4).
- 15) גידור ייבחן בתכניות מפורטות ככל שידרש.
- 16) בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות שבפרק זה לבין שאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.

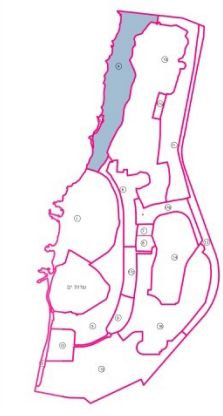




<b>מתחם 1 – גן ארכיאולוגי חקלאי</b>				<b>5.2.1</b>
<b>תיאור המתחם</b>				<b>5.2.1.1</b>
	<p>המתחם כולל את שטחה של העיר העתיקה קיסריה בגבולות המשוערים של העיר הביזנטית, ובכללה הגן הלאומי המוכרז בעיר הצלבנית ומדרום לה, וכן את הגן הלאומי של ההיפודרום המזרחי.</p> <p>התכנית מציעה חזון חדש לשטחי העיר הביזנטית 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.</p> <p>מרחב הגן הארכיאולוגי חקלאי (המזוהה בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות) כולל אתרים ארכיאולוגיים בקנה מידה יוצא דופן, אזורים חקלאיים בהן תיווצר חווית תיירות חקלאית, שבילי טיול ואופניים על בסיס הממצא הארכיאולוגי.</p>			
	<b>נתונים כמותיים למתחם</b>			
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאוסר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי הבנייה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. תכנית זו לא מהווה תכנית מתאר מקומית כוללת ע"פ סעיף 62 א (ג) (4) לחוק התכנון והבנייה לנושא מתחם זה. הזכויות בשטח תכנית חכ/39/ג יהיו לפי הקבוע בה.
<b>5.2.1.3 הוראות נוספות</b>				<b>שימושים</b>
<p>יותר שימושי תיירות פנאי ונופש בגן לאומי, וכפי שיקבע בתכניות מפורטות לגן לאומי, ומתקני תשתית תת קרקעיים לפי תמ"א 8 על שינוייה.</p>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ על התכנית לתת דגש על אופיו של הגן הארכיאולוגי-חקלאי, המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות, כמרחב רב גוני, פתוח המאפשר מעבר בין אתרי הביקור השונים.</li> <li>▪ הגישה אל הגן הארכיאולוגי-חקלאי כולו, בדגש על מערכת שבילי הטיול והאופניים תהיה פתוחה ונגישה לכל. גידור אתרי ביקור, ככל שיידרש, יהיה סביב האתרים הספציפיים בלבד, וייבחן בתכניות מפורטות.</li> </ul>				<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>■ יישמרו מבטים פתוחים לים מנקודות התצפית הקיימות.</li> <li>■ שבילים יותוו ככל הניתן על בסיס הממצא הארכאולוגי. שדרות ועצי צל יינטעו לאורך צירים אלו לחיזוק נוכחותם הנופית, בכפוף לאישור רשות העתיקות.</li> <li>■ יישמר האופי החקלאי של האזור, תוך שילוב אפשרות לביקור למטרות קטיף ושתילה, ללא בינוי.</li> </ul>	<b>עקרונות מנחים בנושא נוף ואקולוגיה</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז.</li> <li>■ שטח הגן הלאומי יהיה כפוף לאחריות רט"ג ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח - 1998.</li> <li>■ תותר הכשרת שבילי הליכה ומשטחים מוגבהים מעל הממצאים הארכאולוגיים, נקודות תצפית, פינות ישיבה, סככות צל, התקנת אמצעי בטיחות כגון גדרות ומעקות וכן אמצעי הנגשה לאנשים עם מוגבלויות לרבות אמצעי הנגשה מכאניים, תוך הקפדה על אי פגיעה בעתיקות ובאישור רשות העתיקות.</li> <li>■ כל התערבות באתר העתיקות וטיפול בשרידים ארכאולוגיים, כולל השמשתם, יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובאישורה.</li> <li>■ תכנית מפורטת שתוכן בתחום מתחם זה תכלול נספח שימור ובו התייחסות מקיפה לממצא הארכאולוגי שנחפר ונחשף, ולימדע הקיים באשר לאזורים שטרם נחפרו. הנספח יכלול כרטיסיות מבנה לכלל המבנים לשימור והמבנים הארכאולוגיים שיש כוונה להשמיש. הוראות התכנית יכללו עקרונות שימור בתיאום עם רשות העתיקות וכן הנחיות למתן היתרים למבנים אלו ברוח עקרונות השימור.</li> </ul>	<b>עתיקות</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ המרחב יתוכנן כמוטה הולכי רגל ואמצעי תנועה אלטרנטיביים למעבר בין אתרי הביקור השונים (אופניים, רכבים חשמליים).</li> <li>■ יינתן דגש על פתרונות תנועה ותחבורה היקפיים, ויצירת מוקד חניה ליציאה אל השטח, מתוך תפיסה כוללת של המרחב כולו ולא של אתרי ביקור נפרדים.</li> <li>■ מערכת שבילי הולכי רגל/אופניים/תנועה אלטרנטיבית תתוכנן על בסיס הממצא הארכאולוגי ותקשר בין אתרי הביקור השונים במרחב.</li> </ul>	<b>הנחיות תנועה וחניה</b>



<b>מתחם 2 – גן לאומי חוף האקוודוקט</b>					<b>5.2.2</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.2.1</b>
		<p>המרחב הינו שטח ייחודי המשלב נכסי מורשת טבעית ומורשת תרבות בהם חוף ואמות מים עתיקות ואתרים ארכיאולוגיים נוספים. מבחינה אקולוגית מהווה המקום רצף חולי מצפון לדרום ומקום חשוב להטלה של צבי ים. התכנית מציעה לשמר את המרחב, תוך פיתוח מרכיבים צנועים לשירותי חוף ומידע לציבור, אשר ישתלבו ברוח המקום. תא שטח 481 מיועד לחוף רחצה אקסטנסיבי.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.2.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
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	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.2.3</b>
<b>שימושים</b>					<p>יותר שימושי תיירות פנאי ונופש בגן לאומי, וכפי שיקבע בתכנית מפורטות לגן לאומי, וכן מתקני תשתית תת קרקעיים ותחנות שאיבה ע"פ תמ"א 8 על שינוייה.</p>
<b>עקרונות מובילים לתכנית מפורטות</b>					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שימור רצועת החוף החולית במצבה הטבעי הקיים, תוך פיתוח מרכיבים צנועים לשירותי חוף ומידע לציבור.</li> <li>▪ שימור ושיקום תוואי האקוודוקטים.</li> <li>▪ במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להציע התאמות לגבול הגן הלאומי, והדבר לא יהווה סתירה לתכנית זו.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שימור המערכת האקולוגית החולית על הצומח ובתי הגידול המאפיינים ומייחדים אותה.</li> <li>▪ שיקום נופי ואקולוגי של שטחים מופרים וסילוק מינים פולשניים.</li> <li>▪ יצירת איזור חיץ טבעי ומגוון בין שטחי המגורים לגן הלאומי.</li> <li>▪ חיזוק הקשר של הישוב עם סביבתו ע"י יצירת חיבור לרצועות הירוקות במרחב היישובי.</li> <li>▪ יובטח מעבר רגלי חופשי לציבור בשטח הגן הלאומי ולא יותר גידור בגבולות התכנית, למעט גידור נקודתי, הכל בהתאם להוראות תכנית מפורטת.</li> <li>▪ בתא שטח 481 יותרו אזורי רחצה ושהייה בחוף הים, שירותי הצלה, מקלחות פתוחות ונקודות מי שתייה, פעילויות נופש בחוף, מתקני ספורט פתוחים וסככות צל.</li> <li>▪ הבטחת נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי.</li> </ul>	<p><b>עקרונות</b></p> <p><b>מנחים</b></p> <p><b>בנושא נוף ואקולוגיה</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז.</li> <li>▪ שטח הגן הלאומי יהיה כפוף לאחריות רט"ג ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח - 1998.</li> <li>▪ כל עבודות השימור במתחם יבוצעו בתיאום עם רשות העתיקות.</li> <li>▪ אופן הטיפול באמות המים, המתקנים הקשורים אליהם ומוקדים ארכיאולוגיים אחרים, כולל השימור והפיתוח שלהם, ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת.</li> </ul>	<p><b>עתיקות</b></p>



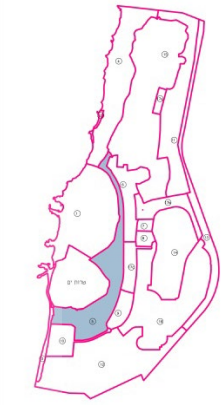


<b>5.2.3 מתחם 3 – חוף רחצה דרומי</b>		<b>5.2.3.1 תיאור המתחם</b>
		<p>רצועת חוף חולית מדרום לקיבוץ שדות ים הסמוכה למרכז הספורט הימי קיסריה ומהווה גם כיום רצועת חוף המשלבת פעילות ענפה של ספורט ימי ואזורי רחצה.</p> <p>הרצועה מחולקת לחמישה אזורי פעילות:</p> <p><b>מקטע א' - חוף טבעי פתוח</b></p> <p><b>מקטע ב' - חוף לפעילות ספורט ימי</b></p> <p><b>מקטע ג' - חוף לפעילות אינטנסיבית של ספורט ימי</b></p> <p><b>מקטע ד' - חוף רחצה טבעי פתוח</b></p> <p><b>מקטע ה' - חוף טבעי פתוח</b></p>
<b>5.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם</b>		
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>
<b>חוף רחצה</b>	מ"ר	0
פירוט שטחי הבניה יהיה בהתאם לתכנית חפאג/1363/חכ/25/ט.	520	
<b>5.2.3.3 הוראות נוספות</b>		
<p>תכנית מפורטת תבטיח נצפות לים והדגשת הקשר והנגישות בין חוף הים לבין העורף הבנוי. הפיתוח יותאם לאופי הקיים של חמש רצועות המשנה.</p> <p><b>מקטע א' - חוף טבעי פתוח</b></p> <p>(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.</p> <p><b>מקטע ב' - חוף לפעילות ספורט ימי</b></p> <p>(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 וכו'. יישמר מעבר פתוח לציבור מדרום ומצפון. לא תותר הקמה של מזנון.</p>		<p><b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b></p>



<p><b>מקטע ג' – חוף לפעילות אינטנסיבית של ספורט ימי</b> (תא שטח 486). חוף פעילות קייט סארף- גלשן מצנח, תאסר שחייה ורחצה בחוף.</p> <p><b>מקטע ד' – חוף רחצה טבעי פתוח</b> (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.</p> <p><b>מקטע ה – חוף טבעי פתוח</b> (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.</p>	<p><b>עקרונות מובילים לתכנית מפורטות</b></p>
<p>מקטע ה' יתוכנן כהמשך לשמורת החולות הדרומית הסמוכה, ובדגש על שימור נופי ואקולוגי של הרצועה החולית במקטע זה.</p>	<p><b>הנחיות נוף ואקולוגיה</b></p>



<b>מתחם 4 – רצועת המעטפת</b>		<b>5.2.4</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>5.2.4.1</b>
	<p>רצועת חייץ חקלאית קיימת, בעיקר מטעי בנות של קיבוץ שדות ים המהווה חלק ממארג השטחים הפתוחים המקשרת בין החלק הצפוני והדרומי של המרחב.</p> <p>בחלקו המרכזי של המתחם בית עלמין.</p> <p>התכנית מכוונת לשימור רצף השטחים הפתוחים, לשימור רצף אקולוגי בין שטחי החולות הדרומיים והצפוניים, ולשימור האופי החקלאי.</p>	
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>5.2.4.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>נושא</b>
עפ"י תכניות תקפות לא ניתן יהיה להרחיב את בין העלמין המאושר.	לא רלוונטי	מ"ר
בתא שטח 53- עפ"י תכנית מאושרת 303-0109215	3,000	מ"ר
<b>הוראות נוספות</b>		<b>5.2.4.3</b>
<p>יותר תחנות שאיבה ומתקני / קווי תשתית תת קרקעיים, למעט בתחום הסביבה החופית ובמרחק שלא יהווה מטרד לשימושים רגישים סמוכים.</p>		<b>שימושים</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ שימור הרצף הפתוח.</li> <li>■ שימור האופי החקלאי בהיבט נופי ותפעולי.</li> <li>■ שימור הנגישות לבית העלמין.</li> <li>■ תכנית מפורטת הכוללת את תאי שטח 512 ו-514 תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה.</li> <li>■ בתא שטח 523 המסומן בייעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לא יתאפשר כל בינוי.</li> </ul>		<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>



<b>עתיקות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שטח המתחם כולל בתחומו שטח עתיקות מוכרז.</li> <li>▪ תכנית מפורטת באזור החיץ בסמוך לחומה הביזנטית תכלול את הנחיה כי כל התערבות באתר העתיקות וכל טיפול בשרידים הארכיאולוגיים הקיימים יעשו בתיאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת.</li> </ul>
---------------	---

**5.2.5 מתחם 5 – שמורת טבע - חולות קיסריה**

**5.2.5.1 תיאור המתחם**

	<p>פתחת חולות קיסריה הינה שטח פתוח המהווה חוליית חיבור חשובה במשטר נדידת החולות בציר מזרח מערב .</p> <p>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.</p> <p>התכנית מגדירה את מרבית השטח כשמורת טבע אשר תאפשר ניהול המרחב בראייה מוטת שימור ואקולוגיה, באופן המזמין מבקרים ומטיילים.</p>
--	---

**5.2.5.2 נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון	0	0	תכנית ג/1125 מבוטלת לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות או להוציא היתרים מכוחה.
פנאי ונופש	מ"ר	500	500	


**5.2.5.3 הוראות נוספות**

<p><b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ככל שלא תערך תכנית מפורטת למתחם בשלמותו יותר לערוך תכנית ליעוד בשלמותו כמסומן בתכנית זו.</li> <li>▪ לא ניתן יהיה להוציא היתרים מתכנית ג/976</li> <li>▪ תכנית מפורטת במתחם זה תערך בכפוף לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח – 1998 ובתיאום עם רט"ג.</li> </ul> <p><b>תכנית מפורטת לשמורת הטבע תשלב בהוראותיה את המרכיבים שלהלן:</b></p>	
--	--



<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שימור המערכת האקולוגית החולית על הצומח בתי הגידול המאפיינים ומייחדים אותה.</li> <li>▪ יצירת שמורת טבע פתוחה, בדגש על שימור לצד משיכת מבקרים.</li> <li>▪ פיתוח מינימלי בשטחים מופרים לאורך הדרכים הקיימות.</li> <li>▪ איסור על גדרות או מכשולים פיזיים לתיחום העלולים לשבש את תנועת החולות.</li> </ul> <p><b>תכנית מפורטת לשטחים הפתוחים תשלב בהוראותיה את המרכיבים שלהלן:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שיקום אקולוגי של הרוב המוחלט של שטח זה.</li> <li>▪ מוקד פעילות ומרכז מבקרים לשמורת הטבע הסמוכה (מסומן בתשריט בסימבול מוקד) בדגש על נושאי האקולוגיה הייחודית של פיתחת החולות.</li> </ul>	
<p>במסגרת תכנית מפורטת למתחם, או לייעוד בשלמותו כאמור לעיל, יוכן נספח ממשק לניהול השמורה אשר יכלול בין השאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אמצעים לשימור המערכת האקולוגית והעצמתה.</li> <li>▪ אמצעים לשימור דינמיקת הנדידה של החולות.</li> <li>▪ אמצעים לסילוק מינים פולשים ושיקום אזורים מופרים.</li> <li>▪ פיקוח למניעת פגיעה בערכי טבע ונוף.</li> <li>▪ הסדרת אזורי תפר בין מתחם זה לשטחים הגובלים בו.</li> <li>▪ הסדרת תנועת מטיילים, שילוט נדרש, שבילים וכו'.</li> <li>▪ חסימה למניעת כניסת רכבי שטח לתוך שטחי החולות (יוצעו פתרונות פיזיים המשמרים את תנועת החולות אך מגבילים תנועת רכבי שטח אל תחומי השמורה).</li> <li>▪ שמירת הקשר עם שטחים פתוחים ורצפים אקולוגיים סמוכים מצפון וממזרח.</li> <li>▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר.</li> </ul>	<p><b>הנחיות נוף ואקולוגיה</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ הגישה למתחמי הפיתוח תהיה מדרום בלבד ובאופן שלא יפגע בשטחי השמורה הערכיים.</li> <li>▪ לא תפותח דרך חדשה בתחום השמורה.</li> </ul>	<p><b>הנחיות תנועה וחניה</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בינוי יתאפשר באזור המסומן כשטחים פתוחים בלבד ובאופן המשתלב בנוף ובסביבה.</li> </ul>	<p><b>הנחיות בינוי</b></p>




<b>5.2.6 מתחם 6 – מלונאות עתיקות קיסריה</b>			
<b>5.2.6.1 תיאור המתחם</b>			
		מתחם מלונאות רציף לאורך תוואי החומה הביזנטית.	
<b>5.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם</b>			
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>
<b>מלונאות</b>	יחידות אכסון	720	720
	מלונאות-מ"ר	60,000	60,000
<b>מסחר</b>	מ"ר	5,000	5,000
<b>שצ"פ</b>	מ"ר	50	50
<p>זכויות הבניה אינן מתייחסות לתא שטח 301 ותכנית המתאר אינה כוללנית לגביו.</p> <p>למבני שירות (מחסני תחזוקה ושירותים סניטרים) בתאי שטח 555, 558 בלבד (סה"כ 50 מ"ר לשני תאי השטח יחד)</p>			
<b>5.2.6.3 הוראות נוספות</b>			
<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>	<p>א. תכניות מפורטות תקבענה קווים אדריכליים יחודיים לפיתוח המלונאי שיתייחסו להיבטים נופיים, חומריים ועיצוביים.</p> <p>ב. לאורך חזית המלונות הפונה מערבה תתוכנן טיילת אשר תלווה בפעילות מסחרית ובשטחים הציבוריים של המלונות.</p> <p>ג. המלונות ייבנו בגובה של עד 3 קומות מעל מפלס הטיילת.</p> <p>ד. חזית המלונות הפונה לשכונות המגורים תעוצב כחזית ראשית ותאסרנה הפניית חצרות משק ושטחים תפעוליים לכיוונה.</p> <p>ה. הגישה לפריקה וטעינה של המלונות תהייה מוצנעת ובכל מקרה לא מדופן המלון הפונה לשכונות המגורים או מתחום הגן הלאומי.</p> <p>ו. קומות הקרקע של בתי המלון יהיו במפלס הטיילת ויכללו פונקציות פתוחות לקהל כגון מסעדות, בתי קפה, מסחר ולובי.</p>		

ז. תכנית מפורטת תסמך קו בניין קדמי מחייב של 70% לפחות בקומת הקרקע לחזית הפונה לטיילת להבטחת רציפות הדופן הבנוי.  
 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 בתשיט 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 אינהרטי משטח האכסון המלונאי. לא תותר הקמת מוקד/מרכזי מסחר עצמאיים נפרדים מהאכסון המלונאי.  
 יב. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 302 תלווה בנספח ביוב.

**עתיקות**

א. שטח המתחם כולל בתחומו שטח עתיקות מוכרז.  
 ב. תכנית המתאר לא ניתנת למימוש בתכניות מפורטות ולא יוענקו מכוחה זכויות בניה עד להשלמת החפירות הארכיאולוגיות ובכפוף לתוצאותיהן. ככל שלאחר בדיקה או חפירה יתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, שבשל ערכן לא ניתן ליעד את השטח המדובר או את חלקו לבנייה, לא יוענקו זכויות בנייה בשטח זה.  
 ג. 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.  
 ד. 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.  
 ה. תכנית מפורטת תלווה בנספח שימור ומסמך תיעוד בהתאם לדרישת מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית.  
 ו. גובה הבנייה בתכניות מפורטות יתוכנן תוך התייעצות עם רשות העתיקות ובאופן שלא תיגרם פגיעה לערך הנופי-ארכיאולוגי של האתר.  
 ז. במידה ועל פי תוצאות החפירות הארכיאולוגיות ניתן יהיה ליעד 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 ייתן 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.


<b>מתחם 7 – מלונאות</b>					<b>5.2.7</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.7.1</b>
		מתחם מלונאי אשר יותר בו שילוב היקף מסוים של מגורים.			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.7.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
<b>מלונאות</b>	יחידות אכסון	- 150	150		
	מלונאות- מ"ר	-16,760	10,000		
<b>מגורים</b>	יח"ד	100	100		
	מ"ר	18,000	18,000		
<b>מסחר</b>	מ"ר	200	200		
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.7.3</b>



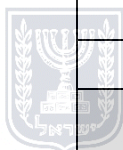


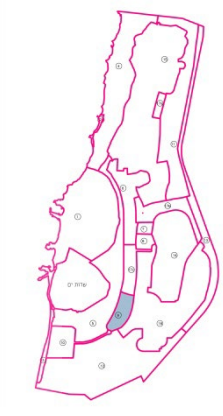
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ לא יותר להפריד את מימוש שטחי המגורים משטחי המלונאות. תכנית מפורטת תקבע כלי תנאי להיתר בנייה למגורים הוא אישור היתר בנייה ליחידות האכסון.</li> <li>▪ תכניות מפורטות תקבענה קווים אדריכליים יחודיים לפיתוח המלונאי אשר יתייחסו להיבטים נופיים, חומריים ועיצוביים.</li> <li>▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 6 קומות כמצויין בנספח הגובה.</li> </ul>	<p><b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b></p>
---	---




<b>מתחם 8 – מלונאות</b>					<b>5.2.8</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.8.1</b>
המתחם כולל מלון קיים.					
					
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.8.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
מלונאות	יחידות אכסון	0	770	ע"פ תכנית חכ/149/ב	
	מ"ר	0	60,100	ע"פ תכנית חכ/149/ב	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.8.3</b>
לפי תכנית תקפה- חכ/ 149/ ב					<p><b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b></p>





<b>5.2.9 מתחם 9 – נאות גולף</b>				
<b>5.2.9.1 תיאור המתחם</b>				
		המתחם כולל יחידות נופש קיימות במתחם נאות גולף.		
<b>5.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם</b>				
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
<b>מלונאות</b>	יחידות אכסון מלונאי	0	120	
	מלונאות- מ"ר	0	11,500	עפ"י תכנית מאושרת חכ/227/ג
<b>מגורי נופש</b>	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/ג, חכ/227/א
<b>5.2.9.3 הוראות נוספות</b>				
<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ השטח שהתווסף למתחם מדרום יפותח תוך התייחסות עיצובית ונופית להיותו שער לשוב קיסריה.</li> <li>▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 6 קומות כמצויין בנספח הגובה.</li> </ul>			



<b>מתחם 10 – מלונאות- מתחם דרומי</b>					<b>5.2.10</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.10.1</b>
		<p>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 הכולל אמצעי לינה ניידים ו/או קלים בזיקה לשטח הטבעי שמדרום וחוף הרחצה ממערב.</p>			
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.10.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
<b>מלונאות</b>	יחידות אכסון מלונאי	260	500	בתא שטח 306 בלבד. תוכנית זו אינה מהווה תוכנית מתאר כוללנית עבור תא השטח 308.	
	מלונאות- מ"ר	21,190	35,000	תכנית ג/1125 מבוטלת לפי החלטת ועדה מחוזית. לא ניתן יהיה לאשר תכניות מפורטות או להוציא היתרים מכוחה.	
<b>מגורי נופש</b>	יחידות	0	60	עפ"י תכנית מאושרת	
	מ"ר	0	4,500		
<b>מסחר</b>	מ"ר	350	500	בתא שטח 306 בלבד. תוכנית זו אינה מהווה תוכנית מתאר כוללנית עבור תא השטח 308.	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.10.3</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בין מגרשי המלונאות שתוכננה טיילות ציבוריות, אשר תכונה את תנועת התיירות לחוף הים. חזית המתחמים לכיוון החוף תהיה חזית פעילה ללא קירות אטומים רציפים.</li> <li>▪ שטחי מסחר לא יותרו בנפרד אלא כחלק אינהרנטי משטחי האכסון המלונאי.</li> <li>▪ לא תותר הקמת מוקדי/ מרכזי מסחר עצמאיים נפרדים מהאכסון המלונאי.</li> <li>▪ השימוש בתא שטח 308 יהיה קמפינג. תוכנית מפורטת לתא שטח 308 בייעוד "תיירות" עבור תיירות מסוג קמפינג, תערך בהתייעצות עם רט"ג ותובא לאישור הוולחוף. זכויות הבנייה יקבעו בתכנית המפורטת.</li> </ul>	<p>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ השימוש בתא שטח 306 יהיה לכפר נופש בהתאם להגדרות משרד התיירות, ובדגש על בינוי המשתלב בסביבה הטבעית ובנוף.</li> <li>▪ יאסר גידור מחוץ לקווי הבניין.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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.</li> <li>▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 2 קומות כמצויין בנספח הגובה.</li> </ul>	


<b>מתחם 11 – חרובי קיסריה</b>		<b>5.2.11</b>
<b>תיאור המתחם</b>		<b>5.2.11.1</b>
	<p>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.</p>	
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>		<b>5.2.11.2</b>




נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
שמורת טבע	מ"ר	0	0	
<b>הוראות נוספות</b>				
<b>5.2.11.3</b>				
הנחיות נוף ואקולוגיה	כללי	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תכנית מפורטת תייעד את המתחם לשמורת טבע בהתאם להוראות תמ"א 8 על שינוייה.</li> <li>▪ תכנית מפורטת במתחם זה תערך בכפוף ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח – 1998 ובתיאום עם רט"ג.</li> </ul>		
		<p>במסגרת תכנית מפורטת למתחם יוכן נספח ממשק לניהול השמורה אשר יכלול בין השאר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ חיזוק הקשר הפיזי והתוכני של מרכזי החינוך המקומיים הגובלים באתר אל האתר ואל נושא הטבע העירוני.</li> <li>▪ הסדרת ציר טיילת להולכי רגל ואופניים בפיתוח אקסטנסיבי בשולי המרקם הבנוי תוך זיקה לשטחים פתוחים קיימים במרקם היישובי.</li> <li>▪ הסדרת שילוט ושבילי טיול מסומנים בתחום השמורה</li> <li>▪ סילוק מינים פולשים בכל השטח, ובעיקר בשוליים.</li> <li>▪ שיקום רצועת הדופן ממערב לכביש 2 - הסדרת מפגעים, חסימת מעבר רכב, סילוק מינים פולשים, ובמקרה הצורך, העצמת בית גידול ע"י צמחייה חדשה מחברת הרוב מצוי- אלת המסטיק, בתוספת פיקוס השקמה ואלון התבור, הכל בתיאום עם אקולוג רט"ג.</li> <li>▪ נקודות מצפור בפיתוח מינימלי על הגבעות.</li> <li>▪ השבת מינים בסכנת הכחדה של צמחי חולות.</li> <li>▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר.</li> <li>▪ בתאי שטח 52, 54 יותרו שימושים של גן לאומי, שמורת טבע ושטח פתוח. היעוד המדויק יקבע בתכנית מפורטת, בכפוף לאישור הקלות מהתמא"ת הרלוונטיות. תפקודו של השטח יישמר כרצועת נוף בין היישובים.</li> </ul>		
הנחיות תנועה וחניה	תנועה וחניה	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תיאסר תנועת רכב בכל תחום השמורה.</li> <li>▪ לא תפותח דרך חדשה בתחום השמורה.</li> </ul>		






<b>מתחם 13 – רצועה מלווה כביש החוף</b>					<b>5.2.13</b>	
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.13.1</b>	
		<p>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.</p>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.13.2</b>	
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>		
שטחים פתוחים	מ"ר	0	0			
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.13.3</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שיקום נופי והסרת מינים פולשים לכל אורך הסוללות האקוסטיות של כביש מס' 2.</li> <li>▪ שתילה מחדש של מינים מקומיים בדגש על חיזוק חברת צומח חרוב האלה, בתוספת פיקוס השקמה ואלון התבור, בתיאום עם אקולוג רט"ג.</li> <li>▪ שילוב שבילי אופנים ברמת פיתוח מינימלית.</li> <li>▪ חיבור שבילי אופניים למוקדים שכונתיים.</li> <li>▪ שילוב נופי ואקולוגי של המעבר האקולוגי המתוכנן מתחת לכביש מס' 2, בכפוף להוראות תת"ל 31.</li> </ul>					<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>	



<b>מתחם 14 – גולף</b>					<b>5.2.14</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.14.1</b>
המתחם משמש כיום לפעילות גולף.					
					
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.14.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
<b>ספורט ונופש</b>	מ"ר	500	500	לטובת מתקנים המשרתים את ספורט הגולף.	
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.14.3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תכניות מפורטות במתחם תשלבנה טיילת בהיקפו אשר תקושר לשבילים המוצעים במסגרת תכנית זו על פי עקרונות נספח הסביבה והנוף.</li> <li>▪ תוספת הזכויות לספורט ונופש ירוכזו במיקום המסומן בתשריט בסימבול מוקד.</li> </ul>					<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>




<b>5.2.15 מתחם 15 – מגורים קיים- צפוני</b>				
<b>5.2.15.1 תיאור המתחם</b>				
		מתחם המאגד את השכונות הוותיקות של קיסריה (שכונות מס': 2,3,4,5,6,7,8,10) והכולל את המרכז היישובי.		
<b>5.2.15.2 נתונים כמותיים למתחם</b>				
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>
<b>מגורים</b>	יח"ד	42	1,444	
	מ"ר	31,354	359,265	כולל תוספת של עד 7% ליחידות דיור מאושרות.
<b>מסחר ומשרדים</b>	מ"ר	0	4,020	במרכז היישובי שבתא שטח 205.
	<b>שטח למבני ציבור</b>	דונם	31.2	67.6
<b>5.2.15.3 הוראות נוספות</b>				
<b>עקרונות מובילים לתכנית מפורטות</b>	א. תכניות מפורטות תשמר את אופי המתחם בהיבטי גובה, מרחב ציבורי ומרחב נוף. ב. גובה הבנייה במתחם יהיה כמסומן בנספח הבינוי-גובה הבנייה. ג. הצפיפות המוצעת בתכנית מפורטת לשטח לבינוי חדש תהיה בהתאם לצפיפות הממוצעת המפורטת בנספח הבינוי- גליון צפיפות הבינוי. ד. מרכז היישוב יפותח בתמהיל שימושים אשר יתמוך בתפקודו, ובאופן שיקושר למערך השבילים היישובי ובכללם לשבילים המובילים לחוף הים ולשכונות מתחם 17. ה. פיתוח בשוליים המזרחיים של המתחם יתואם מול רט"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 11 הגובל.			





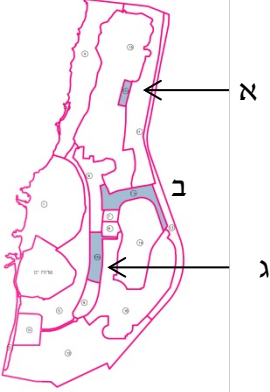
<p>ו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות בדבר:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ שימור קישוריות בכיוון מערב למזרח במסדרונות של שטחים פתוחים בתוך שבין גושי המגורים לטובת שבילים מקומיים בין רצועת חוף האקוודוקט לבין שמורת חרובי קיסריה.</li> <li>▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר במסדרונות אלה.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>	<p><b>הנחיות נוף ואקולוגיה</b></p>
---	------------------------------------

<b>מתחם 16 – מגורים קיים דרומי</b>					<b>5.2.16</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.16.1</b>
	<p>מתחם המאגד את השלב השני של שכונות קיסריה (שכונות מס': 9,11,12,13) והמקיף את מתחם הגולף מדרום.</p>				
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.16.2</b>
<b>הוראות</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>נושא</b>	
	1,121	30	יח"ד	<b>מגורים</b>	
כולל תוספת של עד 7% ליחידות דיור מאושרות.	336,496	27,621	מ"ר		
	4,220	-1,780	מ"ר	<b>מסחר</b>	
	38	- 13	דונם	<b>שטח למבני ציבור</b>	



הוראות נוספות	5.2.16.3
<p>א. תכניות מפורטות תשמרנה את אופי המתחם בהיבטי גובה, מרחב ציבורי ומרחב נופי.</p> <p>ב. גובה הבנייה במתחם יהיה כמסומן בנספח הבינוי-גובה הבנייה.</p> <p>ג. הצפיפות המוצעת בתכנית מפורטת לשטח לבינוי חדש תהיה בהתאם לצפיפות הממוצעת המפורטת בנספח הבינוי- גליון צפיפות הבינוי.</p> <p>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.</p>	<p><b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b></p>
<p>ה. 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.</p> <p>ו. פיתוח בשוליים הדרומיים של המתחם יתואם מול רטי"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 5 הגובל.</p>	



<b>מתחם 17 (א,ב,ג) – מגורים חדש</b>					<b>5.2.17</b>
<b>תיאור המתחם</b>					<b>5.2.17.1</b>
<p>מתחמי מגורים חדשים המשלימים את הרצף היישובי של קיסריה.</p>					
					
<b>נתונים כמותיים למתחם</b>					<b>5.2.17.2</b>
<b>נושא</b>	<b>יחידת מידה</b>	<b>תוספת למאושר</b>	<b>סה"כ</b>	<b>הוראות</b>	
<b>מגורים</b>	יח"ד	1,273	1,273		
	מ"ר	231,080	231,080		
<b>מבני ציבור</b>	דונם	5.5	7.9		
<b>הוראות נוספות</b>					<b>5.2.17.3</b>
<p>א. השכונות יפותחו בהתאם לצפיפות הממוצעת המפורטת בנספח צפיפות הבנייה. המתחם מחולק לשלושה תתי מתחמים : 17א, 17ב, 17ג. בכל תת מתחם נקבעה רמת הצפיפות הממוצעת.</p> <p>ב. גובה הבנייה במתחם יהיה כמסומן בנספח הבינוי-גובה הבנייה.</p> <p>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 מפורטת 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.</p>					<b>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</b>

- 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 תתיחס 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 מול רט"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 11 הגובל.

**עתיקות**

שטח תתי מתחם 17ב ו-17ג כוללים בתחומם שטח עתיקות מוכרז. בנוגע לתת מתחם 17ג-

- א. התכנית 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 ליעד את השטח המדובר או את חלקו לבנייה, לא יוענקו זכויות בניה 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 המקומית והמחוזית לדרוש שינויים בתחום התכנית, במקרה זה זכויות הבניה יתבטלו או יוגדרו מחדש בהתאם להיקף הממצא הארכיאולוגי וקביעת רשות העתיקות.
- ד. גובה הבנייה יתוכנן 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 ליעד את השטח או את חלקו לבנייה, יהיו יקבעו בתכנית המפורטת תנאים תנאי רשות העתיקות למתן היתר בנייה בתכנית מפורטת מכח תכנית זו כמפורט להלן: שיתייחסו לנושאים הבאים:
- ו. 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.

**6. הוראות נוספות**

תכניות מפורטות יכללו הוראות נוספות כאמור בפרק זה.

תשתיות	6.1
<p><b>כללי</b></p> <p>(1) קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, , גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תכלול הנחיות בדבר מבני תשתית למיניהם, המוודאות את התקנתם במקומות מוצנעים.</p>	<p><b>6.1.1</b></p>
<p><b>מערכות דרכים, תנועה וחניה</b></p> <p><b>כללי:</b> 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.</p> <p><b>שבילי אופניים:</b> שבילי האופניים יתוכננו בהתאמה לעקרונות תכנית זו, בהם נספח התנועה והנספח הנופי סביבתי.</p> <p>תכנית הכוללת שביל אופניים שמסומן במסמכי תכנית זו או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות שמירתו.</p> <p><b>מיתון תנועה:</b> תכנית הכוללת אזורים שמסומנים למיתון תנועה ('רחוב מנוהל תנועה') במסמכי תכנית זו ובנספח התחבורה המצורף אליה, תכלול ככל הנדרש הוראות בהתאם לעקרונות הנספח האמור והנחיות משרד התחבורה בנושא זה, אשר יהיו תקפות באותה עת.</p> <p><b>חנייה:</b> תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע, יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p><b>חשמל ומערכות תקשורת</b></p> <p>(1) תכניות מפורטות באזורים של בינוי קיים יכללו, אם וככל 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.</p> <p>(2) תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל, ובדבר מתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.1.3</b></p>
<p><b>ביוב</b></p> <p>(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.</p> <p>(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</p>	<p><b>6.1.4</b></p>

<p>הקיימת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת, או במסגרת תנאים לביצועה.</p> <p>(3) אישור תכנית מפורטת יותר בקיומו של מערך איסוף וטיפול בביוב.</p> <p>(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.</p> <p>(5) סימוני המתקנים בנספח הביוב הינם מנחים וניתן בתכנית מפורטת לשנות מיקומם.</p> <p>(6) תנאי להיתר בנייה בתכניות מפורטות יהא יכולת מט"ש חדרה לקלוט בפועל את שפכי יח"ד המוצעות בתכנית המפורטת, והבטחת השלמת פתרון ביוב עד תום הבנייה.</p> <p>(7) תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 302 תלווה בנספח ביוב.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>אספקת מים</b></p> <p>(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.</p> <p>(2) תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת הישובית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>(3) בתכניות מפורטות למתחמים בהם עוברים קווי מים יש לטפל ולהבטיח את המשך קיומם של קווי המים הקיימים והמאושרים בתמ"א 5/ב/34 ובתמ"א 6/ב/34 במיקום הקיים או במיקום חלופי, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>(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.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.1.5</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>ניקוז ושימור מי נגר עילי</b></p> <p>תכניות מפורטות תצגנה פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שההיתר והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.1.6</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>קידוחי מים ורדיוסי מגן</b></p> <p>תכניות מפורטות ברדיוסי מגן יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תבראותיים לקידוחי מי שתייה) התשנ"ה-1995 ועדכוניהן או באישור משרד הבריאות.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.1.7</b></p>
<p style="text-align: right;"><b>איכות סביבה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>

<p><b>כללי:</b></p> <p>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.</p> <p>2. על אף האמור בפרק 3, 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.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הנחיות מחייבות לשמירה על תנאי סביבה מחמירים לרבות מניעת מטרדים לשימושים גובלים למתקנים הנדסיים וכולל התייחסות לחזות המבנים המתוכננים ולמשקם עם המרחב (נכון לכלל המתחמים), מרחבים ציבוריים (נכון לכלל המתחמים) או ממשקם עם המרחב החופי (נכון למתחמים 1, 2, 3, 5)</p>	<p><b>6.2.1</b></p>
<p><b>פסולת:</b></p> <p>פתרון הפסולת ליישוב יהיה לפי הוראות תמ"א 16 על שינוייה</p>	<p><b>6.2.2</b></p>
<p><b>פסולת ביתית ומחזור:</b></p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>	<p><b>6.2.3</b></p>
<p><b>מניעת זיהום קרקע ומים:</b></p> <p>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/א/34/ב/4 על שינוייה בנושא.</p>	<p><b>6.2.4</b></p>
<p><b>אקוסטיקה:</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.2.5</b></p>
<p><b>בניה ירוקה:</b></p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקף, לרבות התייחסות לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי, והנספח הנופי-סביבתי המצורפים לתכנית זו.</p> <p>אלמנטים ירוקים אשר ראוי שיקבלו התייחסות במסגרת תכנון שכונה ירוקה ובמסגרת תכנון מתחמי המלונאות, הינם לדוגמא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>תכנון השקיה חסכונית במים</b> - יש לעשות שימוש מרבי בצמחיה מקומית או חסכונית במים אשר צריכת המים שלה נמוכה. יש לתכנן את ההשקיה בצורה מיטבית על מנת להביא לחסכון בשימוש במים שפירים להשקיית הגינה.</li> <li>• <b>מזעור תופעת אי החום העירוני</b> – שימוש בחומרים בעלי גוון בהיר, הן במעטפת הבניין והן בשטחי הפיתוח מחוץ לתכנית הבניין, על מנת למתן את עומס החום הנובע מבליעת</li> </ul>	<p><b>6.2.6</b></p>

<p>קרינת השמש בחודשי הקיץ.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>הפרדת פסולת</b> – הפרדת פסולת לזרם יבש ולזרם רטוב. בנוסף, הפרדת זרם הפסולת היבשה לשלושה זרמים נוספים, כגון מחזור נייר, מחזור בקבוקי פלסטיק ובקבוקי זכוכית.</li> <li>• <b>בחינה אנרגטית של מעטפת הבניין</b> – למעטפת הבניין השפעה מכרעת על התפקוד האנרגטי של הבניין. תכנון תרמי נכון של המעטפת, הינו בעל פוטנציאל לחסכון משמעותי באנרגיה לדיירים.</li> <li>• <b>העמדת המבנה</b> – בתכנון תנוחת המבנה מומלץ להעמידו כך שחזיתותיו הארוכות יפנו לצפון ולדרום, הפניה אשר מאפשרת ניצול פאסיבי של אנרגיית השמש לחימום חללי פנים המבנה.</li> <li>• <b>חומרים ירוקים</b> – שימוש בחומרים בעלי תו ירוק של מכון התקנים. שימוש בחומרים המיוצרים בישראל.</li> <li>• <b>ניהול אתר הבנייה</b> – ניהול אתר הבנייה ע"פ הנחיות סביבתיות למניעת רעש, אבק, זיהום קרקע וכו'. פינוי פסולת אתר הבנייה לאתר מחזור/ הטמנת פסולת מורשה, הפרדת פסולת בניין באתר, פינוי עודפי עפר לאתר מחזור/טיפול מורשה.</li> </ul>	
<b>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.3</b>
<p>לא ניתן יהיה להפקיע מכוח תכנית זו. שטחי ציבור יופקעו מתוקף תכנית מפורטת. בתכניות מפורטות יקבעו הוראות לענין הפקעות לצרכי ציבור.</p>	
<b>6.4 סיכוני רעידת אדמה</b>	<b>6.4</b>
<p>א. לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>ב. תכנית מפורטת אשר אזור רגישות כלול בשטחה או גובל בו, תתייחס להמלצות הנספח האמור ותבטיח שהבנייה תעמוד בסיכוני רעידות אדמה.</p>	
<b>6.5 עתיקות</b>	<b>6.5</b>
<p>א. שטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות קיסריה, שהינו 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.</p> <p>ב. 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. ביצוע המלא של פעולות אלה, בשטח התכנית כולה, לרבות מתן אישור לפיתוח על ידי רשות העתיקות, יהווה תנאי הכרחי למתן היתר בניה בתכניות מפורטות.</p> <p>ג. במידה ובמהלך עבודות הפיתוח או ביצוע הפעולות המקדימות יתגלו עתיקות (בנוסף</p>	



<p>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.</p> <p>T. 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.</p>	
<b>שימור</b>	<b>6.6</b>
<p>א. בשטח התכנית אתרי מורשת רבים בהם אתרים ארכיאולוגיים ואתרים היסטוריים בעלי חשיבות גבוהה. לא תותר כל הריסה ופגיעה בהם.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. כל התערבות באתר ובסביבתו תעשה רק לאחר הכנת מסמך תיעוד ונספח שימור, כמפורט בסק' ב' לעיל, ובתאום עם רשות העתיקות, הכל כפי שיקבע בתכנית מפורטת. תכולת המסמכים והיקפם תהיה בהתאם להנחיות התקפות בעת הכנתם.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע התכנית

<p>כללי</p> <p>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.</p>	7.1.1
<p>שלביות מערכות התנועה</p> <p>מימוש מתחם 6 מותנה בהקמת כביש מס' 3.</p>	7.1.2
<p>שלביות תשתיות הביוב</p> <p>תכניות מפורטות בתאי שטח 302,115,116 תבטחנה חיבור שטחן למערכת הביוב הישובית.</p>	7.1.3



בתכניות מפורטות יקבע כי תנאי להיתר בנייה יהא תכניות ביוב מאושרות על ידי משרד הבריאות.	
---	--

## 7.2 מעקב ובקרה ודיווח תקופתי

7.2.1	(1) הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.
	(2) אחת לחמש שנים תגיש הועדה המקומית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה .

## 7.3 מימוש התכנית

7.3.1	התכנית תמומש עם הגעת הישוב ליעד אוכלוסייה של כ- 10,700 נפש.
-------	---



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם: רשות מקומית</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:</b> מועצה אזורית חוף הכרמל		<b>מספר תאגיד:</b>

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> החברה לפיתוח קיסריה	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b> החברה לפיתוח קיסריה		<b>מספר תאגיד:</b> 510107378

<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>

<b>יזם התכנית</b>	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:</b> מועצה אזורית חוף הכרמל		<b>מספר תאגיד:</b>