



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

--	--

--	--



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 המכונסים פנימה שאינם חוברים לכדי ישוב בר קיימא. הכניסות וצירי הרוחב ביישוב אינם מאופיינים והציר המרכזי (רח' רוטשילד) אינו מלווה במוקדי פעילות.

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

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

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

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.





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 הרשות



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
	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
	תמ"א 1/1/10	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
תכנית מתאר מחוזית	תמ"מ 6	אישור ע"פ תמ"מ	תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית בתאריך ____	7397	1404	11/12/2016
תכנית מתאר מקומית	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	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.	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 רוזד	01/04/2018	108		מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט נספח נופי סביבתי	09/12/2018	ליאת רוזד	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		
	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	
	החברה לפיתוח קיסריה		החברה לפיתוח קיסריה	510107378	ת"ד 3001, אשל 2 פארק קיסריה	04-6174416				בעלים וחוכרים	
	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		שדות ים	520028671	ויצמן 4, תל אביב	03-5672700				בעלים	
	קיבוץ שדות ים		שדות ים		קיבוץ שדות ים	04-6109250		04-6361659		חוכרים	



עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
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.נ.ת.			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





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 לדירים 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 וגינון 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 ברישאה 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>	<p>2.1.1</p>
---	--------------

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>	<p>א.</p> <p>ב.</p> <p>ג.</p> <p>ד.</p> <p>ה.</p> <p>ו.</p> <p>ז.</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.



4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם כולל דיור מוגן ובתי אבות.
שימושים משניים	שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור ובלבד שגודל המשרד לא יעלה על 40 מ"ר, חנייה עילית.
4.1.2	הוראות
	בתכנית מפורטת למגורים יוקצו 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.



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





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



4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
שימושים עיקריים	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.
שימושים משניים	מגרשי ספורט פתוחים וגני משחקים, מסחר נלווה לשירות באי מבני הציבור כגון קפיטריות ומזנונים.
4.4.2	הוראות
	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.



4.5	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור ובהתאם לסעיף 4.9.1 בתכנית 303-0071670.
4.5.2	הוראות
	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.





4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות ומתקני הצללה.
שימושים משניים	מבני שירות, מחסני תחזוקה ושירותים סניטריים בתאי שטח 558,555 בלבד.
שימושים נלווים	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.
4.6.2	הוראות
	בתכנית מפורטת לא יותרו מתקני תשתית עיליים ומתקנים הנדסיים כחלק מיעוד השצ"פ ותכליותו. עם זאת, בתכניות מפורטות יותר לאתר שטחים לתחנות טרנספורמציה גם בתחום השצ"פ והן יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים), בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ. בשטחים בסימון הנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה לפי תת"ל 31.



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



- שטחים מגוננים.
- מצללות.

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.



שימושים נלווים	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 3), יותרו השימושים הנלווים הבאים בלבד: שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני וקווי תשתית תת-קרקעיים.
4.7.2	הוראות
	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.



4.8	שמורת טבע
4.8.1	שימושים עיקריים
	כל השימושים המותרים על פי תמ"א/8 על שינוייה, תמ"א 35 על שינוייה, תמ"א 13 ותמ"מ 6 לעניין הוראות לשמורות וגנים, ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח - 1998.
	שימושים נלווים
	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 3), יותרו שימושים נלווים רק כמפורט בתמ"א 8 על שינוייה.
4.8.2	הוראות
	השטח ישמר כטבעו ללא בניה. בשטחים בסימון הנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה לפי תת"ל 31.



4.9	גן לאומי
4.9.1	שימושים והוראות
	בהתאם להוראות תמ"א 8 על שינוייה, תמ"א 35 על שינוייה, תמ"א 13 ותמ"מ 6 לעניין הוראות לשמורות וגנים, ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח - 1998.
	שימושים נלווים
	על אף האמור ברישא לפרק זה (פרק 3), יותרו שימושים נלווים רק כמפורט בתמ"א 8 על שינוייה.



4.10	חוף רחצה
4.10.1	שימושים עיקריים
	כמפורט בסעיף 5.2.3.3 ובסעיף 5.2.2.3 לנושא חוף רחצה
4.10.2	הוראות
	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.





4.11	דרך קיימת / מוצעת
4.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	דרכים, מבני דרך ומתקני דרך כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, למעט מסילות ברזל.
שימושים משניים	קווי תשתית.
4.11.2	הוראות
כללי	א. רחובות יתוכננו תוך תיעדוף 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.
דרכים ארציות	כל שינוי בתוואי הדרכים הארציות המופיעות בתכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62א(ג) לחוק. על אף האמור לעיל שינויים נקודתיים ולא מהותיים הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים לא יהוו שינוי לתכנית זו. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין ורצועת הדרך של דרך ארצית, לרבות בתחום המסומן כהנחיות מיוחדות בתשריט תכנית זו, אלא במסגרת תכנית מפורטת שתיבחן על פי הוראות תכנית המתאר הארצית שתהיה בתוקף. שינוי קווי בניין בתכנית מפורטת כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.



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



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



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



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

5. הוראות להכנת תכנית מפורטות



5.1	הוראות כלליות
5.1.1	<p>כללי</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 ממסמכיה, 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 בצורך 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 התשתית 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>תכולת תכנית מפורטת</p> <p>5.1.2</p> <p>תכנית מפורטת תכלול את המסמכים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ע"פ דרישת מוסד התכנון, נספח בינוי ופיתוח, הכולל לפי העניין חתכים לאורך ולרוחב מתחמי הבינוי והתייחסות לאופן השתלבות המוצע בסביבה ולתאום וחיבור עם המתחמים הסמוכים. 2. נספח תנועה ותשתיות- המתייחס לתשתיות הנדרשות וחיבורן למערכות היישוביות הקיימות, לנגישות ולפריסת החנייה. 3. תכנית הכוללת 100 יח"ד ומעלה תכלול נספח פרוגרמתי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות הנספח הפרוגרמתי המצורף לה ולתדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת, ועל בסיס בדיקה תכנונית, המתייחסת למאפייני התכנית ולמאפייני המתחם בו נמצאת התכנית. 4. תכנית הכוללת בתחומה ו/או גובלת בשטחים פתוחים, מוסדות ציבור ברמה שכונתית או שביל אופניים כמסומן בנספח התנועה המנחה, תכלול תשריט בינוי ופיתוח המבטיח רציפות של המרחב הציבורי ו/או שביל האופניים עם השטחים הגובלים. 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'. 6. לתכנית מפורטת לגן לאומי ו/או לשמורת טבע יצורפו המסמכים הנדרשים לפי הוראות תמ"א 8 על שינוייה ובהתאם לדרישת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית. 7. תכנית מפורטת הכוללת אתרי מורשת, ארכיאולוגיים והיסטוריים, או הנכללת בתחומם, תכלול מסמך תיעוד ונספח שימור לפי דרישת מוסד התכנון המוסמך לדון בתכנית. תכולת המסמכים, היקפם ורמת הפירוט שלהם ייקבעו בהתאם לסוג התכנית המוצעת. 	
<p>שטחי ציבור</p> <p>5.1.3</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>	



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>הנחיות בינוי ופיתוח</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>5.1.4</p>
<p>דיוק בסימונים</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>5.1.5</p>



<p>הוראות למתחמים</p>	<p>5.2</p>
<p>הוראות לכלל המתחמים:</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 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</p>	

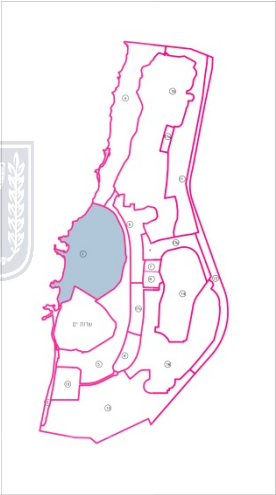




- 6) תכנית מפורטת לשטח לבינוי חדש תערך למתחם או לתת מתחם או לתא שטח (במתחם 15 בלבד) במלואו אלא אם נאמר אחרת בהוראות המתחם.
- 7) על אף האמור בסעי' 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם תכנון חדש או חלק מתת מתחם תכנון חדש במתחם 17 (ובתנאי ולא יפחת ממחצית שטחם) התואמת מסמך מדיניות למתחם 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.



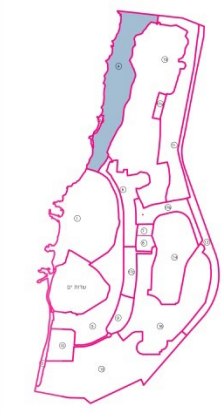


מתחם 1 – גן ארכיאולוגי חקלאי				5.2.1
תיאור המתחם				5.2.1.1
	<p>המתחם כולל את שטחה של העיר העתיקה קיסריה בגבולות המשוערים של העיר הביזנטית, ובכללה הגן הלאומי המוכרז בעיר הצלבנית ומדרום לה, וכן את הגן הלאומי של ההיפודרום המזרחי.</p> <p>התכנית מציעה חזון חדש לשטחי העיר הביזנטית כולה כ"גן ארכיאולוגי-חקלאי" - 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>			
	נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
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.
5.2.1.3 הוראות נוספות				שימושים
<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"> ▪ 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. ▪ 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. 				עקרונות מובילים לתכניות מפורטות

<ul style="list-style-type: none"> ■ יישמרו מבטים פתוחים לים מנקודות התצפית הקיימות. ■ שבילים יותוו ככל הניתן על בסיס הממצא הארכאולוגי. שדרות ועצי צל יינטעו לאורך צירים אלו לחיזוק נוכחותם הנופית, בכפוף לאישור רשות העתיקות. ■ יישמר האופי החקלאי של האזור, תוך שילוב אפשרות לביקור למטרות קטיף ושתילה, ללא בינוי. 	<p>עקרונות מנחים בנושא נוף ואקולוגיה</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ שטח המתחם מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. ■ שטח הגן הלאומי יהיה כפוף לאחריות רט"ג ובהתאם לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי הנצחה ואתרים לאומיים התשנ"ח - 1998. ■ 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. ■ כל התערבות באתר העתיקות וטיפול בשרידים ארכאולוגיים, כולל השמשתם, יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובאישורה. ■ 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. 	<p>עתיקות</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ המרחב יתוכנן כמוטה הולכי רגל ואמצעי תנועה אלטרנטיביים למעבר בין אתרי הביקור השונים (אופניים, רכבים חשמליים). ■ יינתן דגש על פתרונות תנועה ותחבורה היקפיים, ויצירת מוקד חניה ליציאה אל השטח, מתוך תפיסה כוללת של המרחב כולו ולא של אתרי ביקור נפרדים. ■ מערכת שבילי הולכי רגל/אופניים/תנועה אלטרנטיבית תתוכנן על בסיס הממצא הארכאולוגי ותקשר בין אתרי הביקור השונים במרחב. 	<p>הנחיות תנועה וחניה</p>





מתחם 2 – גן לאומי חוף האקוודוקט					5.2.2
תיאור המתחם					5.2.2.1
		<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>			
נתונים כמותיים למתחם					5.2.2.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	שטחי הבנייה יקבעו במסגרת תכנית מפורטת. תכנית זו לא מהווה תכנית מתאר מקומית כוללנית ע"פ סעיף 62 א (ג) (4) לחוק התכנון והבנייה לנושא מתחם זה	
הוראות נוספות					5.2.2.3
שימושים					
<p>יותר שימושי תיירות פנאי ונופש בגן לאומי, וכפי שיקבע בתכנית מפורטת לגן לאומי, וכן מתקני תשתית תת קרקעיים ותחנות שאיבה ע"פ תמ"א 8 על שינוייה.</p>					
עקרונות מובילים לתכנית מפורטת					
<ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור רצועת החוף החולית במצבה הטבעי הקיים, תוך פיתוח מרכיבים צנועים לשירותי חוף ומידע לציבור. ▪ שימור ושיקום תוואי האקוודוקטים. ▪ במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להציע התאמות לגבול הגן הלאומי, והדבר לא יהווה סתירה לתכנית זו. 					



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

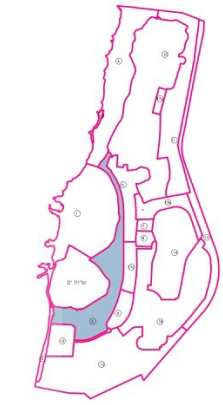


5.2.3 מתחם 3 – חוף רחצה דרומי				
5.2.3.1 תיאור המתחם				
		<p>רצועת חוף חולית מדרום לקיבוץ שדות ים הסמוכה למרכז הספורט הימי קיסריה ומהווה גם כיום רצועת חוף המשלבת פעילות ענפה של ספורט ימי ואזורי רחצה.</p> <p>הרצועה מחולקת לחמישה אזורי פעילות:</p> <p>מקטע א' - חוף טבעי פתוח</p> <p>מקטע ב' - חוף לפעילות ספורט ימי</p> <p>מקטע ג' - חוף לפעילות אינטנסיבית של ספורט ימי</p> <p>מקטע ד' - חוף רחצה טבעי פתוח</p> <p>מקטע ה - חוף טבעי פתוח</p>		
		5.2.3.2 נתונים כמותיים למתחם		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
חוף רחצה	מ"ר	0	520	פירוט שטחי הבניה יהיה בהתאם לתכנית חפאג/1363/חכ/25/ט.
5.2.3.3 הוראות נוספות				
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	<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>מקטע א' - חוף טבעי פתוח</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>מקטע ב' - חוף לפעילות ספורט ימי</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>מקטע ג' – חוף לפעילות אינטנסיבית של ספורט ימי (תא שטח 486). חוף פעילות קייט סארף- גלשן מצנח, תאסר שחייה ורחצה בחוף.</p> <p>מקטע ד' – חוף רחצה טבעי פתוח (תא שטח 487) מיועד לשהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים, עם אפשרות להקמת חוף רחצה והמתקנים הנדרשים לכך בחלקו הדרומי של החוף. מיקום חוף הרחצה יקבע בכפוף לכל הבדיקות המקיפות הנדרשות לצורך הכרזה על החוף רחצה מוכרז על פי כל דין. עמדת המציל תמוקם בהיתר בניה לאחר קביעת מיקום חוף הרחצה.</p> <p>מקטע ה – חוף טבעי פתוח (תא שטח 488) הרצועה הדרומית ביותר – עד תחנת הכוח אורות רבין. שטח פתוח של חוף טבעי בו תותר שהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים. לא תותר הקמת כל מבנים ומתקנים קבועים או זמניים לשירות המתרחצים והנופשים בחוף. תכנית מפורטת הכוללת תא שטח זה תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה.</p>	<p>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</p>
<p>מקטע ה' יתוכנן כהמשך לשמורת החולות הדרומית הסמוכה, ובדגש על שימור נופי ואקולוגי של הרצועה החולית במקטע זה.</p>	<p>הנחיות נוף ואקולוגיה</p>



מתחם 4 – רצועת המעטפת					5.2.4
תיאור המתחם					5.2.4.1
		<p>רצועת חייץ חקלאית קיימת, בעיקר מטעי בננות של קיבוץ שדות ים המהווה חלק ממארג השטחים הפתוחים המקשרת בין החלק הצפוני והדרומי של המרחב.</p> <p>בחלקו המרכזי של המתחם בית עלמין. התכנית מכוונת לשימור רצף השטחים הפתוחים, לשימור רצף אקולוגי בין שטחי החולות הדרומיים והצפוניים, ולשימור האופי החקלאי.</p>			
נתונים כמותיים למתחם					5.2.4.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות	
בית עלמין	מ"ר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עפ"י תכניות תקפות לא ניתן יהיה להרחיב את בין העלמין המאושר.	
חקלאות	מ"ר	0	3,000	בתא שטח 53- עפ"י תכנית מאושרת 303-0109215	
הוראות נוספות					5.2.4.3
שימושים					
<p>יותר תחנות שאיבה ומתקני / קווי תשתית תת קרקעיים, למעט בתחום הסביבה החופית ובמרחק שלא יהווה מטרד לשימושים רגישים סמוכים.</p>					
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות					
<ul style="list-style-type: none"> ■ שימור הרצף הפתוח. ■ שימור האופי החקלאי בהיבט נופי ותפעולי. ■ שימור הנגישות לבית העלמין. ■ תכנית מפורטת הכוללת את תאי שטח 512 ו-514 תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. ■ בתא שטח 523 המסומן בייעוד שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות לא יתאפשר כל בינוי. 					



<ul style="list-style-type: none"> ▪ שטח המתחם כולל בתחומו שטח עתיקות מוכרז. ▪ 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. 	עתיקות
---	---------------

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

תיאור המתחם	5.2.5.1
--------------------	----------------

	<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>
--	---

נתונים כמותיים למתחם	5.2.5.2
-----------------------------	----------------

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	

הוראות נוספות	5.2.5.3
----------------------	----------------

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






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






5.2.6 מתחם 6 – מלונאות עתיקות קיסריה			
5.2.6.1 תיאור המתחם			
		מתחם מלונאות רציף לאורך תוואי החומה הביזנטית.	
5.2.6.2 נתונים כמותיים למתחם			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ
מלונאות	יחידות אכסון	720	720
	מלונאות-מ"ר	60,000	60,000
מסחר	מ"ר	5,000	5,000
שצ"פ	מ"ר	50	50
<p>הוראות</p> <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>			
5.2.6.3 הוראות נוספות			
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	<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>		

<p>ז. תכנית מפורטת תסמון קו בניין קדמי מחייב של 70% לפחות בקומת הקרקע לחזית הפונה לטיילת להבטחת רציפות הדופן הבנוי.</p> <p>ח. תאסרנה דרכי שירות במקביל לטיילת.</p> <p>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.</p> <p>י. בתאי שטח 558 ו-565 יותר המשך שימוש בבארות הקיימות.</p> <p>יא. המסחר יתוכנן ויותר רק כחלק אינהרטי משטח האכסון המלונאי. לא תותר הקמת מוקד/מרכזי מסחר עצמאיים נפרדים מהאכסון המלונאי.</p> <p>יב. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 302 תלווה בנספח ביוב.</p>	<p>עתיקות</p> <p>א. שטח המתחם כולל בתחומו שטח עתיקות מוכרז.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ה. תכנית מפורטת תלווה בנספח שימור ומסמך תיעוד בהתאם לדרישת מוסד תכנון המוסמך לדון בתכנית.</p> <p>ו. גובה הבנייה בתכניות מפורטות יתוכנן תוך התייעצות עם רשות העתיקות ובאופן שלא תיגרם פגיעה לערך הנופי-ארכיאולוגי של האתר.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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
--	--



<p>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.</p>	
--	--

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



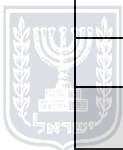


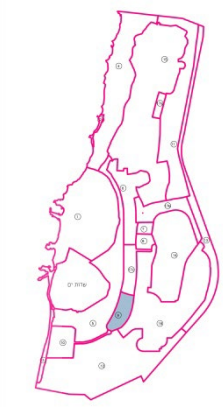
<ul style="list-style-type: none"> ▪ לא יותר להפריד את מימוש שטחי המגורים משטחי המלונאות. תכנית מפורטת תקבע כלי תנאי להיתר בנייה למגורים הוא אישור היתר בנייה ליחידות האכסון. ▪ תכניות מפורטות תקבענה קווים אדריכליים יחודיים לפיתוח המלונאי אשר יתייחסו להיבטים נופיים, חומריים ועיצוביים. ▪ גובה הבנייה במתחם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




מתחם 8 – מלונאות	5.2.8			
תיאור המתחם	5.2.8.1			
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 80%;"> <p>המתחם כולל מלון קיים.</p> </div> </div>				
נתונים כמותיים למתחם	5.2.8.2			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון	0	770	ע"פ תכנית חכ/149/ב
	מ"ר	0	60,100	ע"פ תכנית חכ/149/ב
הוראות נוספות	5.2.8.3			
<p>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</p> <p>לפי תכנית תקפה- חכ/ 149/ ב</p>				





5.2.9 מתחם 9 – נאות גולף				
5.2.9.1 תיאור המתחם				
		המתחם כולל יחידות נופש קיימות במתחם נאות גולף.		
5.2.9.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	יחידות אכסון מלונאי	0	120	
	מלונאות- מ"ר	0	11,500	עפ"י תכנית מאושרת חכ/227/ג
מגורי נופש	יחידות	0	420	420 יחידות נופש עפ"י תכניות מאושרות חכ/227/ג, חכ/227/א
	מ"ר	0	35,137	עפ"י תכניות מאושרות חכ/227/ג, חכ/227/א
5.2.9.3 הוראות נוספות				
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	<ul style="list-style-type: none"> ▪ השטח שהתווסף למתחם מדרום יפותח תוך התיחסות עיצובית ונופית להיותו שער לשוב קיסריה. ▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 6 קומות כמצויין בנספח הגובה. 			



מתחם 10 – מלונאות- מתחם דרומי		5.2.10		
תיאור המתחם		5.2.10.1		
	<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>			
נתונים כמותיים למתחם		5.2.10.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מלונאות	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.
מגורי נופש	יחידות	0	60	עפ"י תכנית מאושרת
	מ"ר	0	4,500	
מסחר	מ"ר	350	500	בתא שטח 306 בלבד. תוכנית זו אינה מהווה תוכנית מתאר כוללנית עבור תא השטח 308.
הוראות נוספות		5.2.10.3		

<ul style="list-style-type: none"> ▪ בין מגרשי המלונאות שתוכננה טיילות ציבוריות, אשר תכוונה את תנועת התיירות לחוף הים. חזית המתחמים לכיוון החוף תהיה חזית פעילה ללא קירות אטומים רציפים. ▪ שטחי מסחר לא יותרו בנפרד אלא כחלק אינהרנטי משטחי האכסון המלונאי. ▪ לא תותר הקמת מוקדי/ מרכזי מסחר עצמאיים נפרדיים מהאכסון המלונאי. ▪ 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. 	<p>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ השימוש בתא שטח 306 יהיה לכפר נופש בהתאם להגדרות משרד התיירות, ובדגש על בינוי המשתלב בסביבה הטבעית ובנוף. ▪ יאסר גידור מחוץ לקווי הבניין. ▪ בתכניות מפורטת במתחם 10 ובתאי שטח 306 ו-308, תכנון התאורה יתואם עם רט"ג במטרה למנוע זליגת אור אל החוף ואל שמורת הטבע והן יכללו הוראות בעניין זה. ▪ תכנית מפורטת הכוללת את תא שטח 308 תתייחס לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי הטבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. ▪ גובה הבנייה במתחם יהיה עד 2 קומות כמצויין בנספח הגובה. 	


מתחם 11 – חרובי קיסריה		5.2.11
תיאור המתחם		5.2.11.1
	<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>	
נתונים כמותיים למתחם		5.2.11.2



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






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






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



5.2.15 מתחם 15 – מגורים קיים- צפוני				
5.2.15.1 תיאור המתחם				
		מתחם המאגד את השכונות הוותיקות של קיסריה (שכונות מס': 2,3,4,5,6,7,8,10) והכולל את המרכז היישובי.		
5.2.15.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מגורים	יח"ד	42	1,444	
	מ"ר	31,354	359,265	כולל תוספת של עד 7% ליחידות דיור מאושרות.
מסחר ומשרדים	מ"ר	0	4,020	במרכז היישובי שבתא שטח 205.
שטח למבני ציבור	דונם	31.2	67.6	
5.2.15.3 הוראות נוספות				
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	א. תכניות מפורטות תשמר את אופי המתחם בהיבטי גובה, מרחב ציבורי ומרחב נופי. 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.			



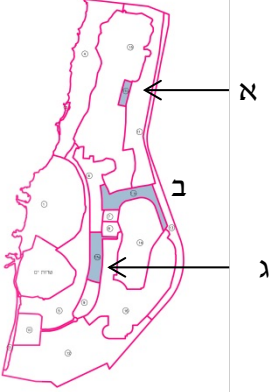
<p>ו. תכנית מפורטת במתחם תכלול הוראות בדבר:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ שימור קישוריות בכיוון מערב למזרח במסדרונות של שטחים פתוחים בתוך שבין גושי המגורים לטובת שבילים מקומיים בין רצועת חוף האקוודוקט לבין שמורת חרובי קיסריה. ▪ תאורת לילה מוגבלת וממוקדת, ואיסוף אשפה מבוקר במסדרונות אלה. ▪ תכנית מפורטת הגובלת בשטח שמורת טבע תתיחס בהוראותיה לאופי הממשק עם שמורת הטבע תוך מתן הנחיות לשמירה על ערכי טבע, המורשת והתרבות והבטחת הנגישות לשמורה. 	<p>הנחיות נוף ואקולוגיה</p>
---	------------------------------------

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



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>עקרונות מובילים לתכניות מפורטות</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>	



5.2.17 מתחם 17 (א,ב,ג) – מגורים חדש				
5.2.17.1 תיאור המתחם				
	מתחמי מגורים חדשים המשלימים את הרצף היישובי של קיסריה.			
5.2.17.2 נתונים כמותיים למתחם				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
מגורים	יח"ד	1,273	1,273	
	מ"ר	231,080	231,080	
מבני ציבור	דונם	5.5	7.9	
5.2.17.3 הוראות נוספות				
עקרונות מובילים לתכניות מפורטות	<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>			



<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>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.</p> <p>ו. תכנית מפורטת לתת מתחם 17א תתואם מול רט"ג בשל הקרבה לשמורת הטבע שבמתחם 11 הגובל.</p>	
<p>שטח תתי מתחם 17ב ו-17ג כוללים בתחומם שטח עתיקות מוכרז. בנוגע לתת מתחם 17ג-</p> <p>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 לייעד את השטח המדובר או את חלקו לבנייה, לא יוענקו זכויות בניה בשטח זה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. גובה הבנייה יתוכנן בתכנית מפורטת ייקבע תוך התייעצות עם רשות העתיקות ובאופן שלא תיגרם פגיעה למשמעות הנופית-ארכיאולוגית של האתר.</p> <p>ה. במידה ועל פי תוצאות החפירות הארכיאולוגיות, ניתן יהיה לייעד 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:</p> <p>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.</p>	<p>עתיקות</p>



6. הוראות נוספות

תכניות מפורטות יכללו הוראות נוספות כאמור בפרק זה.

6.1	תשתיות
6.1.1	<p>כללי</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>
6.1.2	<p>מערכות דרכים, תנועה וחניה</p> <p>כללי: כל תכנית תתייחס למערכות הדרכים ולמרכיבי התנועה והתחבורה הרלוונטיים לתחום התכנית על פי תכנית זו, לרבות תחבורה ציבורית, ותבטיח את עיגונם של רכיבים אלה בהתאם להוראות תכנית זו ועקרונות נספח התחבורה המצורף אליה.</p> <p>שבילי אופניים: 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>מיתון תנועה: 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>חנייה: תקן חניה לרכב לכל יעודי הקרקע, יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי שיהיה תקף לאותה עת או לתקן חניה אחר שאושר בתחום הרשות.</p>
6.1.3	<p>חשמל ומערכות תקשורת</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>
6.1.4	<p>ביוב</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>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;">אספקת מים</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;">6.1.5</p>
<p style="text-align: right;">ניקוז ושימור מי נגר עילי</p> <p>תכניות מפורטות תצגנה פתרונות לניקוז משמר נגר ויכללו הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, שהשייתם והחדרתם לתת הקרקע להעשרת מי התהום בהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	<p style="text-align: center;">6.1.6</p>
<p style="text-align: right;">קידוחי מים ורדיוסי מגן</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;">6.1.7</p>
<p style="text-align: right;">איכות סביבה</p>	<p style="text-align: center;">6.2</p>





<p>כללי:</p> <p>1. תכניות מפורטות יכללו לפי העניין הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, מזהמי אוויר 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>6.2.1</p>
<p>פסולת:</p> <p>פתרון הפסולת ליישוב יהיה לפי הוראות תמ"א 16 על שינוייה</p>	<p>6.2.2</p>
<p>פסולת ביתית ומחזור:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו הוראות להבטחת הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה ייעודיים ופינויים לאתר מאושר.</p>	<p>6.2.3</p>
<p>מניעת זיהום קרקע ומים:</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>6.2.4</p>
<p>אקוסטיקה:</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>6.2.5</p>
<p>בניה ירוקה:</p> <p>תכניות מפורטות יכללו, ככל הניתן ולפי העניין, הנחיות לבניה ירוקה בהתאם לתקן התקוף, 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"> • תכנון השקיה חסכונית במים - 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. • מזעור תופעת אי החום העירוני – שימוש בחומרים בעלי גוון בהיר, הן במעטפת הבניין והן בשטחי הפיתוח מחוץ לתכנית הבניין, על מנת למתן את עומס החום הנובע מבליעת 	<p>6.2.6</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.

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.

6.6 שימור

- א. בשטח התכנית אתרי מורשת רבים בהם אתרים ארכיאולוגיים ואתרים היסטוריים בעלי חשיבות גבוהה. לא תותר כל הריסה ופגיעה בהם.
- 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.
- 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע התכנית

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



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

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

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

מגיש התכנית	שם: החברה לפיתוח קיסריה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: החברה לפיתוח קיסריה		מספר תאגיד: 510107378

עורך התכנית	שם: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

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