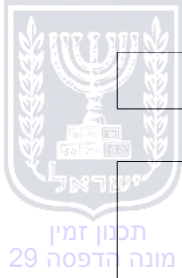


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0713362

הקמת בית מלון בתחום ה"חי פארק" בקרית מוצקין



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
22/07/2019

להפקיד את התכנית
 06/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית קרית מוצקין, באמצעות הועדה המקומית קריות, מבקשת להקים מלון עירוני בתחומי ה"חי פארק" בקריית מוצקין. המבנה יכלול עד 65 חדרים והוא ימוקם בשולי הפארק וחלקו בחניון הציבורי המשמש גם את התיאטרון העירוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת בית מלון בתחום ה"חי פארק" בקרית מוצקין

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

352-0713362

מספר התכנית

94.588 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207935
קואורדינאטה Y	750193

1.5.2 תיאור מקום

בתחום ה"חי פארק" הקיים, הנמצא בצפון רח' החשמונאים ובסמוך לתיאטרון העירוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות: קרית מוצקין

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית מוצקין	החשמונאים	79	

שכונה צפון קרית מוצקין, בגבול ה"חי פארק" וחניון התאטרון העירוני.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10426	מוסדר	חלק	540	681

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
12/06/2001	2946	4993	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/303/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/303/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 40 24/01/2020	פיני וינברג	24/01/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה	07: 41 24/01/2020	צבי נווה	24/01/2020		1: 1250	מנחה	חניה
לא	סקר שימושי קרקע קיימים ומיקום המלון המוצע.	12: 27 12/09/2019	יעקב מאור	12/09/2019	1	1: 250	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	10: 29 22/01/2020	אמיר בלום	22/01/2020	1	1: 250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 27 10/09/2019	יעקב מאור	10/09/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8751291	04-8710655	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8751291	04-8710655	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר- בלום אדריכלים	חיפה	התשבי	145	04-8339070		mb@miller- blum.co.il
	אדריכל	פיני וינברג	111		חיפה	(1)		04-8511594		
	יועץ תחבורה	צבי נווה	111		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001		
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הקמת בית מלון בצמידות ל"חי פארק" בקרית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעוד קרקע של "מלונאות" באזור המסווג כ"פארק עירוני" עפ"י תכנית ק/303 ב.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה לבית המלון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	101
פארק / גן ציבורי	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	פארק / גן ציבורי	100
בלוק עץ/עצים להעתקה	תיירות	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	תיירות	101
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח פארק עירוני	94,588	100
סה"כ	94,588	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	91,053.07	96.26
תיירות	3,535.34	3.74
סה"כ	94,588.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. בית מלון, הכולל בין היתר את השימושים הבאים: חדרי אכסון, לובי וכל המרכיבים של בית מלון עפ"י הנחיות משרד התיירות.</p> <p>יותר שימושים נלווים נוספים לרבות: חנויות, חדרי ספא, חדר כושר, חדר הרצאות, אולם ארועים, שרותי ציבור וכד' שיהיו חלק בלתי נפרד מהמלון ויתוכננו על פי הסטנדרטים של משרד התיירות.</p> <p>ב. סטייה מהשימושים המצויינים לעיל תהווה "סטייה ניכרת" מתכנית.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בית המלון שיוקם יכלול עד 65 חדרים. מיקום בית המלון יהיה בתא שטח 101. גבולות תא השטח ניתנים לשינוי עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>א. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 1/12.</p> <p>ב. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ג. לא יותקנו מונגים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל/או גז.</p> <p>ד. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון: חדר אוכל, בריכה, מועדון, ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
4.2	פארק / גן ציבורי
4.2.1	שימושים
	<p>א. אמפיתאטרון, קונכיה אקוטסטית, שרותים ציבוריים, מחסנים, קופות, מלתחות, משטחי ספורט למינהם, פרגולות, פינות ישיבה, פינת חי עירונית וכד' וכמו כן תותר הקמת בתי אוכל כגון: קיוסקים, בתי קפה, מסעדות, ומבני ציבור בתנאי שימשו לצרכי תרבות.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(3) 585	0	0	0	0	3	(2) 15	(1) 65	80	7300	2000	5300	3326	101	מלונאות (אכסון מלונאי)	תיירות	
	5	10	20	10	2	(5) 8		50	4000	(4) 1200	(4) 2800	91261	100	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מספר חדרי מלון הינו משוער וניתן לשינוי בתכנון מפורט במסגרת היתר הבניה ובאישור משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרי מלון.

(2) לא כולל מבני יציאה לגג ומבנים ומתקנים טכניים..




(3) 9 מ"ר למרפסת..

(4) למבנים שונים לצרכי הפארק..

(5) לא כולל עמודי תאורה, תרנים וכיוצ"ב.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>חניה</p>	<p>החניה למבנה המלונאי תהייה בתחום התכנית כחלק מהחנייה המשותפת ל"חי פארק" ולתאטרון העירוני, עפ"י נספח החניה המצורף.</p>
<p>6.2</p> <p>זיקת הנאה</p>	<p>תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל מהכניסה לחניון הציבורי שבתחום תא שטח 100 ועד למבנה המלונאי בתא שטח 101.</p> <p>מיקום זיקת ההנאה יהייה כמסומן בנספח הבינוי ורוחבה לא יפחת מ- 6 מ'.</p> <p>מיקומה הסופי של זיקת ההנאה ייקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי לקליטת בקשה להיתר.</p>
<p>6.3</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>תאור כללי- המלון העירוני יכלול עד 65 חדרים והוא ימוקם בשולי הפארק העירוני וגובל בחניון הציבורי המשמש גם את התיאטרון העירוני.</p> <p>בתחום התכנית מצויים 30 עצים בוגרים. מתוכם 8 עצים מיועדים לשימור, 21 עצים מיועדים להעתקה, 1 עץ מיועד לכריתה.</p> <p>סה"כ שיעור הכריתות המבוקש הינן 0.3%.</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף מפרט פרטני על שיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ג. ביצוע בקרה ופיתוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>
<p>6.4</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה לשימוש המלונאי יהיה אישור תכנית בינוי אדריכלית, בקנ"מ 1:250 לפחות ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול: מיקום הבניין המוצע, תכניות המבנה, חזיתות וחתכים, פיתוח השטח והשתלבותו בפארק, חיבור לתשתיות הנדסיות וכל פרט תכנוני אחר עפ"י</p>

	תנאים למתן היתרי בניה	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>דרישת מהנדס העיר.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבנייה תיבחן האפשרות להתאמת הבניין לתקן "בניה ירוקה".</p> <p>ג. הכנת דו"ח גיאוטכני בידי מהנדס מוסמך בתחום הקרקע והביסוס בהתאם להנחיות הסקר הסיסמי שנערך במסגרת הכנת תכנית כוללנית לקרית מוצקין, והצהרת המתכנן כי התכנון מבוסס על דו"ח זה.</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח 8.5 מ' 5 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח 20.0 מ' 1. ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח 20.0 מ' 1. ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	6.5
	ניהול מי נגר	6.6
	<p>שטח התכנית נכלל בתחום רגישות א בתמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תכנית זו. בתחום השטח לפארק ציבורי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p>	



6.6	ניהול מי נגר
	ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ניקוז הדרכים יהיה למערכת ההולכה של הרשות המקומית.

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	כל המבנים הציבוריים בתחום התכנית יעמדו בהוראות החוק לעניין סידורים לאנשים עם מוגבלויות.

6.8	פיקוד העורף
	לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם נכלל מרחב מוגן, בתכנית שצורפה לבקשה להיתר בניה, בהתאם לאישור פיקוד העורף.

6.9	תשתיות
	מבנה בית המלון ומתקניו יחוברו לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

6.10	מיגון אקוסטי
	במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי ו/או מיגון נגד רעידות הוא יבוצע ע"י יוזם התכנית ועל חשבוננו.



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

