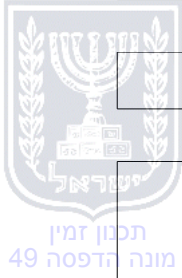


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0789941

מתחם 7 מלונאות ומגורים קיסריה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/11/2020

להפקיד את התכנית לדוד

29/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

החברה לפיתוח קיסריה יוזמת התכנית שבנדון במטרה לעודד פיתוח מלונאות על ידי המרה ותוספת זכויות למגורים ולמוסדות ציבור במתחם 7, בצמוד למגרשי הגולף בקיסריה, בהתאם להנחיות תכנית המתאר לקיסריה (תכנית מס' 303-0368142), הנמצאת בשלבי הפקדה. שטח התכנית 66.2 דונם ובתחומה מוצע מלון בן כ-150 חדר, שטח למבנה ציבור, 112 יח"ד למגורים ועד 300 מ"ר למסחר תוך קביעת זכויות בניה והנחיות בינוי. התכנית משנה ייעודי קרקע של אזור למלונאות ונופש, שטח פרטי פתוח ושטח חקלאי לייעודי קרקע למגורים, לתיירות, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לדרכים מוצעות, לשצי"פים ולמתקנים הנדסיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מתחם 7 מלונאות ומגורים קיסריה

שם התכנית ומספר התכנית

303-0789941

מספר התכנית

66.251 דונם

1.2 שטח התכנית

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 | חוף הכרמל |
|------------------|-----------|
| קואורדינאטה X    | 191367    |
| קואורדינאטה Y    | 711794    |

**1.5.2 תיאור מקום**

מתחם 7 קיסריה.  
תחום במערב בשדרות רוטשילד, מצפון וממזרח באזור מגרשי ומועדון הגולף, בדרום במגרש מלון דן קיסריה.

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: קיסריה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב   | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|--------|------------|----------|-------|
| קיסריה | שד רוטשילד |          |       |

שכונה מתחם 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10626    | מוסדר   | חלק           |                     | 8-9, 19           |
| 10627    | מוסדר   | חלק           | 5                   | 7                 |

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 12/02/2020 | 3740                    | 8688               | תכנית זו אינה משנה את תמ"א/1 והוראות תמ"א/1 ממשיכות לחול בתחומה                       | כפיפות  | תמא/ 1            |
| 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       |
| 27/12/2005 | 1030                    | 5474               | תכנית זו אינה משנה את תמ"א 35 והוראות תמ"א 35 ממשיכות לחול בתחומה.                    | כפיפות  | תמא/ 35           |
| 11/12/2016 | 1404                    | 7397               | תכנית זו אינה משנה את תמ"מ 6 והוראות תמ"מ 6 ממשיכות לחול בתחומה                       | כפיפות  | תממ/ 6            |
| 12/09/1991 | 21                      | 3921               | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חכ/236 ממשיכות לחול.             | החלפה   | חכ/ 236           |
| 31/10/1984 | 186                     | 3116               | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית חכ/40א ממשיכות לחול.             | החלפה   | חכ/ 40 א          |
| 18/12/1986 |                         | 0                  | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית משח/39 ממשיכות לחול              | החלפה   | משח/ 39           |

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                  | תאריך יצירה       | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                              |                   | איתי נבון     |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע               |                   | איתי נבון     |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | תשריט מצב קיים               | 13: 16 22/04/2021 | איתי נבון     | 20/04/2021  | 1                 | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר            |
| לא                  | נספח בינוי מנחה              | 10: 18 11/07/2021 | איתי נבון     | 08/07/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | בינוי ופיתוח         |
| לא                  | נספח השתלבות                 | 13: 21 22/04/2021 | איתי נבון     | 22/04/2021  | 1                 | 1: 2000  | מנחה  | בינוי ופיתוח         |
| לא                  | נספח תנועה                   | 10: 18 11/07/2021 | עומר צור      | 21/06/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | פרשה טכנית                   | 14: 44 22/04/2021 | נאתה חודורסקי | 13/04/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | תשריט                        | 11: 29 11/07/2021 | נאתה חודורסקי | 29/06/2021  |                   | 1: 500   | מנחה  | ביוב                 |
| לא                  | פרשה טכנית                   | 14: 45 22/04/2021 | נאתה חודורסקי | 13/04/2021  |                   | 1: 500   | מנחה  | מים                  |
| לא                  | תשריט                        | 11: 29 11/07/2021 | נאתה חודורסקי | 29/06/2021  |                   | 1: 500   | מנחה  | מים                  |
| לא                  | פרשה טכנית                   | 14: 46 22/04/2021 | נאתה חודורסקי | 13/04/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | תשריט                        | 11: 30 11/07/2021 | נאתה חודורסקי | 29/06/2021  | 1                 | 1: 500   | מנחה  | ניקוז                |
| לא                  | טבלת סקר עצים מינים וייעודים | 14: 49 22/04/2021 | שבתאי גונן    | 21/04/2021  | 2                 | 1: 1     | מנחה  | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | תשריט עצים לשימור            | 14: 49 22/04/2021 | שבתאי גונן    | 20/04/2021  | 1                 | 1: 500   | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |

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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|----------------|------|----|---------------|--|--------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
|                | פרטי |    |               | החברה לפיתוח<br>קיסריה אדמונד<br>בנימין דה<br>רוטשילד בע"מ | קיסריה | האשל (1) | 2   | 04-6174416 | 04-6174416 | malim@cae<br>sarea.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: (2) כתובת: ת.ד. 3001, פארק התעשייה קיסריה..

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                  |
|------|----|---------------|--|--------|----------|-----|------------|------------|------------------------|
| פרטי |    |               | החברה לפיתוח<br>קיסריה אדמונד<br>בנימין דה<br>רוטשילד בע"מ | קיסריה | האשל (1) | 2   | 04-6174416 | 04-6174416 | malim@caesarea.co<br>m |

(1) כתובת: (2) כתובת: ת.ד. 3001, פארק התעשייה קיסריה..

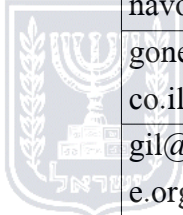
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                    | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|---------|---------------|-----------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | רני זיס | 00028717      | רני זיס<br>אדריכלים<br>בע"מ | רמת גן | ביאליק | 143 | 03-6132291 | 03-6132294 | mail@rannizi<br>ss.co.il |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 49תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

| מקצוע/<br>תואר  | סוג         | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב            | רחוב            | בית      | טלפון       | פקס        | דוא"ל                        |
|-----------------|-------------|------------------|---------------|---|-----------------|-----------------|----------|-------------|------------|------------------------------|
| אדריכל          | עורך ראשי   | איתי נבון        | 118747        | סטודיו נבון<br>אדריכלים                                     | תל אביב-<br>יפו | הרצל            | 16       | 03-9404888  |            | hello@studio<br>navon.com    |
|                 | אגרונום     | שבתאי גונן       |               | גונן עצים<br>וסביבה בע"מ                                    | כוכב יאיר       | (1)             |          | 079-5599799 |            | gonen@trees.<br>co.il        |
| יועץ נוף        | יועץ נופי   | הר-גיל גרינשטיין | 35779         | גרינשטיין הר-<br>גיל, אדריכלות<br>נוף ותכנון<br>סביבתי בע"מ | חיפה            | כלניות          | 7        | 052-3561026 | 04-8382536 | gil@landscap<br>e.org.il     |
| אינג'           | יועץ תשתיות | נאתה חודורסקי    | 91210         | ח.ג.מ. תכנון<br>תשתיות (1998)<br>בע"מ                       | טירת כרמל       | יוזמה           | 2        | 04-8509595  | 04-8509596 | nata@telem.c<br>o.il         |
| מודד            | מודד        | משה מרין         | 640           | מודדי טבעון   | עפולה           | שד<br>ארלוזורוב | 6        | 04-9835292  |            | modeday@ne<br>tvision.net.il |
| יועץ            | יועץ תחבורה | עומר צור         | 21739345      | לוי שטרק<br>זילברשטיין<br>מהנדסים<br>ויועצים בע"מ           | חיפה            | דרך יפו         | 145<br>א | 04-8553655  | 04-8553654 | Office@levys<br>htark.co.il  |
| ניהול<br>פרויקט | יועץ        | רוית ריכטר       |               | סיטילינק<br>השקעות  | קרית טבעון      | המגדל           | 23       | 04-9532228  |            | Ravit@cityli<br>nk.co.il     |

(1) כתובת : ת.ד. 926.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

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

עידוד פיתוח מלונאות על ידי המרה ותוספת זכויות למגורים וקביעת הוראות מפורטות לפיתוח המגרש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע למלונאות, למגורים, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, לדרכים מוצעות, לשצ"פים ולמתקנים הנדסיים.

ב. קביעת זכויות בניה, גובה וקומות למלונאות, למגורים, למוסדות ציבור ולמסחר.

ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                              | תאי שטח   |
|-----------------------------------|-----------|
| מגורים א'                         | 331 - 300 |
| מגורים ב'                         | 201, 200  |
| מתקנים הנדסיים                    | 600       |
| מלונאות (אכסון מלונאי)            | 100       |
| שטח ציבורי פתוח                   | 406 - 400 |
| דרך מאושרת                        | 500       |
| דרך מוצעת                         | 503 - 501 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 101       |

| סימון בתשריט         | יעוד                              | תאי שטח כפופים     |
|----------------------|-----------------------------------|--------------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | דרך מאושרת                        | 500                |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | דרך מוצעת                         | 503, 501           |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים א'                         | 324, 309, 308, 302 |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים ב'                         | 201                |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מלונאות (אכסון מלונאי)            | 100                |
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | שטח ציבורי פתוח                   | 400                |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | דרך מאושרת                        | 500                |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים א'                         | 317, 316           |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מלונאות (אכסון מלונאי)            | 100                |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטח ציבורי פתוח                   | 401                |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 101                |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת                         | 501                |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 101                |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

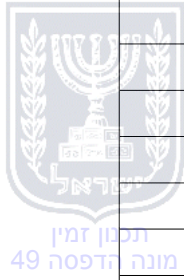
| יעוד                | מ"ר             | אחוזים     |
|---------------------|-----------------|------------|
| אזור מלונאות ונופש  | 47,111.01       | 71.11      |
| דרך מאושרת          | 5,810.79        | 8.77       |
| שטח ללא תכנון מפורט | 3,531.66        | 5.33       |
| שטח פרטי פתוח       | 9,798.24        | 14.79      |
| <b>סה"כ</b>         | <b>66,251.7</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 5,751.02  | 8.68         |

**מצב מוצע**

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב       | יעוד                              |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|
| 19.86        | 13,156.69       | דרך מוצעת                         |
| 30.82        | 20,417.22       | מגורים א'                         |
| 9.84         | 6,517.8         | מגורים ב'                         |
| 24.55        | 16,263.86       | מלונאות (אכסון מלונאי)            |
| 0.11         | 72.03           | מתקנים הנדסיים                    |
| 4.64         | 3,072.73        | שטח ציבורי פתוח                   |
| 1.51         | 1,000.96        | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| <b>100</b>   | <b>66,252.3</b> | <b>סה"כ</b>                       |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מלונאות (אכסון מלונאי)   |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים מלונאיים הכוללים חדרי אירוח, שטחי ציבור מלונאיים, מסחר תיירותי, מתקנים הנדסיים וטכניים, וכל השימושים הנלווים לאכסון מלונאי ושימושים שהם חלק מאכסון מלונאי על פי התקנים הפיזיים למלונות של משרד התיירות, כגון: מועדון בריאות, מועדון כושר, בריכות שחיה, אולמות כנסים/אירועים, חדרי ישיבות, משרדי מלון, מלתחות ושירותי עובדים, חדר אוכל עובדים, מטבחים, חדרי כביסה, חדר מדים, חדרי מכונות, אחסנה, מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות פיקוד העורף, שירותים ציבוריים, מערכות טכניות ומערכות סולאריות, פרגולות וכו'. בקומת הגג יותרו אירועים כחלק מהשימושים המותרים למלונאות וכן מערכות ומתקנים כמפורט לעיל.</p> <p>ב. מרתפים: יותרו שימושים מלונאיים עיקריים ושטחי שירות נלווים למלונאות כמפורט בסעיף א' וכן שטחי חניה, חדרי מערכות טכניות.</p> <p>ג. מסחר לרבות בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטחי תצוגה, משרדים, שימושים בעלי אופי ציבורי.</p> <p>ד. חניה: תותר הקמת חניון על פני הקרקע ובתת קרקע.</p>  |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א</p> <p>1. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון וסיווג מתקני אכסון מלונאי.</p> <p>2. בקומת הגג יותרו השטחים העיקריים המזעריים אשר יידרשו לשימושים המותרים בקומה.</p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>ב</p> <p>1. יותר גובה קומה עד 8 מ' נטו עבור השימושים הציבוריים במלון.</p> <p>2. יותרו חללים עוברים בין קומות.</p> <p><b>מרתפים</b></p> <p>ג</p> <p>תכסית מרתף מרבית עד 80% משטח המגרש.</p> <p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>ד</p> <p>פתרון לחלחול מי נגר וניקוז גגות עליונים יינתן בהתאם לאישור רשות המים.</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ה</p> <p>1. קווים תכנוניים לפיתוח: הפיתוח יבטיח הפרדה מיטבית בין המלון למגורים ובין המלון לשדרות רוטשילד על ידי שטחים מגוונים משני צידיו וזאת על מנת לאפשר פרטיות מרבית והן לאורחי המלון והן לדיירי המגורים.</p> <p>הצד המזרחי יפותח בצורה אשר תשתלב בפיתוח השצ"פ המפריד בין המלון למגורים. הצד המערבי יקושר אל שטחי הציבור של המלון ומבנה המלון ידורג כלפיו.</p> <p>פיתוח השטח ישולב בצמחיה וגינות, אלמנטי מים ובריכות שחיה תוך העצמת המאפיינים הייחודיים למקום, בצמוד למגרש הגולף בקיסריה.</p> <p>במסגרת תכנית הפיתוח יינתנו הנחיות לחומר, גובה ואופי קירות הפיתוח וגדרות המלון בגבולות המגרש. הנחיות אלו יבטיחו ככל הניתן קירות נמוכים לטובת גישור מפלסים, ככל ונדרש, וכן הסתרת קירות הפיתוח וגדרות המלון על ידי רצועות גינות בתחום המלון ומחוצה לו.</p> <p>2. קווים אדריכליים: התכנון האדריכלי יעצים את המימד האופקי של המבנה. עיצוב המבנה יבטיח את הקטנת קנה המידה הנצפה כלפי השטחים הציבוריים. יושם דגש על קווים אופקיים</p> |

|                     |  |
|---------------------|--|
| <p><b>4.1</b></p>   | <p><b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b></p> <p>במרפסות היקפיות. הבדלה בחומריות בין האלמנטים האופקיים למבנה הפנימי. חומרי הגמר יאופיינו בחומרים קשיחים בחיפוי יבש, בשילוב טיח, בטון, עץ, זכוכית וכד'.</p> <p>3. שטח למסחר ימוקם בסמוך לרחבת הכניסה.</p> <p>4. שטחי מרפסות מקורות יהוו חלק אינטגרלי משטחי הבנייה הכוללים שנקבעו בטבלה 5.</p> <p>5. תכנית נוף ופיתוח בקנה מידה 1:250 תוגש כחלק מכל בקשה להיתר בניה. כחלק מהתכנית יוגשו החזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש ועל החיבור למגרשים הסמוכים.</p>   |
| <p><b>4.2</b></p>   | <p><b>מגורים א'</b></p>  |
| <p><b>4.2.1</b></p> | <p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים מותרים למגורים ושטחי שירות נלווים למגורים. תותר הקמת בריכות שחיה. יותר שימוש לבעלי מקצועות חופשיים, בחלק משטח הדירה שלא יעלה על 40 מ"ר.</p>   |
| <p><b>4.2.2</b></p> | <p><b>הוראות</b></p>   |
| <p><b>א</b></p>     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בריכת שחיה למגורים:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל יחידת דיור.</p> <p>ב. שטח המים של הבריכה לא יעלה על 60 מ"ר ועומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.</p> <p>ג. שפת הבריכה תרוצף רצועה ברוחב 1 מ' לפחות.</p> <p>ד. מרחק הבריכה מקיר המבנה לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>ה. בריכת שחיה תותר במרחק עד 2 מ' מגבול המגרש לשפת המים ו-1 מ' מגבול המגרש לשפת הריצוף. קווי הבניין של המבנה לא יחולו על בריכות השחיה.</p> <p>ו. מבנים/מתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו תת-קרקעיים וניתן למקמם באזור הבריכה במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול המגרש</p> <p>2. גדרות:</p> <p>בבקשה להיתר יש להציג את הגדרות באחד הפתרונות הבאים:</p> <p>א. גדר בגבולות המגרש</p> <p>ב. פתרון לגינון החלקה ללא גדר במרווח הקדמי.</p> <p>ג. מגרשים אשר יש להם בריכות שחיה חובת גידור בגבולות המגרש.</p> <p>3. גג המבנה:</p> <p>א. חזית חמישית בהיתר הבניה תינתן התייחסות לחזית חמישית לנושא חומר גמר ונראות הגג.</p> <p>ב. המערכות הטכניות לא יבלטו מרום הגג העליון, תינתן התייחסות לפתרון מסתור למערכות על הגג.</p> <p>5. תכנית נוף ופיתוח בקנה מידה 1:100 תוגש כחלק מכל בקשה להיתר בניה. כחלק מהתכנית יוגשו החזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש ועל החיבור למגרשים הסמוכים.</p> <p>6. שטחי מרפסות מקורות יהוו חלק אינטגרלי משטחי הבנייה הכוללים שנקבעו בטבלה 5.</p> |
| <p><b>ב</b></p>     | <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>  |



| מגורים א'   | 4.2 |
|---|-----|
| יותרו חללים עוברים בין קומות  |     |
| <p><b>מרתפים</b></p> <p>ג</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכסית המרתף תהיה עד קונטור הבניין העילי.</li> <li>2. תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף חזית.</li> <li>3. פתחים למרתף יהיו באמצעות חצרות אנגליות בלבד, אשר יותרו כבליטה מחוץ לקווי הבניין.</li> <li>4. לא יותרו כניסות חיצוניות למרתף וכניסות מהמרתף לחנייות מקורות. המרתף יהיה אטום מכל צדדיו.</li> <li>5. גובה שטחי שירות במרתף לא יעלה על 2.5 מ'.</li> </ol>   |     |
| מגורים ב'   | 4.3 |
| <p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>שימושים מותרים למגורים, שטחי שירות נלווים למגורים ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות או משותפות. יותר שימוש לבעלי מקצועות חופשיים, בחלק משטח הדירה שלא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>מרתפים: יותרו שטחי חניה, חדרי מערכות טכניות ומחסנים.</p>   |     |
| <p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p>   |     |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בריכת שחיה למגורים:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. תותר הקמת בריכת שחיה אחת לכל יחידת דיור וכן בריכות שחיה משותפות.</li> <li>ב. שטח המים של הבריכה ליחידות המגורים לא יעלה על 60 מ"ר ועומק המים לא יעלה על 1.80 מ'.</li> <li>ג. שפת הבריכה תרוצף רצועה ברוחב 1 מ' לפחות.</li> <li>ד. מרחק הבריכה מקיר המבנה לא יפחת מ-1.5 מ'.</li> <li>ה. בריכת שחיה תותר במרחק עד 2 מ' מגבול המגרש לשפת המים ו-1 מ' מגבול המגרש לשפת הריצוף. קווי הבניין של המבנה לא יחולו על בריכות השחיה.</li> <li>ו. מבנים/מתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יהיו תת-קרקעיים וניתן למקמם באזור הבריכה במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול המגרש.</li> </ol> </li> <li>2. גדרות:             <p>בבקשה להיתר יש להציג את הגדרות באחד הפתרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. גדר בגבולות המגרש</li> <li>ב. פתרון לגינון החלקה ללא גדר במרווח הקדמי.</li> <li>ג. מגרשים אשר יש להם בריכות שחיה חובת גידור בגבולות המגרש.</li> </ol> </li> <li>3. גג המבנה:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. חזית חמישית בהיתר הבניה תינתן התייחסות לחזית חמישית לנושא חומר גמר ונראות הגג.</li> <li>ב. המערכות הטכניות לא יבלטו מרום הגג העליון, תינתן התייחסות לפתרון מסתור למערכות על הגג.</li> <li>5. תכנית נוף ופיתוח בקנה מידה 1:100 תוגש כחלק מכל בקשה להיתר בניה. כחלק מהתכנית</li> </ol> </li> </ol> |     |





|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>מגורים ב'</b></p>  | <p><b>4.3</b></p>   |
| <p>יוגשו החזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש ועל החיבור למגרשים הסמוכים.</p> <p>6. שטחי מרפסות מקורות יהוו חלק אינטגרלי משטחי הבנייה הכוללים שנקבעו בטבלה 5.</p>   |                     |
| <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b><br/> <b>יותרו חללים עוברים בין קומות</b></p>   | <p><b>ב</b></p>     |
| <p><b>מרתפים</b></p> <p>1. חנייה תותר בתת הקרקע בלבד.<br/>                 2. תכנית המרתף תהיה עד קונטור הבניין העילי. תותר הגדלת תכנית המרתף עד לגבולות המגרש כל עוד יתוכננו בתי גידול בגובה 1.20 מ' לשטחים המשותפים וברצועה של 2 מ' בהיקף המגרש.<br/>                 3. תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף חזית.<br/>                 4. פתחים למרתף יהיו באמצעות חצרות אנגליות בלבד, אשר יותרו כבליטה מחוץ לקווי הבניין.<br/>                 5. יותרו כניסות מהמרתף ישירות לדירות הגן.<br/>                 6. גובה שטחי שירות במרתף לא יעלה על 2.5 מ'.<br/>                 7. יותרו מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר.</p> | <p><b>ג</b></p>     |
| <p><b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b></p>  |                     |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.4.1</b></p> |
| <p>מיועד לשביל להולכי רגל, אופניים, עבודות פיתוח ופיתוח נופי, גינון ותאורה, מתקני ספורט ופנאי ותשתיות קוויות תת-קרקעיות.<br/>                 מעבר תת קרקעי לרכבים בהתאם לסימון בתשריט.</p>  |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.4.2</b></p> |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.<br/>                 2. תותר בניית פרגולות או אלמנט הצללה אחר, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטח כל תא שטח.<br/>                 3. בתחום המסומן לזיקת מעבר לרכבים, יותר מעבר תת קרקעי לרכבים לצורך חיבור החניון במגרשים 200-201.</p>  | <p><b>א</b></p>     |
| <p><b>4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>  |                     |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.5.1</b></p> |
| <p>שטח לבנייני ציבור לתכליות הבאות: חינוך, תרבות, דת, שטחי נופש או ספורט, מוסדות קהילתיים, מסחר בעלי אופי שכונתי.<br/>                 מרתפים: יותרו שטחים נלווים לשימושים העיקריים בקומת הקרקע, שטחי חנייה, חדרי מערכות טכניות ומחסנים.</p>   |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.5.2</b></p> |
| <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>   | <p><b>א</b></p>     |

| 4.5   | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור   |
|-------|---|
|       | <p>1. יש לאפשר מעבר רגלי רציף בצדו המערבי של המגרש בהמשך לרצועת השצ"פ בהתאם לסימון זיקת ההנאה להולכי רגל בתשריט.</p> <p>2. יותר מעבר כלי רכב ממגרש 200 דרך מגרש 101 לטובת יציאה מהחניון הפרטי בהתאם לסימון זיקת מעבר בצדו המזרחי של המגרש.</p> <p>3. קוי הבנין באזור זה יהיו על פי המסומן בתשריט .</p> <p>4. גדרות :</p> <p>בבקשה להיתר יש להציג את הגדרות באחד הפתרונות הבאים :</p> <p>א. גדר בגבולות המגרש.</p> <p>ב. פתרון לגינון החלקה ללא גדר במרווח הקדמי/כלפי זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל.</p> <p>5. גג המבנה :</p> <p>א. חזית חמישית : בהיתר הבניה תינתן התייחסות לחזית חמישית לנושא חומר גמר ונראות הגג.</p> <p>ב. המערכות הטכניות לא יבלטו מרום הגג העליון, תינתן התייחסות לפתרון מסתור למערכות על הגג.</p> <p>6. תכנית נוף ופיתוח בקנה מידה 1:100 תוגש כחלק מכל בקשה להיתר בניה. כחלק מהתכנית יוגשו החזיתות של המגרש, מכיוון הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים. בחזיתות אלה יושם דגש מיוחד על עיצוב הכניסות למגרש ועל החיבור למגרשים הסמוכים.</p> <p>7. שטחי מרפסות מקורות יהוו חלק אינטגרלי משטחי הבנייה הכוללים שנקבעו בטבלה 5.</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר עד שתי קומות מרתף בתכסית מירבית של 80% בקומה.</p> <p>1. תכסית המרתף תהיה עד קונטור הבניין העילי.</p> <p>2. תותר הגדלת תכסית המרתף עד לגבולות המגרש כל עוד יתוכננו בתי גידול בגובה 1.20 מ' לשטחים המשותפים וברצועה של 2 מ' בהיקף המגרש.</p> <p>3. תקרת המרתף חייבת להיות מתחת למפלס פני הקרקע ושום חלק מהמרתף לא יהיה חשוף מאף חזית.</p> <p>4. פתחים למרתף יהיו באמצעות חצרות אנגליות בלבד, אשר יותרו כבליטה מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>5. גובה שטחי שירות במרתף לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>6. יותר לנייד שטחים עיקריים מעל הקרקע אל תת הקרקע.</p>  |
| ג     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר עד שתי קומות מרתף בתכסית מירבית של 80% בכל מרתף וזאת לתכליות חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדי מדרגות וכד' בתנאי ששטחי כל הנ"ל לא יעלו על 50% מהשטחים המותרים לבניית מרתפים ואילו יתרת השטחים ישמשו הצרכים של הקומות העליונות בתכליות כגון : ארכיונים ומחסנים.</p>  |
| 4.6   | <b>מתקנים הנדסיים</b>   |
| 4.6.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>תחנות שנאים, מתקני תשתית תת קרקעיים, מתקני תשתיות קוויות תת קרקעיות, שביל להולכי רגל, אופניים, חניות, עבודות פיתוח ופיתוח נופי, גינון ותאורה. תותר התקנת צובר גז תת קרקעי.</p>   |
| 4.6.2 | <b>הוראות</b>   |







|   |            |
|---|------------|
| <b>מתקנים הנדסיים</b>   | <b>4.6</b> |
| <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>1. תחנות השנאים בגבולות התכנית יהיו תחנות פנימיות (במבנים) לא תותר הקמת תחנות שנאים על עמוד.</p> <p>2. יותרו מדרגות גישה מעל הקרקע.</p> <p>3. עבודות פיתוח נופי בהתאם לתכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>4. יותרו שטחי שירות בתת הקרקע עבור מתקני תשתית.</p> |            |



|  |              |
|--|--------------|
| <b>דרך מאושרת</b>  | <b>4.7</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.7.1</b> |
| שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, חניה, עבודות פיתוח ופיתוח נופי, גינון ותאורה וכן תשתיות קוויות תת קרקעיות.  |              |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.7.2</b> |
| <p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. בתחום הדרך לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.</p> <p>2. תותר התוויית כניסות ויציאות מהמגרש, הסדרי תנועה וכן מעגל תנועה על ציר רוטשילד בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ראה סעיף 6.1.</p> |              |



|   |              |
|---|--------------|
| <b>דרך מוצעת</b>  | <b>4.8</b>   |
| <b>שימושים</b>  | <b>4.8.1</b> |
| שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ואופניים, חניה, עבודות פיתוח ופיתוח נופי, גינון ותאורה וכן תשתיות קוויות תת קרקעיות.     |              |
| <b>הוראות</b>   | <b>4.8.2</b> |
| <p style="text-align: center;"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>בתחום הדרך לא תותר כל בניה פרט למתקני דרך.</p> |              |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד<br>לדונם | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |        |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד     |              |                              |   |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|--------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|----------|--------------|------------------------------|---|
|                  |            |   |   |                         |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        | מעל הכניסה<br>הקובעת |       |                       |         |       |          |              |                              |   |
|                  |            |   |   |                         |              |                         | שרות                  | עיקרי  | שרות                 | עיקרי |                       |         |       |          |              |                              |   |
|                  |            |   | 2   | 7 (4)                   | 30           |                         | 150 (3)               | 25 (2) | 27500<br>(1)         | 5500  | 2000                  | 5800    | 14200 | 16263.87 | 100          | מלונאות<br>(אכסון<br>מלונאי) | מלונאות<br>(אכסון<br>מלונאי)                  |
|                  |            |   | 1   | 1                       |              |                         |                       | 600    | 200                  | 100   | 100                   | 200 (6) |       | 100      | מסחר         | מלונאות<br>(אכסון<br>מלונאי) |   |
| 4                |            |   | 2   | 2                       | 12           |                         |                       | 50     | 2550                 | 1700  |                       | 170     | 680   | 1000     | 101          |                              | שטחים<br>פתוחים<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| 4                | 3          | 3 | 1   | 4                       | 16           | 7                       | 20                    | 50     | 5612                 | 2300  |                       | 662     | 2650  | 2870.4   | 200          |                              | מגורים ב'                                     |
| 4                | 3          | 3 | 1   | 4                       | 16           | 7.6                     | 28                    | 50     | 7448                 | 2920  |                       | 908     | 3620  | 3647.41  | 201          |                              | מגורים ב'                                     |
| 4                | 3          | 3 | 1   | 2                       | 10           | 3.3                     | 2                     | 50     | 540                  | 180   |                       | 30      | 330   | 600      | - 300<br>323 |                              | מגורים א'                                     |
| 4                | 3          | 3 | 1   | 2                       | 10           | 2.8                     | 2                     | 50     | 660                  | 220   |                       | 30      | 410   | 710      | - 324<br>331 |                              | מגורים א'                                     |
|                  |            |   |   |                         |              |                         | 64                    |        | 18240                | 6080  |                       | 960     | 11200 |          | - 300<br>331 | <סך הכל>                     | מגורים א'                                     |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                       |        | (8)                  | 80    |                       |         |       | 2816.03  | - 400<br>406 |                              | שטח<br>ציבורי<br>פתוח                         |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                       | 100    |                      | 72    |                       |         |       | 72.03    | 600          |                              | מתקנים<br>הנדסיים                             |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח   | שימוש                  | יעוד                              |
|---------------|-----------|------------------------|-----------------------------------|
| קדמי          |           |                        |                                   |
| (5)           | 100       | מלונאות (אכסון מלונאי) | מלונאות (אכסון מלונאי)            |
| (7)           | 100       | מסחר                   | מלונאות (אכסון מלונאי)            |
| 5             | 101       |                        | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 5             | 200       |                        | מגורים ב'                         |
| 5             | 201       |                        | מגורים ב'                         |
| 5             | 300 - 323 |                        | מגורים א'                         |
| 5             | 324 - 331 |                        | מגורים א'                         |
|               | 300 - 331 | <סך הכל>               | מגורים א'                         |
|               | 400 - 406 |                        | שטח ציבורי פתוח                   |
|               | 600       |                        | מתקנים הנדסיים                    |

**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:

- ניוד שטחים ויחיד בין מגרשי המגורים עד 15% לא יהווה שינוי לתכנית זו, ובתנאי שלא תותר חריגה מהשטחים המרביים הכוללים המותרים למגורים.
- קווי בנין למגורים: קווי הבניין למגרשי המגורים הינם עבור המבנה בלבד ולא יחולו על בריכות שחיה. ראה סעיף 4.2.2 (ג)




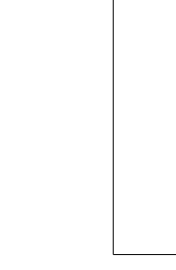
### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בקומה שחלקה מעל הקרקע וחלקה בתת הקרקע ניתן לנייד שטחים מעל הקרקע או בתת הקרקע על פי טבלה זו..
- מתייחס לתכנית לקומת חדרי מלון טיפוסית. תכנית קומת קרקע משולבת בחניה 50%.
- לפחות 150 יחידות מלונאיות.
- מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות ממפלס הכניסה הקובעת (מפלס +0.00) ועוד קומת גג ושתי קומות בתת הקרקע.
- קווי בניין בהתאם לנספח בניין, מזרחי-14 מ', מערבי - 10 מ', צפוני ודרומי - 5 מ'.
- שטחי המסחר מעבר לשטח למסחר מלונאי על פי תקנים פיזיים של משרד התיירות.
- בהתאם לקווי בניין מלונאות.
- בנוסף לשטחי הבניה בתכנית זו תותר הקמת פרגולות או אלמנט הצללה אחר, בהיקף שלא יעלה על 5% מסך שטח כל תא שטח.

**6. הוראות נוספות**



| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח  |
|-----|---|
|     | <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 על ידי הועדה המקומית אשר תתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. פרישת הבינוי, השימושים, גובה הקומות והכניסות למגרשים.</p> <p>ב. קביעת מפלסי כניסה למבנים.</p> <p>ג. חתכים עקרוניים של הבניינים בהתייחס לרחובות הגובלים.</p> <p>ד. אפיון כללי לחזיתות המבנים וחומרי גמר.</p> <p>ה. תכנון כבישים ופיתוח שטחים ציבוריים כולל מיקום הכניסות לבניינים ולחניונים, פיתוח גינות, שבילים, גדרות, קירות תמך, מפלסים וחומרי גמר.</p> <p>ו. חתכים עקרוניים של גדרות הגובלות ברחובות.</p> <p>ז. חומרי חיפוי הגדרות.</p> <p>ח. מיקום ועיצוב מתקני התשתיות לרבות אשפה, גז, מים, ארונות חשמל, תקשורת ותאורה, פתחי אוורור וכדומה.</p> <p>ט. קביעת שיפועי ניקוז מי נגר.</p> <p>י. תכנית הפיתוח תחול על מקטע שדרות רוטשילד לכל רוחבו בתחום הקו הכחול, תוך הבטחת רציפות לשטחים הציבוריים והבטחת שביל אופניים רציף על שדרות רוטשילד.</p> <p>יא. במגרשי המגורים סימון זיקת הנאה למעבר תשתיות תת קרקעיות בגבולות המגרשים, ככל ונדרש.</p> <p>יב. חזית חמישית.</p> <p>2. יותר להפריד בין תכנית הפיתוח למלון לתכנית הפיתוח למגורים.</p> |
| 6.2 | תנועה   |
|     | <p>1. נספח התנועה הינו מנחה.</p> <p>במסגרת תכנית הבינוי כאמור בסעיף 6.1 תותר סטיה במיקום הכניסות והיציאות למגרשים מהדרכים הפנימיות.</p> <p>2. תותר חניה במפלס הקרקע פרט למגרשי מגורים בבנייה רוויה, מגרשים 200,201.</p> <p>3. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>4. בשימוש מגורים תותר חניה שאינה מקורה בתחום קווי בנין קדמי וצידי, עד גבול המגרש. במידה ויתוכננו חניות מקורות אלו יהיו כחלק מהמבנה ויהיו רק בתחומי קווי הבנין.</p> <p>5. החניות במגרשי המגורים תהיינה רק עם כניסה ישירה למגרש רק בחלק הקדמי של המגרש (מרווח קדמי-צידי או קדמי).</p> <p>6. פתרון החניה יהיה בתחום המגרש.</p>  |
| 6.3 | שמירה על עצים בוגרים  |
|     | <p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים לכריתה":</p> <p>1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום מומחה לעצים לפי נוהל עבודה בתחום איזור שורשים מוגן של פקיד יערות ארצי.</p> <p>2. עצים אשר לא ניתן יהיה לשמור עליהם בתכנון המפורט ניתן יהיה לקבל אישור לכרות עצים אלו מפקיד היערות. ובתנאי ששינוי עצים משימור להעתקהוכריתה לא יעלה על סך 10%</p>  |

|  |  |
|--|--|
|    | <p><b>6.3 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>מהעצים לשימור בתוכנית .<br/>                 3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.</p>  |
|   | <p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. השימושים בשטח המסחרי יעמדו בכל המגבלות והתקנים למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, שפכים ומטרדים נוספים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.<br/>                 2. מטבחים וחדרי כביסה של המלון יידרשו לחיבור לפיר וארובה. למרות האמור לעיל ניתן לאשר מכבסה עם מתקנים במעגל סגור.<br/>                 3. מפלסי הרעש בעת ההקמה לא יחרגו מהקריטריונים המפורטים בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג, 1992, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990, ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), תשל"ט, 1979.<br/>                 4. תנאי להיתר בנייה למלונאות יהיה הגשת חו"ד אקוסטית. חו"ד האקוסטית תכלול פירוט המערכות המכניות ביחס למבנים הקיימים והמתוכננים. חוות הדעת תתייחס למניעת מטרדים מאולמות אירועים ובריכות שחיה ועמידה בחוקים ובתקנות (תקנות רישוי עסקים לאולמות וכו').</p>  |
|  | <p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>הבניה תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבנייה ירוקה.</p>   |
|  | <p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.<br/>                 2. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מלונאות ומתקנים הנדסיים. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.<br/>                 3. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.<br/>                 4. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן:<br/>                 א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'<br/>                 ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד - 2 מ'<br/>                 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'<br/>                 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'<br/>                 ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'<br/>                 ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'<br/>                 ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל<br/>                 ח. ארון רשת - 1 מ'</p> |

| חשמל  | 6.6 |
|---|-----|
| <p>ט. שנאי על עמוד - 3 מ' מציר הקו</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>5. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>6. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>7. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>8. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>9. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ 3- מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>10. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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.</p> <p>11. על אף האמור לעיל - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |     |

| ניהול מי נגר   | 6.7 |
|--|-----|
| <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבנייה ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>2. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים), ושיפועי המגרש יובילו אליו. כל צמצום בשטח הגינון יידרש בהמרה בנפחי אגירה וחלחול חלופיים כדוגמת ארגזי ניקוז תת קרקעיים או בור חלחול.</p> <p>3. מי הגגות יוחדרו לתת הקרקע בהתאם להנחיות רשות המים.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי מי נגר, בעת עוצמות גשם גבוהות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. בשצ"פים לפחות 80% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי עילי או תת-קרקעי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול לתת הקרקע.</p> <p>6. מערכות הניקוז תופרדנה לחלוטין ממערכות הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת קרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי (מכסי) הביוב.</p> <p>7. תפיסת מי הנגר העילי באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות אלמנט ניקוז שיוביל את המים לבור החדרה לתת הקרקע או לאזור השחייה.</p> <p>8. מיקום בורות ההחדרה בשטחי הגינון יהיה בנקודה הנמוכה ביותר.</p> <p>9. באזור רדיוס מגן ג' לא תתאפשר התקנת משאבות לפינוי שפכים ומי נגר מזוהמים, לפיכך לא תותר בנית מקלחות ובתי שימוש במרתפים, חניונים תת קרקעיים יתוכננו כדי למנוע כניסת מי נגר לחניון.</p> |     |

| פסולת בניין   | 6.8 |
|---|-----|
| <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל</p> |     |

6.8

## פסולת בניין

ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
 ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין מונה הדפסה 49 שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי.  
 ב. בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.  
 מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר

נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.9

## תשתיות

1. ביוב

א. מערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות יהיו מנותקות לחלוטין ממערכת הניקוז והתיעול.  
 ב. התנאי להיתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס העיר ותאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
 ג. לא יחובר לביוב ציבורי מפלסי בנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת אליו מתחברים.  
 ד. תותר העברת קו ביוב ציבורי בתחום השטח למבנה ציבור.  
 ה. תינתן זכות מעבר לקווי הביוב הפרטיים ו/או ציבוריים בכל תא שטח ציבורי ו/או זיקת הנאה עבור ביבים ציבוריים של תאי שטח שמעליו.

ו. לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור של תאגיד המים והביוב.

ז. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב המרכזית על פי תכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לנספחים מצורפים.

ח. הנחת קווי ביוב באזור מגן ג' של קידוח מים יבוצע על פי הדרישה בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתיה), התשנ"ה-1995.

ט. שפכי המסעדות והמטבחים יופרדו מהשפכים הסניטריים, כך שחיבורם למערכת הביוב יהיה לאחר הטיפול במפריד שומן. הנושא יבוא לידי ביטוי בתוכניות מפורטות, שתוגשנה לצורך בקשת ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

6.9

**תשתיות**

2. רדיוסי מגן של קידוחי מי שתיה  
בתחום רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג' יחולו הוראות תקנות בריאות העם התשנ"ה 1995.

3. מים

א. לחץ רשת המים של הישוב תספק מים לתצרוכת רגילה וכיבוי אש ברחובות.  
ב. דרישות מיוחדות של שירותי הכבאות לצורכי כיבוי כגון מתזים או ספיקות גבוהות (במידת  
ורשת העירייה לא תספק) יטופלו במסגרת המגרש.  
ג. לפני מתן כל היתר בנייה על מגיש הבקשה להיתר בנייה להציג תוכנית מאושרת להספקת  
מים לצריכה שוטפת ולכיבוי אש על ידי מהנדס מים ו/או מהנדס ראשי של הרשות המקומית.

4. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

5. תקשורת וחשמל

תותר הקמת חדרי שנאים בכל ייעודי התכנית למעט ייעודי שצ"פ ודרכים.

6. מיזוג אויר ומערכות

במידה ויתוכננו מערכות על גג המבנה יש להסדיר מקום למערכות כולל פתרון מסתור, והן לא  
יבלטו בכל צורה מעל גובה מסתורם. במידה והגג הינו משופע דוד השמש יהיה בחלל הגג.

7. יותרו ארונות תשתית וקווי תשתית תת קרקעיים שקועים במגרשי הבניה בצדי השטחים  
הציבוריים ותירשם לטובתם זיקת הנאה למעבר תשתיות בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח  
במאושרת, ראה סעיף 6.1.

6.10

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה למלונאות יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של אכסון מלונאי באישור משרד  
התיירות ובהוראות תמ"א 1/12.  
2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.  
3. לא יותקנו מוני יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.  
4. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח  
ספציפיות.  
5. תנאי להיתר בניה, הגשה של תשריט לצרכי רישום לועדה המקומית.  
6. תנאי להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג', עמידה בתקנות בריאות העם לנושא מגבלות בניה  
בתחום רדיוסי מגן ב' ו-ג'.  
7. בבקשה להיתר בניה יפורטו:  
א. חומרי בנין.  
ב. פתרונות לטיפול בשפכים ובפסולת.  
ג. גינון וטיפול נופי וחזותי.  
ד. הצגת תכנית בינוי אשר תציג מיצוי מלוא זכויות הבניה והשימושים במגרשי המגורים  
והבטחת פתרונות חניה בהתאם.  
8. הבטחת ביצוע תשתיות.  
9. חיבור הביוב למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

|  |  |
|--|--|
| <b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>  |  |
| <p>10. תנאי להיתר בנייה לשטחים מעבר לשטחי מלונאות בתחום התכנית הקיימת יהיה הרחבה ושדרוג מט"ש חדרה.</p> <p>11. פינוי פסולת עפר ובנין ופינוייה לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.8 לעיל.</p> <p>12. אישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל, ע"י הועדה המקומית.</p> <p>13. תנאי להיתר בניה הינו אישור איגוד ערים.</p> <p>14. תנאי להיתר למלונאות הינו אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>15. תנאי להגשת בקשות להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית תשתיות.</p> <p>16. תנאי להיתר לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים-לאיכה"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.11 תנאים למתן היתרי איכלוס</b>   |  |
| <p>1. אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום.</p> <p>2. קבלת היתר רעלים לבריכות השחייה למלון.</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.12 הפקעות ו/או רישום</b>  |  |
| <p>1. השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>2. יותר רישום זיקות הנאה למעבר תשתיות ציבוריות בגבולות המגרשים הפרטיים.</p> |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

|  |  |
|--|--|
| <b>6.13 חלוקה ו/או רישום</b>   |  |
| <p>תותר חלוקה של המגרשים בשימושי המגורים (תאי שטח 200-243) לפי תשריט חלוקה כאמור בסעיף 137 לחוק.</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.14 גמישות לתכנית</b>  |  |
| <p>1. לא תותר העברת שטחים בין שימוש מלון לשימוש מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. יותר ניווד שטחים ויחידות דיור עד כ- 15% בין מגרשים בשימושי מגורים (תאי שטח 300-331) ובלבד שלא תהיה חריגה בשטחי הבניה הכוללים, והדבר לא ייחשב כשינוי מהתכנית.</p> <p>3. תותר חלוקה למגרשים בתשריט לפי סעיף 137 לחוק.</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <b>6.15 היטל השבחה</b>  |  |
| <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                | התנייה  |
|----------|-------------------------|---|
| 1        | קבלת היתר בנייה למגורים | תנאי למתן היתר בנייה למגורים יהיה מתן היתר בנייה למלון. |

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49



תכנון זמין  
מונה הדפסה 49