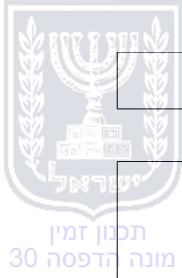


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1024769

חפ/1332/כג/3 - קסטרא: דיור להשכרה והסדרת משרדים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/05/2022

להפקיד את התכנית לדיור

14/07/2022

תאריך 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

תכנית זו נמצאת במתחם הקסטרא במבואות הדרומיים של חיפה ובאה לעדכן את התכנית המאושרת חפ/1332/כג/2 ע"י הוספת שימוש מגורים להשכרה בתא שטח ביעוד דיור מיוחד, ללא שינוי במספר יחידות דיור (320 יח"ד) ובסה"כ שטחי הבניה המאושרים עפ"י התכנית המאושרת חפ/1332/כג/2. במגרש ביעוד דיור מיוחד (תא שטח מס' 2) מוצעים 2 מגדלים: האחד בגובה מרבי של עד 63 מ' והשני בגובה של עד 90 מ' ו-29 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, בתא שטח מס' 1 ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות התכנית מוסיפה למבנה קסטרא הקיים שימוש משרדים בהיקף של 4223 מ"ר שטח כולל על חשבון זכויות קיימות וללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרים עפ"י חפ/1332/כג/2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1332/כג/3 - קסטרא: דיור להשכרה והסדרת משרדים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 304-1024769

1.2 שטח התכנית 22.423 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	חיפה
קואורדינאטה X	197344
קואורדינאטה Y	743760

1.5.2 תיאור מקום

מתחם קסטרא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	8	פלימן משה	חיפה

שכונה מתחם קסטרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10735	מוסדר	חלק	76, 83	

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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
17/05/2020		5958	8864	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0665109 ממשיכות לחול.	שינוי	304-0665109



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 01 20/06/2022	דורית שפינט	19/06/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		20: 59 20/06/2022	דורית שפינט	19/06/2022	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	21: 06 20/06/2022	עירד שרייבר	09/02/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	פרטי			ש.מ.ר.פ. השקעות נדל"ן) (2018	תל אביב- יפו	פרלוק משה	10	052-8995544	03-5449705	shmulik@trig.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.מ.ר.פ. השקעות נדל"ן) (2018	תל אביב- יפו	פרלוק משה	10	052-8995544	03-5449705	shmulik@trig.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יאיר נחמיאס	603	אמת מידה מדידות מיפוי והנדסה בע"מ	ראשון לציון	לזרוב	25	03-6871782		yair2@013.net
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	irad@ggsh.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הוספת שימוש מגורים להשכרה ארוכת טווח בייעוד דיור מיוחד ללא שינוי בזכויות הבניה ולמשרדים בייעוד מסחר תעסוקה ותיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד לתא שטח מס' 1 מיעוד מסחר ותיירות ליעוד מסחר, תעסוקה ותיירות.
- שינוי יעוד לתא שטח מס' 2 מיעוד דיור מיוחד ומשרדים ליעוד דיור מיוחד.
- תוספת שימוש של מגורים להשכרה בייעוד דיור מיוחד ללא שינוי בזכויות הבניה.
- הוספת שימוש למשרדים בתא שטח בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות.
- התאמת נספח תנועה ותקן חניה לשימוש מגורים להשכרה בייעוד דיור מיוחד.
- קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
- קביעת הוראות ותנאיים להוצאת היתר בניה.
- הקצאת שטחי ציבור וקביעת זיקת הנאה.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2
מסחר תעסוקה ותיירות	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דיור מיוחד	2
בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	1
זיקת הנאה	דיור מיוחד	2
זיקת הנאה	מסחר תעסוקה ותיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דיור מיוחד	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד ומשרדים	3,787	16.89
מסחר ותיירות	18,635.87	83.11
סה"כ	22,422.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	3,787.16	16.89
מסחר תעסוקה ותיירות	18,635.87	83.11
סה"כ	22,423.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 1: מיועד להקמת אולמות התכנסות ובידור, אולמות אירועים, בתי קפה, מועדוני לילה, גלריות אומנות, מוזיאון, מרכז קניות ושירותי דרך, ובנוסף משרדים, מכונים ומרפאות, שימושי מלונאות והשימושים הנלווים למלונאות, לרבות בריכה, חדר כושר, ספא וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. כללי</p> <p>א. הוראות פיתוח לא תותר כל בניה במרווחים, למעט בניה בתת הקרקע על פי קו בניין תחתית/תת קרקעי. שטחים אלו יפותחו כשטחים פתוחים לשהייה, לצירי הליכה, לחניה, לגינון נטיעות וכד'.</p> <p>ב. גגות גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית של המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. לא תותר השמעת מוסיקה תחת כיפת השמיים בשעות אסורות כתוצאה מפעילות של אולם/גן אירועים/מסעדה וכו'.</p> <p>ד. צרכים נוספים המאפיינים משקי בית צעירים כגון ספורט / תרבות / שירותי בריאות יינתנו כחלק משטחי המסחר המוצעים במתחם.</p> <p>2. פירוט שימושים לפי קומות בתא שטח מס' 1:</p> <p>א. משרדים יותרו בקומת הכניסה הקובעת בלבד - מפלס 0.00 עפ"י נספח הבינוי המנחה שמצורף למסמכי תכנית זו.</p> <p>ב. מלונאות והשימושים הנלווים למלונאות יותרו בשתי הקומות העליונות בלבד - מפלס +5.90 ומפלס +10.40 עפ"י נספח הבינוי המנחה שמצורף למסמכי תכנית זו.</p> <p>ג. שימושי מסחר יותרו בכל קומות המבנה.</p> <p>3. מלונאות:</p> <p>א. תנאים למתן היתר בניה</p>

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
	<p>- תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.</p> <p>- מתן היתר בניה למלון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. גובה פנים יותר גובה פנים כפול (קומת גלריה) בחדרים בתחום היחידה המלונאית ובמשרדים.</p> <p>ג. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ד. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ה. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>



4.2	דיור מיוחד
-----	------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

	<p>תא שטח 2:</p> <p>שני מבנים שמיועדים להקמת מגורים להשכרה לטווח ארוך לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים ומשרדים. בסיס הבניינים ישמש לקומות חניונים, קומת כניסה ציבורית לבניינים ומעליה שטחים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, חדר כושר וכדומה.</p>
--	---

4.2.2	הוראות
-------	--------

א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחידות דיור:</p> <p>סה"כ יותרו 320 יחידות דיור להשכרת ארוכת טווח.</p> <p>יחידות דיור להשכרה תהינה להשכרה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ממועד קבלת טופס אכלוס לפרויקט, ויהיו בבעלות אחודה לאותה התקופה שלא תפחת מ-20 שנים. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת לתכנית.</p> <p>שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור לא יעלה על 77 מ"ר.</p> <p>א. הוראות פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה במרווחים, למעט בניה בתת הקרקע על פי קו בניין תחתיתת קרקעי.</p> <p>ב. גובה הבניינים</p> <p>גובה המבנה לדיור מוגן ו/או דיור להשכרה יהיה כאמור בסעיף 5.0 להלן.</p> <p>מקומה 27 ואילך תהיה נסיגה של כ-5 מ' ביחס לקומה שמתחתיה, הן בצד הדרומי והן בצד הצפוני. סטיה מהוראה זו לא תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ג. גגות</p> <p>גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
---	--



4.2

דיור מיוחד

ד. עיצוב המבנה

עיצוב המבנה החדש והשימוש בחומרי הגמר יהיו בהתייחס לאופיו הייחודי של מבנה הקסטרא ויקבעו תוך תיאום עם גורמי התכנון בעיריית חיפה במסגרת תכנית הבינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. מרווחים

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. המרחק המינימאלי בין שני המבנים בתא שטח זה יהיה 21 מ'. תותר חריגה של מרפסות קונזוליות למרווח זה בשיעור של עד 1.5 מ'. הקמת אמצעים למיגון אקלימי כאמור בסעיף 6.2 להלן לא יהוו סטיה מהוראה זו.

ו. תנאי למתן היתר בניה

מתן היתר בניה לשני המבנים יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ואישור משרד הבריאות.

ז. יוקצה שטח של 400 מ"ר שטח עיקרי לצרכי ציבור. המיקום הסופי של השימוש הציבורי ייקבע במסגרת היתר הבניה. לשימוש הציבורי תהיה כניסה נפרדת, ובמידת הצורך יוקצו לו חצרות ומרפסות צמודות לשטחים המבונים. שטחי מוסדות הציבור יירשמו כיחידות/ות רישום נפרדות/ות תוך הצמדת שטחי החצרות והחניות כחוק.

ח. צרכים נוספים המאפיינים משקי בית צעירים כגון ספורט / תרבות / שירותי בריאות יינתנו כחלק משטחי המסחר המוצעים במתחם (בתא שטח מס' 1 ביעוד מסחר ותיירות).



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
2	מתחת לכניסה הקובעת	3	23	29 (1)	65	18	3262			1424	1838	18515	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר תעסוקה ותיירות
2		3	23		65	167	30797	12275	(2) 3800	9500	(2) 5222	18515	1	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
2		3	23		65	23	4223			150	4073	18515	1	משרדים	מסחר תעסוקה ותיירות
2		29	(6) 90	(5) 320	75	979.7	37240	750		(4) 12000	(3) 24490	3801	2	מגורים	דויר מיוחד
2						5.3	200	50		50	100	3801	2	משרדים	דויר מיוחד
2					75	139	5300	2500		2800		3801	2	חניון	דויר מיוחד

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:

- קווי הבניין העיליים והתת קרקעיים יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
- הכניסה הקובעת לצורך חישוב גובה הבנין נמצאת במפלס $+34.00 = 0.00$ (מפלס הקומה האמצעית של מבנה קסטרא הקיים).
- גובה הבניינים יימדד מהכניסה הקובעת למבנה ועד פני גג קומה אחרונה.
- בתא שטח 2 תותר מעל גובה זה הקמת מתקנים טכניים על הגג, כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר וכו'.
- גובה מתקנים אלו לא יעלה על 5 מטר מעל פני גג קומה אחרונה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חדרי מלון.
- (2) שטח זה כולל צרכים נוספים המאפיינים משקי בית צעירים כגון ספורט / תרבות / שירותי בריאות.
- (3) מרפסות: 2400 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים עבור מרפסות קונסוליות בלבד. שטח מרפסת קונסולית לא יעלה על 14 מ"ר לכל יחידת מגורים. שטח זה כולל 400 מ"ר צורכי ציבור שמיקומם הסופי ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- (4) מחסן ליחידת דויר: עד 6 מ"ר ליחידה. 800 מ"ר מתוך סה"כ שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת יוקצה לאמצעי מיגון אקלימי (ראה פירוט בסעיף 6.2).

- (5) תמהיל יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך: - 50% דירות של 3 חדרים - 25% דירות של 2-5.2 חדרים - 25% דירות של 4 חדרים תתאפשר גמישות של עד 5% בסטייה מתמהיל זה באישור הוועדה המקומית, כך שלא יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
- (6) גובה מרבי: מבנה אחד בגובה 90 מ' ומבנה שני בגובה 63 מ'.




תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד. מתן היתר בניה בתאי שטח 1 ו-2 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י מה"ע ומחלקת נוף. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:</p> <p>א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח. ב. מיקום החניונים ומערך דרכי הגישה והכניסה אליהם. ג. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר. ד. קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'.</p> <p>ה. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית.</p> <p>2. שמירה על הצורה החיצונית של מבנים:</p> <p>א. כל התשתיות כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקינות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות.</p> <p>ב. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. ג. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית. מכלי גז ודלק - ניתן יהיה להתקין בתחום גבולות המגרש ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.</p>
6.2	הוראות בינוי
	<p>א. הוראות בינוי בנושא מיקרו אקלים.</p> <p>(1) במפלס העליון של המבנה הקיים, באזור המתוכנן למעבר הולכי רגל מהבניין הקיים אל המבנה המוצע, ייקורה המרווח בין הבניינים.</p> <p>(2) בקומת העמודים של המבנה בתא שטח מס' 2, במרווח שבין שני הבניינים המוצעים בתא שטח 2, תותקן פרגולה ליצירת אזורי ישיבה מוגני רוח.</p> <p>(3) בקומות בבסיס הבניינים שלרווחת הדיירים תיבנה פרגולה</p> <p>(4) בכיכר התחתונה שבבניין הקיים ולאורך הטיילת ברחוב פלימן ישתלו עצים בוגרים עמידים בפני רוחות חזקות.</p> <p>(5) בכניסות הראשיות למבנה בתא שטח מס' 2 יותקנו תאי איקלום.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה תיערך בדיקה מחודשת של נושא הרוחות ויעודכן מסמך מיקרו אקלים אשר יקבע את האמצעים הסופיים הנדרשים ליצירת סביבה נוחה לשהייה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכה"ס לדו"ח האקלימי.</p>
6.3	אקוסטיקה
	<p>א. הבחינה האקוסטית והצורך במיגון אקוסטי יהיו לכל הכיוונים.</p> <p>ב. הפתחים יקבלו טיפול אקוסטי לכל הכיוונים, כך שמפלס הרעש בתוך המבנה, בחדרי מגורים</p>

	<p>6.3 אקוסטיקה</p>	<p>6.3</p>
<p>עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 dB(A), או על פי התקנים שיהיו מקובלים בזמן הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. היתר הבניה למבני יחידות דיור ילווה בהכנת מסמך אקוסטי, מפורט על ידי יועץ אקוסטי, אשר יפרט את מרכיבי המיגון הדירתי הנדרשים לעמידה בתקנים לרעש.</p> <p>ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה למסמך האקוסטי.</p>		
	<p>6.4 עתיקות</p> <p>מקרקעין המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה להיתר, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או יעשה שינוי בשימושים ו/או בהוראות הבניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חניה</p> <p>א. החניונים מהווים חטיבה תכנונית אחת, יתפקדו כיחידה אחת שתשרת את כל הפרויקט.</p> <p>ב. תותר הפרדה בין חניון למלונאות / חניות למסחר / למשרדים / לפונקציות הציבוריות לבין חניון המגורים, לשמירת פרטיות הדיירים.</p> <p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ג. מקומות החניה לצורכי ציבור יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ויוצמדו לשטחי ציבור שמיקומם ייקבע במסגרת הבקשה להיתר בניה. חניה זו תהיה נפרדת משאר השימושים.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 פיתוח סביבתי</p> <p>א. עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבינויים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק, באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר, או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p>	<p>6.7</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.7**

2. עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר בניינים לשימוש עתידי. רק במידה ויימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.

3. משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

4. ציוד הבנייה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979

5. מפלסי רעש מציוד בנייה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.

6. שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.

7. רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.

חשמל**6.8**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה-בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל-1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.

תחנות טרנספורמציה

לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.

הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תאי השטח תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.

תאורת הרחוב כולל עמודים ופנסים תבוצע על פי תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

א. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני /

6.8	חשמל
	<p>מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>
6.9	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.</p> <p>ג. מבקשי היתר בניה ישלמו דמי הקמה למערכות מים וביוב והיטלי תיעול כחוק.</p> <p>ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>2. מקור אספקת מיים יקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.</p> <p>3. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>4. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל ועל חשבון מבקש ההיתר.</p> <p>5. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.</p> <p>ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל</p> <p>2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים), על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>



תכנון זמין
הדפסה 30



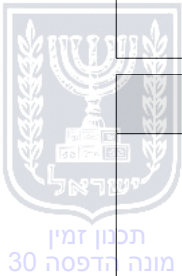
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

<p>6.9 פיתוח תשתית</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>1. מיקום חדרי האשפה יקבע בתכנית הבינוי/בבקשה להיתר בנייה בהתאם למדיניות התברואה העירונית באותה עת ויהיה כחלק מגוף הבניין.</p> <p>2. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומיחזור.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>י. אספקת גז ודלק.</p> <p>לא יותרו הצבתם של בלוני גז גלויים וצנרת גז על קירות הבנינים.</p> <p>צוברים מרכזיים לגז ודלקים למיניהם (למערכות חימום וכיו"ב) יהיו תת קרקעיים וכן גם החיבורים מהם למבנה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הוראות בזמן בניה</p> <p>כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים כדלקמן:</p> <p>א. מניעת רעש בעת עבודות הבנייה</p> <p>1. מאפייני הרעש של הכלים, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט - 1979. לעת תחילת העבודות ימציא הקבלן המבצע מסמכים המעידים כי כלי העבודה בהם הוא עתיד לעשות שימוש עומדים בדרישות התקנות הנ"ל.</p> <p>2. הפעלת המכונות, המצוינות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט 1979, באזורי המגורים תיעשה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.</p> <p>ב. מניעת מטרדי אבק</p> <p>1. יינקטו כל האמצעים לצמצום פליטות אבק בשלבי ביצוע עבודות הקמת הפרויקט, כולל הרטבת דרכי עפר, העמסת חומרים מגובה מינימלי, הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערמות אחסון עפר, ואחסון חומרי גלם לייצור בטון במתקנים סגורים במידה האפשרית.</p> <p>2. משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תחזוקה</p>	<p>6.11</p>
<p>כתנאי למתן היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקשי היתר הבנייה לחתום הסכם עם חברת אחזקה.</p>	
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>תשריט התכנית כולל סימון עצים בוגרים וסיווגם לפי "עצים לשימור" ו"עצים לכריתה".</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.12
<p>1. "עצים לשימור": לא תותר העתקתם או כריתתם של עצים המוגדרים לשימור, ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה.</p> <p>יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ, בו לא תותר בנייה או חפירה. בכל מקרה בו יש לבצע עבודות בתחום איזור השורשים המוגן יש לבצע את העבודות ע"פי מפרט אגרונום מומחה לעצים ובפיקוחו.</p> <p>2. "עצים לכריתה": תותר כריתה של עצים ע"פ סקר העצים המאושר ובהתאם לחוק.</p> <p>לפי תאום עם היחידה לתכנון נוף, בתמורה לעצים שיוגדרו תיערך שתילה חלופית של עצים בגדלים תואמים וגדולים (גודל 9-10 או בהתאמה למוחלפים). עומק אדמה לנטיעת עצים יהיה 1 מ' לפחות.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.13
<p>א. מתן היתר בניה בתאי שטח 1 ו-2 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 ביעוד דיר מיוחד יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה שאספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים הציבורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.</p> <p>ה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ו. כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 2 תיערך בדיקה מחודשת של נושא הרוחות ויעודכן מסמך מיקרו אקלים אשר יקבע את האמצעים הסופיים הנדרשים ליצירת סביבה נוחה לשהייה.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ח. כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על מגיש התכנית לבצע את כל הפעולות למניעת מטרדים בזמן בניה.</p>	
בניה ירוקה	6.14
<p>על המבנה לעמוד בתקן בניה ירוקה (ת"י 5281) בהתאם למדיניות העירייה התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	
ניהול מי נגר	6.15
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי, כמפורט בתמ"א 1, פרק מים, סעיף 7.1.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה/איגום/ השהייה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת</p>	



6.15

ניהול מי נגר

הניקוז העירונית.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.

ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר

- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.

- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.

- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.

ז. 1. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים.

2. במידה ויתוכננו משטחי חנייה עיליים, מעל קרקע טבעית, יש לבחון ביצוע המיסעות בריצוף מחלחל. תפיסת מי הנגר באזורים המרוצפים תעשה באמצעות שיפועים מתאימים או באמצעות תעלת ניקוז המובילה את עודפי המים לבור החדרה או אזור השהיה.

ח. במידה והפתרון לניהול הנגר כולל בורות חילחול, הבורות יבוצעו על פי פרט סטנדרטי.

ט. יש להבטיח במסגרת התכנון הפרדה בין מי הנגר הנוצרים במגרש לבין הנוצרים בשטח הציבורי בהיבט של שפיכה חופשית, כלומר יש למנוע הצפת מגרש נמוך ממפלס הרחוב ממי גשם הנוצרים בשטח הציבורי ומאידך מניעת מעבר מים בשפיכה חופשית של מי נגר הנוצרים במגרש בשפיכה חופשית למדרכה או לשטח הציבורי הצמוד.

י. יש להבטיח במסגרת התכנון שמי הנגר של המגרש לא יגיעו לשטחי המגרשים השכנים.

יא. במסגרת בקשה לקבלת היתר בנייה יוגש נספח ניקוז מפורט לאישור מחלקת הניקוז באגף שפ"ע המתבסס על כל העקרונות לעיל.

יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה כי כל בניה ו/או הרחבה תחייב פתרון ניקוז מקומי ע"ח בעלי הנכס.

יג. לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת הניקוז.

יד. תשטיפי חדר אשפה, מכפילי חנייה ופנים חניונים יופנו למעי הביוב.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30