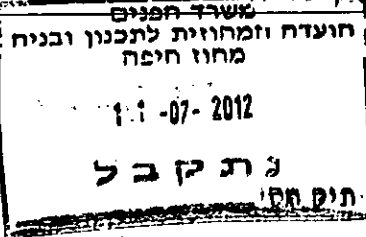


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפאג/1332/ב

שם תוכנית: פארק אירועים "גפן קיסריה"



מחוז: מחוז חיפה.

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי מחוזי חיפה.

סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
-------	----------

שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. זכא/1332/ב הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 14.5.12 לאשר את התכנית. 906/2 יו"ר הועדה המחוזית	הודעה על הפקדת תכנית מס' זכא/1332/ב פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6464 ביום 24.4.12
---	---

הודעה על אישור תכנית מס' זכא/1332/ב פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6460 ביום 16.8.12	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

הרחבת התכליות באופן שיכללו גם מרכז כנסים וארועים בנוסף לתכליות המוגדרות תחת היעוד מסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

פארק אירועים "גפן קיסריה"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

חפאג/1332/ב

מספר התוכנית

16.27 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20/06/12

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן.

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי חיפהקואורדינטה X 195,300
קואורדינטה Y 710,600**1.5.2 תיאור מקום** אזור תעשיה קיסריה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות לייר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית אזור תעשיה קיסריה.

יפורסם ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

לייר

לייר

לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12424	מוסדר	חלק גוש	93	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/322/ב'	5005

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/322/ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/322/ב' ממשיכות לחול.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		הרי ברנד אדרכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	20.6.12	ל"ר	17	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		הרי ברנד אדרכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	20.6.12	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
		הרי ברנד אדרכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	20.6.12	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי תשריט
		הרי ברנד אדרכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	20.6.12	ל"ר	8	ל"ר	מנחה	נספח בינוי הוראות
		ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ	24.12.06	1	ל"ר	1:250	מנחה מחייב לגבי כניסות ויציאות בלבד.	נספח תנועה וחניה
			26.06.06	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח ניקוז
		ע.לבני-הנדסה אקוסטית בע"מ	5.10.06	ל"ר	9	ל"ר	מנחה	נספח אקוסטי
		הרי ברנד אדרכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	20.6.12	1	ל"ר	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים

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

20/06/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 5 מתוך 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות לפיתוח הימין דה רטשילד בע"מ	510107378	ת.ד. האשל 2, פארק התעשייה קיסריה 38900	04.6174416		04.6174416	odedb@caesarea.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רטשילד בע"מ	510107378	ת.ד. האשל 2, פארק התעשייה קיסריה 38900	04.6174416		04.6174416	odedb@caesarea.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רטשילד בע"מ	ח.פ. קרן קיסריה 510370430	ת.ד. האשל 2, פארק התעשייה קיסריה 38900	04.6174416		04.6174416	04.6174416

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	חרי ברנד	06952351	5732	-	-	בית קליפורניה, יגאל אלון 120, ת"א 62009	03.6960601		03.6960431	harry@brandarc hitects.co.il

20/06/12

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 17

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הוספת שימוש גן אירועים וכנסים ליעוד הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד השטח משירותי רווחה ומוסדות למסחר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.27
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך עיקרי	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יחיד					
דיוור מיוחד	מ"ר					
	מס' יחיד					
מסחר	מ"ר	0	+ 2,410	2,410		
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר	2410	- 2,410	0		
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד מסחר
	ל"ר	5005	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
100	16270	16270	שירותי רוחה ומוסדות

20/06/12

תכנית חוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר	
4.1.1	שימושים	
א.	ניתן יהיה להקים מרפאות, מתקנים ומבני ספורט, מסעדות ומבנה חניה, מרכז כנסים וארועים וכל זה בהתאם לתוכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התוכנית.	
4.1.2	הוראות	
א.	איכות הסביבה	על השימושים השונים לעמוד בדיני איכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ב.	סטיה ניכרת	חריגה מהשימושים שנמנו בסעיף 4.1.1 לעיל תהווה סטיה ניכרת לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק
ג.	פיתוח	פיתוח המגרש יהיה בהתאם להוראות הפיתוח הנופי של הפארק ובהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שהינה חלק מהוראות תוכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מסחר	מס' תא שטח	גודל מגרש (דונם)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)			יחיד	
			שטח עיקרי		מתחת לבנייה הקובעת	שטח בניה סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת							מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי		אחורי
			שירות	עיקרי			שירות	עיקרי												
5	5005	16.27	30 מ"ר	2,410 מ"ר	15%	80%	95%	95%	15%	--	--	20	2	-	5	5	7	5	מסחר	

חלוקת השטחים לשימושים השונים:

1. מרכז אירועים - 15% משטח המגרש (שטח עיקרי ושטח שירות) = 2,440 מ"ר.

שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
1,800		1,800
510		510
	30	30
100		100
2,410	30	2,440

2. מרתף חניה - 80% משטח המגרש (שטח שירות) = 13,016 מ"ר.

20/06/12

עמוד 10 מתוך 17

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

6. הוראות נוספות**6.1. ראה/י הוראות ותשריט נספח בינוי..****6.2. חניה**

א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3. הנחיות להגנת הסביבה

בשל רגישותו המיוחדת של האיזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התוכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישיונות העסק של השימושים השונים.

הפיקוח יהיה באחריות מנהלת הפארק ולאחר שתוקם רשות מקומית, ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה. הפיקוח יעשה על סמך תוכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.

6.3.1 מי נגר

א. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את התנאים האמצעיים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר.
מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

6.3.2 שפכים

א. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים משטח המגרש נשוא התכנית והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור הבקשה להיתר בניה.

ב. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

6.3.3 פסולת

- א. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המגרש נשוא התכנית.
- ב. מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.
- ג. הפסולת מאולם האירועים/כנסים ומהמסעדות תפונה באופן תדיר, לאחר כל אירוע. לא תהיה אגירה של פסולת באמצעות דחסנית.
- ד. יוקצה מקום לאגירת פסולת קרטון ואריזות פלסטיק למחזור.

6.3.4 מניעת מטרדי רעש

- א. רמות הרעש בגבול המבנה לא יעלה על DBA 60.
- ב. בקשה להיתר בניה תלויה במסמך, חתום ע"י היוזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.
- מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.
- ג. **אקוסטיקה:**
1. כל הפעילויות הכרוכות בהפעלת האולמות יתקיימו בתוך המבנה. לא תתבצע כל פעילות של אירועים או כינוסים בשטח הפתוח שמחוץ לאולם.
 2. המבנה יבנה בהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי לגבי חלונות המבנה, פתחי אולם האירועים המרכזי והגג. בזמן אירוע חלונות האולם יהיו סגורים.
 3. האפיון האקוסטי של מערכת האוורור ומיזוג האוויר יהיה בהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי.
 4. הגרטרור לזמן חירום יותקן בתוך חופה אקוסטית בהתאם להנחיות הדו"ח האקוסטי. יש להטמיע בתוך הבקשה להיתר את מיקום הגרטרור ופרט של החופה האקוסטית.
 5. במידה ולאחר הפעלת אולם האירועים ייווצרו מטרדי רעש במבנים בסביבה בעל האולם יתקין אמצעים אקוסטיים נוספים לעמידה בהתקנות בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי.

6.3.5 פליטות לאוויר

- א. במטבח לא תתבצע פעילות בישול למעט לצלייה, גריל וטיגון.
- ב. במתקני הצלייה, הגריל והטיגון יותקן קולט אדים עם מערכת לקליטת שומנים ופילטר פחם פעיל למניעת ריחות.
- ג. לא יותר אחסון ושימוש בכל חומר מסוכן או רעיל העלול לסכן את העובדים או המשתמשים בשימושים השונים שבתחום התוכנית.

6.3.6 הוראות ניקוז

- בשטח התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשר קליטת מי גר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.3.7 הוראות לטיפול בעצים – שימור

- א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המחייב בסימונים של "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
1. כל העצים בשטח הינם לשימור.
 2. לא תותר כל כריתה או פגיעה בעץ/עצים המסומנים לשימור.
 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש.
- ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.4. תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4

- 6.4.1 כל בקשה להיתר בניה תאושר תחילה ע"י מינהלת הפארק.
- 6.4.2 בבקשה הנ"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזותי.
- 6.4.3 היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.4.4 **תנאים למתן היתר בניה**
- א. בבקשה להיתר לשטח לפיתוח חדש :
- תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש בשטח החלקה יהיה, **הכנת** תכנית פיתוח מפורטת שתתוכנן ע"י אדריכל נוף, אשר תפרט את הפיתוח הגנני, חומרי הגמר השונים, ומפלסי הפיתוח, כך שיתאפשר מעבר חופשי בכל שטח המתחם, כולל קירות פיתוח נמוכים והיעדר שערים וחסימות כלשהן.
- ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיד במגרש.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. ביוב :
- בבקשה להיתר לפיתוח חדש :
- מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב, אשר תציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
- במקרים של בקשה להיתר לשטח מבונה :
- חיבור למערכת הביוב העירונית מחוברת לפתרון קצה.
- ה. אישור תשריט לצרכי רישום.
- ו. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :
- 1.1 קבלת הערכת כמות הפסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- 6.4.5 **תנאים למתן טופס 4**
- א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
- ב. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חו"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים.
- ג. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.

6.5. עיצוב ארכיטקטוני

- א. כללי
- הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב כולל ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. מתקנים טכניים
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם ובהסתרתם.
3. דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג ויוסתרו ע"י אלמנטים שיהיו חלק מהמבנה. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

- ג. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר וחזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות רחיצים ועמידים לתנאי מזג האוויר.
- ד. צנרת
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ה. חצרות שרות
הבקשה להיתר תכלול את חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
- ו. דודים
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.6. בינוי ופיתוח שטח

- א. שביל הולכי הרגל המרכזי יהיה פתוח, ייועד למעבר הולכי רגל למעט מעבר רכב חירום. תירשם זיקת מעבר לציבור על השביל האורכי.
- ב. יחול איסור גידור שטח התכנית למעט החצר התפעולית. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת, עפ"י סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7. היטל השבחה

- א. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8. רעידות אדמה

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.9. תשתיות

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. מים
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ג. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. מיגון
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

2. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום 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.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מזהיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

6.10. חלוקה

א. החלקה לא תחולק לחלקות משנה, מגרשים או מתחמים. סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת, עפ"י סעי' 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים.

8. חתימות

תאריך: 4/3/12 מספר תאגיד: 510107378	חתימה: חברה לפיתוח קיסריה אדמונד אדמונד בן דה רוטשילד ח.פ. 510107378	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בן דה רוטשילד בע"מ.	יזם ומגיש התוכנית
תאריך: 24/6/12 מספר תאגיד:	חתימה:	שם: הרי ברנד תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: 4/3/12 מספר תאגיד: 510370430	חתימה: חברה לפיתוח קיסריה אדמונד אדמונד בן דה רוטשילד ח.פ. 510107378	שם: תאגיד: קרן קיסריה אדמונד בן דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	בעל עניין בקרקע

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפאג/1332/ב ששמה "פארק ארועים גפן קיסריה" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : חפאג/1332/ב

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

☒ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 9-02-2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

15-09-2011
תאריך

807
מספר רשיון

אפס-איו 313
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 15-09-2011 שבתוקף.

15-09-2011
תאריך

807
מספר רשיון

אפס-איו 313
שם המודד

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' הרי ברנד (שם), מספר זהות 06952351,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפאג/1332/ב ששמה פארק אירועים גפן קיסריה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום א. נ/ן | ש. ז. ס מספר רשיון 5732.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

הרי ברנד
 אדיוקלט וסוכנו עורכים (95) בע"מ
 חתימת המצהיר

24/6/12
 תאריך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אדר' הרי ברנד תאריך: 20.6.12 חתימה: הרצל ברנד
אודיעה ומונ'וי שריט (2009) בע"מ

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 - יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: בינוי, תנועה וחניה, ניקוז, נספח אקוסטי, נספח עצים בוגרים		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בחיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾				

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מסמרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לעובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

עורך התוכנית: אדר' הרי ברנד תאריך: 20.6.12 חתימה: הרי ברנד
אדריכלים ומתכנני גרס (954) בע"מ

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		