

29.9.2013

תכנית מס' חפ/1332 כ

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' : תכנית מס' חפ / 1332 כ'

שם תוכנית : "קסטרא- תוספת שימושים וזכויות בניה"

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מחוז חיפה
 02.10.2013
 נתקבל

מחוז : חיפה
 מרחב תכנון מקומי : חיפה
 סוג תוכנית : מפורטת

אישורים

ת.ק. מס' מתן תוקף הפקדה

<p>נ.שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>חפ/1332 כ'</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>26.12.14</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ב. מס' חפ/ <u>1332 כ'</u> הומלץ להפקדה בשיבת ח - <u>99</u> ב - <u>26.11.07</u> (-) ח.א.א. וסרמן / מנדט העיר (-) ח.א.א.מ. / מנדט העיר</p>
---	---

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>חפ/1332 כ'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6681</u> ביום <u>24.10.13</u></p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>חפ/1332 כ'</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6486</u> ביום <u>28.10.12</u></p>
---	---

דברי הסבר לתכנית

מרכז קסטרא מהווה מרכז אומנויות בידור וקניות בדרום העיר ובעל אופי ארכיטקטוני מיוחד. בעקבות המצב הכלכלי והסמיכות לקניון חיפה, נסגרו חנויות ופעילויות רבות במרכז. כתוצאה מכך, הפך המרכז לנטל כלכלי לבעליו בשל הוצאות אחזקתו. מתוך רצון להחיות מחדש את מרכז קסטרא ולחזקו כלכלית, הגישו בעלי המתחם, הצעה לתכנית חדשה אשר תאפשר הקמת שני מבנים חדשים לצד המבנה הקיים אשר ישמשו לדיור מוגן ולמשרדים. כל זאת, תוך תגבור זכויות בנייה, מתן הוראות בינוי והסדרת פתרונות גישה תנועה וחניה למתחם.

מסמכי התכנית כוללים נספח סביבתי המקבץ בחינה אקוסטית, בחינת זיהום אוויר ובחינה אקלימית. הדו"חות הללו נערכו לתכנית שנדונה להפקדה ונבדקו על ידי המשרד להגנת הסביבה. לאחר עריכת הדו"חות ובדיקתם נערכו בתכנית שינויים על פי החלטת הועדה המחוזית שאין בהם כדי לשנות את הבחינות הני"ל.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קסטרא – תוספת שימושים וזכויות בניה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חפ/1332 כי	מספר התוכנית	
37.08 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
11.08.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

קואורדינטה מערב 743.700
 מזרח - Y
 קואורדינטה דרום 197.300
 צפון - X

1.5.2 תיאור מקום השטח הכלול בתכנית זו נמצא במבואותיה הדרומיים של חיפה, ברחוב פלימן 8.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית חיפה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב חיפה

רחוב מספר בית 8 פלימן

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10733	מוסדר	חלק מהגוש		52
10735	מוסדר	חלק מהגוש		24,48,50,58
11359	מוסדר	חלק מהגוש		9,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
1.10.1981	2754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית חפ/1332 ג' ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1332 ג'
13.09.01	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית חפ/2036 א' ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2036 א'
10.01.63	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית ג/400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג / 400
30.03.97	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית וכל יתר הוראות בתכנית חפ/ 1400 ש"ש ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1400 ש"ש
09.02.12	6374	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2096 א'	כפיפות	חפ/2096 א'

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	-	גורדון אדריכלים	11.08.2013	--	23	--	מחייב	הוראות התכנית
	-	גורדון אדריכלים	11.08.2013	1	--	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	-	גורדון אדריכלים	11.08.2013	1	--	1:200 : 1:500	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	תדס	11.08.2013	5	--	1:500	מנחה	נספח תנועה וחנייה
	-	מילר בלוס	11.08.2013	3	5	1:500	מנחה	נספח נופי
		מילר בלוס	11.08.2013	1	--	1:250	מחייב	נספח נופי – נספח עצים בוגרים מחייב
	-	י.אלישע - ש.פרנקל	11.08.2013	1	--	1:500	מנחה	נספח תשתיות מים ביוב וניקוז
		איל קליידר	11.08.2013	-	26	-	מנחה	איכות האוויר
	לשם שפר	-		24	-	מנחה	חיזוי אקלים - הרוח	נספח סביבתי
	יולי קלר	-		7	-	מנחה	אקוסטיקה	
		גורדון אדריכלים	11.08.2013		10	-	מנחה	נספח הדמיות

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חברה	-	-	51-239093-1	חוצות היוצר חיפה בע"מ	רחוב פלימן 8, חיפה.	04-8590001		04-8590009	

1.8.1.1 יזם במועל

יזמי התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר תאגיד	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	תאגיד			51-239093-1	חוצות היוצר חיפה בע"מ	רחוב פלימן 8, חיפה.	04-8590001		04-8590009	
	תאגיד				עיריית חיפה	חסן שוקרי 14 חיפה.	04-8356356		04-8357997	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מנהל מקרקעי ישראל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חברה	-	-	-	מנהל מקרקעי ישראל	פל ים 15, חיפה.	04-8630860	-	04-8630970	
	תאגיד	-	-	-	עיריית חיפה	חסן שוקרי 14 חיפה.	04-8356356	-	04-8357997	
	חברה	-	-	51-239093-1	חוצות היוצר חיפה בע"מ	רחוב פלימן 8, חיפה.	04-8590001	-	804-590009	

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד.

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@gordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5202915	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל.	גורדון אדריכלים	0006661	006277214	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
torres@tedem.co.il	04-8577567	052-5450267	04-8577566	האתגר 1, טירת כרמל.	תדס	0006282	042375733	משה טורס	מהנדס	יועץ תנועה
eldad7@netvision.net.il	04-8347499	050-2604404	04-8260444	דרך יפו 145 א', חיפה.	זייד אלדד בע"מ	614	52422029	נביל אבו-קרשין	מהנדס	מודד
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	רח' התשבי 14, חיפה.	מילר בלום	0040289	055098651	אמיר בלום	אדריכל	אדריכל נוף
elishafr@netvision.net.il	04-8244914	050-5251550	04-8244913	רח' אורן 23, חיפה.	י. אלישע – ש. פרנקל	000441		שלמה פרנקל	מהנדס	יועץ תשתיות
ykeller@netvision.net.il	04-8760079	050-5277975	04-8759875	רח' סביון 18 ג' ק. ים	יולי קלר	-	16505604	יולי קלר	ד"ר	יועץ אקוסטי
Eyal_kl@netvision.net.il	03-9024545	052-6899101	03-9024545	רקפת 8, מתן	אייל קליידר תכנון סביבתי	-	058233081	איל קליידר		יועץ סביבתי- עורך חוות דעת בנושא זיהום אוויר
shl@shl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427684	רח' הנטקה 34 ירושלים	לשם שפר איכות סביבה בע"מ	-		רון לשם	ד"ר	יועץ סביבתי- עורך חוות דעת בנושא אקלים

1.9 הגדרות בתכנית

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

לא רלוונטי

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.

2.1 מטרת התכנית

הקמת שני מבנים, אחד לדיור מוגן ואחד למשרדים, תוך קביעת זכויות והוראות בניה ותגבור זכויות באתר קסטרא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חלוקת המגרש הקיים לשלושה תאי שטח וקביעת יעודם:

תא שטח 1 - בייעודו המאושר - שירותי תיירות, בידור וקניות.

תא שטח 2 - בייעוד מגורים מיוחד ומשרדים במקום שירותי תיירות, בידור וקניות.

תאי שטח 3 - בייעוד מגורים מיוחד ומשרדים במקום שטח חקלאי.

ב. הסדרת אזור הכניסה לקסטרא תוך שינוי יעוד משטח חקלאי ליעוד דרך.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה בתאי שטח מספר 2 ו-3

ד. תוספת זכויות בניה בתא שטח 1.

ה. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח מספר 2 ו-3.

ו. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בתאי שטח מספר 1,2,3

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		37.080				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(שטח עיקרי מאושר בהיתר בניה 12,095 מ"ר, לאחר פרסום הקלה)		13,095	+ 4,055	9,040	מ"ר	(1) מסחר ותיירות
		16,190	+ 16,190	-----	מ"ר	דיור מיוחד
		200	+200	-----	יח"ד	
		6,000	+ 6,000	-----	מ"ר	תעסוקה

(1) יעוד הקרקע בתכנית המאושרת הינו "אתר שרותי תיירות בידור וקניות" בתרגום למבא"ת: "מסחר ותיירות"

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מסחר ותיירות	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים מיוחד ומשרדים	2	זיקת הנאה למעבר רגלי וכלי רכב
מגורים מיוחד ומשרדים	3	זיקת הנאה למעבר ברכב וחניון
דרך מוצעת	4	
דרך מאושרת	5	

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
49.93%	18,515	מסחר ותיירות		60.96%	22,605	שירותי תיירות, בידור וקניית
19.93%	7,389	מגורים מיוחד ומשרדים		12.95%	4,506	קרקע חקלאית
3.26%	1,207	דרך מוצעת		24.84%	9,969	דרך מאושרת
26.88%	9,969	דרך מאושרת				
100%	37,080	סה"כ		100%	37,080	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר ותיירות תא שטח 1

4.1.1 שימושים

מיועד להקמת אולמות התכנסות ובידור, אולמות אירועים, בתי קפה, מועדוני לילה, גלריות אומנות, מוזיאון, מרכז קניות ושירותי דרך בהתאם לרשום בתכנית חפ/1332 ג.

4.1.2 הוראות

- | | | |
|----|--------------|--|
| א. | הוראות פיתוח | לא תותר כל בניה במרווחים, למעט בניה בתת הקרקע על פי קו בניין תחת/תת קרקעי. שטחים אלו יפותחו כשטחים פתוחים לשהייה, לצירי הליכה, לחניה, לגינון נטיעות וכד'. |
| ב. | גגות | גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה. |
| ג. | חומרי גמר | חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר. |
| ד. | זיקת הנאה | תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בטיילת לאורך רחוב פלימן |

4.2 מגורים מיוחד ומשרדים תא שטח 2

4.2.1 שימושים

מבנה אחד מיועד להקמת דיור מוגן, ומבנה שני מיועד להקמת משרדים. בסיס הבניינים ישמש למחלקה סיעודית לחניה ולכל השימושים הנדרשים לתכליות הנ"ל. במסגרת השימושים למגורים מיוחד, יותר דיור מוגן בלבד ולא יותרו מגורים רגילים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 10)2 ו-19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

4.2.2 הוראות

- | | | |
|----|---------------|--|
| א. | הוראות פיתוח | לא תותר כל בניה במרווחים, למעט בניה בתת הקרקע על פי קו בניין תחת/תת קרקעי. |
| ב. | גובה הבניינים | <ul style="list-style-type: none"> • גובה המבנה לדיור מוגן יהיה כאמור בסעיף 5.0 להלן. • מקומה 27 ואילך תהיה נסיגה של כ-5 מ' ביחס לקומה שמתחתיה, הן בצד הדרומי והן בצד הצפוני. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 10)2 ו-19)2 בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002. |

גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.	ג. גגות
חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.	ד. חומרי גמר
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. עיצוב המבנה
קווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט. המרחק המינימאלי בין שני המבנים בתא שטח זה יהיה 21 מ'. תותר חריגה של מרפסות קונוליות למרווח זה בשיעור של עד 1.5 מ'.	ו. מרווחים
הקמת אמצעים למיגון אקלימי כאמור בסעיף 6.5 להלן לא יהוו סטייה מהוראה זו.	

4.3 מגורים מיוחד ומשרדים: תא שטח 3

4.3.1 שימושים

ייועד לחניון המיועד לשרת את צרכי התכנית, גישה, גינן, מעבר קווי תשתית.

4.3.2 הוראות

א. תנאים למתן היתר בניה אישור תכנית תנועה חניה ופיתוח על ידי מהנדס העיר.

4.4 דרכים תאי שטח 4-6

4.4.1 שימושים

בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

4.4.2 הוראות

- א. ביצוע הדרכים, המדרכות ושיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.
- ב. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת (2)		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת (2)	עיקרי				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידני-שמאלי	אחורי		
																			עיקרי	שרות
מסחר ותירות	1		18515	9295	9650 (4)	3800	12275 (4)	35,020	189%	65%	-	-	23	3	2	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט		
מגורים מיוחד ומשרדים	2	מגורים מיוחד	3801	16190 (5)	9,250 (3,5)	-	600 (3)	42,740	1124%	75%	200	-	200	90	29	2	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	
				6000	2,000 (3)	-	200 (3)				63									
				-	2,800 (3)	-	2,500 (3)				-									
				(6)2400	-	-	-				-									
				-	800	-	-				-									

(1) תכנית המבנים תחושב כולל תת הקרקע.
 (2) הכניסה הקובעת לצורך חישוב גובה הבנין נמצאת במפלס $0.00 = 34.00 +$ (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. מקומה 27 ואילך תהיה נסיגה של כ-5 מ' ביחס לקומה שמתחתיה, הן בצד הדרומי והן בצד הצפוני.
 (3) אופן חישוב שטחי השירות כמפורט להלן:

בטחון ובטיחות:

שטחי מרחבים מוגנים הנדרשים לפי התקן, מדרגות מילוט לפי הנחיות יועץ הבטיחות, מעברי מילוט, חדר בטחון ובקרה. בהתאם לחוק התכנון והבניה.
שטחים טכניים: שטחים טכניים משותפים כפי שיפורטו בהיתר הבניה והמיועדים לתפעול הבנין: למכונות מעלית, חשמל ותקשורת, מדי מים, גז, אשפה וכד' יהוו שטח שרות בכפוף לדרישות טכניות שיפורטו ע"י היועצים המקצועיים, בלוויית תכניות ומפרטים טכניים מאושרים על ידס. שטחים טכניים משותפים נוספים בהתאם לתקנות התכנון והבניה יחושבו כשטחי שרות. **אחסנה:** מחסן ליחידת דיור מוגן עד 6 מ"ר ליחידה, מחסן כלי גינה עד 15 מ"ר. **חניה:** חניה מקורה לרכבים כולל מסעות רמפות ודרכי גישה.
מבואות וחדרי מדרגות: חדרי מדרגות, מבואה קומתית (כולל מבואות מחניונים) ומבואת כניסה ראשית. **קומות עמודים מפולשת:** קומות עמודים מפולשת וארקדות **מעברים ציבוריים:** מעברים ציבוריים שרוחבם עולה על 1.5 מטר
 (4) אופן חישוב השטחים בתא שטח 1 יישאר כפי שנעשה בבקשה להיתר של המבנה הקיים
 (5) המחלקה הסייעודית תחווה חלק בלתי נפרד מהמבנה לדיון מוגן. השטח העיקרי למחלקה הסייעודית יהיה עד 1500 מ"ר מתוך סה"כ השטח העיקרי המיועד לדיון מוגן ואילו השטח העיקרי לשימושים הציבוריים הנלווים לדיון המוגן, לא יעלה על 2000 מ"ר מתוך סה"כ השטח העיקרי המיועד לדיון מוגן.
 (6) **מרפסות:** שטח המצוין בטבלה מיועד למרפסות קונסוליות בלבד. שטח מרפסת קונסולית לא יעלה על 14 מ"ר לכל יחידת מגורים.

6. הוראות נוספות**6.1 תכנית בינוי ופיתוח**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד.

מתן היתר בניה בתאי שטח 1, 2 ו-3 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הוועדה המקומית. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:

- א. קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח.
- ב. מיקום החניונים ומערך דרכי הגישה והכניסה אליהם.
- ד. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.
- ה. קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'.
- ו. פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית.

6.2 הפקעה

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

6.3 חלוקה ורישום

- א. גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרש מוצע הכולל שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרש המוצע כמתואר בתשריט.
- ג. מתן היתר בניה בתחום התכנית מותנה באישור תשריט איחוד וחלוקה ע"י הוועדה המקומית.
- ד. על מבקשי היתר הבניה לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

6.4 זיקת הנאה

תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב בין תאי שטח 01,02,03 .

6.5 מיקרו אקלים – רוח

- א. הוראות בינוי בנושא מיקרו אקלים.
- (1) במפלס העליון של המבנה הקיים, באזור המתוכנן למעבר הולכי רגל מהבניין הקיים אל המבנה המוצע, ייקורה המרווח בין הבניינים.
 - (2) בקומת העמודים של מבנה הדיור המוגן, במרווח שבין שני הבניינים המוצעים בתא שטח 02, יבנה סולריום, ותותקן פרגולה ליצירת אזורי ישיבה מוגני רוח.
 - (3) בקומת המחלקה הסיעודית תיבנה פרגולה
 - (4) בקומת המחלקה הסיעודית שבחזית הצפונית לכיוון דרך פלימן יתוכנן סולריום.
 - (5) בכיכר התחתונה שבבניין הקיים ולאורך הטיילת ברחוב פלימן ישתלו עצים בוגרים עמידים בפני רוחות חזקות.
- (5) בכניסות הראשיות למבנה הדיור המוגן ולמבנה המשרדים יותקנו תאי איקלום.
- 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.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכה"ס לדו"ח האקלימי.

6.6 אקוסטיקה

- א. הפתחים בדירות הדיור המוגן ובמחלקה הסיעודית הממוקמים בחזיתות הצפונית, מערבית ודרומית יקבלו טיפול אקוסטי, כך שמפלס הרעש בתוך המבנה, בחדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 dB(A), או על פי התקנים שיהיו מקובלים בזמן הוצאת היתר הבניה.
- ב. היתר הבניה לדיור המוגן ולמחלקה הסיעודית ילווה בהכנת מסמך אקוסטי, מפורט על ידי יועץ אקוסטי, אשר יפרט את מרכיבי המיגון הדירתי הנדרשים לעמידה בתקנים לרעש כמפורט בחוות הדעת האקוסטית המציב לתכנית
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה למסמך האקוסטי.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

6.8 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי

בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.9 תנועה וחנייה

- א. החניונים מהווים חטיבה תכנונית אחת, יתפקדו כיחידה אחת שתשרת את כל הפרויקט ותשתלב בו.
- ב. פתרון הגישה והחניה יהיה על פי עקרונות נספח התנועה והחניה המנחה המצורף לתכנית זו. מספר מקומות החניה לדיור המוגן יהיה חניה אחת לכל יחידת מגורים. כמות החניה לשימושים האחרים תהיה על פי התקן.
- ג. הבקשה להיתר תלווה ע"י יועצי אורור, אקוסטיקה וקרקע לחניון המוצע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ד. תפעול החניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ה. הסדרי התנועה והחניה לתאי שטח 1 ו-2 יהיו במשותף בתחום המגרשים.
- ו. מקומות החניה לדיור המוגן יוקצו בתחום תא שטח המיועד 2, באופן נפרד משאר החניות. הכניסות לחניון דיירים תהינה מופרדות מהחניון למסחר.
- ז. מקומות החניה למשרדים ימוקמו ברצף ובנגישות מיידית לכניסה לבניין המשרדים.
- ח. בתאי שטח מספר 2 ו-3 תינתן זיקת הנאה לציבור למעבר רכב.

6.10 פיתוח סביבתי

- 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.
- ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.11 מניעת מטרדים בעת הבניה

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.
 - ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
 - ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
 - ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניינים באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.

6.12 פיקוד העורף

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.13 שירותי כבאות

- א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות המגרשים.
- ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.14 הוראות בנושא חשמל

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.

6.15 מתקני תקשורת

קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

6.16 תאורה

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.

6.17 חומרי גמר

חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.18 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבניה.
- ב. כל התשתיות כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- ג. לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בניה. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

- ד. לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה.
- ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכדי בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- ו. 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 ועמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- ז. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בנייה. דודי המים של המערכת הסולרית יהיו בתוך הבניינים.
- ח. למבנה תותר התקנת 2 אנטנות מרכזיות, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה כולל צלחת לוויין. התקנת סורגים תהיה רק עפ"י פרט אחיד מצורך לבקשה להיתר בנייה שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

6.19 פיתוח תשתית

תשתיות, מים, ביוב וניקוז

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ואו יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

א. אספקת מים

- (1) מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- (2) לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ואו 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.
- (3) כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
- (4) קוטר חיבור צרן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
- (5) על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ב. ביוב

- (1) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
- (2) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ג. ניקוז ותיעול

(1) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע.

(2) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז.

ד. ניקוז משמר נגר

מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.

ה. תכנון דרכים וחניות-בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ו. אצירת והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.20 פינוי פסולת יבשה

א. סילוק פסולת

לא ינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:

1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
2. 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).
3. 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.

ב. חובת גריסה

היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי

היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

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.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.21 חברת ניהול ואחזקה

כתנאי למתן היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקשי היתר הבניה לחתום הסכם עם חברת אחזקה למשך שנה אחת לפחות.

6.22 עצים בוגרים

על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג "נספח עצים בוגרים" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

- א. עצים לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח בקנה מידה של לפחות 1:500, שיכלול בין היתר סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.23 תנאים להיתר בניה

- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות למחלקה הסיעודית.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה שאספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים הציבורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	הקמת מבנה משרדים	ללא התניה
שלב ב'	הקמת מבנה דיור מוגן	ללא התניה

הערה : ניתן לבצע את שלב ב' לפני שלב א'.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית-5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 11.08.2013	שם:	חתימה:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 512390931	תאגיד/שם רשות מקומית: חוצות היוצר חיפה בע"מ		
תאריך: 11.08.2013	שם: עוזי גורדון	חתימה:	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512222738	תאגיד: עוזי גורדון אדריכלים בע"מ קרן היסודי 5 סירת כרמל טל: 04-8580077		
תאריך: 11.08.2013	שם:	חתימה:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 512390931	תאגיד: חוצות היוצר חיפה בע"מ		
תאריך: 11.08.2013	שם:	חתימה:	יזם בפועל
מספר חברה:	תאגיד: עירית חיפה		
תאריך: 11.08.2013	שם:	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר חברה:	תאגיד: עירית חיפה		
תאריך: 11.08.2013	שם:	חתימה:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		