

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0665109

חפ/1332/כג/2 - קסטרא: מלונאות ודיור מוגן

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



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 ע"י הוספת שימוש וזכויות בניה למלונאות במרכז קסטרא בייעוד המאושר למסחר ותיירות, ובנוסף המרת זכויות בניה ממשרדים לדיור מיוחד בתאי שטח בייעוד דיור מיוחד ומשרדים, תוך תוספת יחיד לדיור המיוחד ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1332/כג/2 - קסטרא: מלונאות ודיור מוגן

מספר התכנית 304-0665109

1.2 שטח התכנית 25.870 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	197350
קואורדינאטה Y	743750

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	פלימן משה	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10735	מוסדר	חלק		24, 50, 58
11359	מוסדר	חלק		64

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
24/10/2013	842	6681		החלפה	חפ/1332/כ



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		18: 54 11/04/2020	דורית שפינט	07/04/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		18: 52 11/04/2020	דורית שפינט	07/04/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא		18: 47 11/04/2020	פנינה בן נון	06/04/2020	3	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 (יפו (2018	תל אביב-	אלי כהן	7	052-8995544	03-5449705	shmulik@trig.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 (יפו (2018	תל אביב-	אלי כהן	7	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	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600	04-7702626	office@technomad.co.il
	יועץ תחבורה	פנינה בן נון	73438	תדם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	pnina@tedem.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

- תוספת שימוש זכויות בניה למלונאות במבנה הקסטרא שהינו בייעוד מסחר ותיירות וכן המרת זכויות בניה משימוש משרדים לשימוש דיור מיוחד בתא שטח בייעוד דיור מיוחד ומשרדים תוך תוספת יח' לדיור מוגן ללא תוספת זכויות וללא שינוי בגובה המבנים.

- קביעת שימוש למלונאות בתא שטח 1 עבור יח"ד למלונאות.

- קביעת שטחים לדיור מוגן בתא שטח 2 עבור יח"ד לדיור מוגן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שימוש למלונאות וזכויות בניה למלונאות עד 15% מזכויות הבניה המאושרות ע"פ תכנית כוללנית חפ/2000.

ב. המרת זכויות בניה משימוש משרדים לשימוש דיור מיוחד באותו תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דיור מיוחד ומשרדים	3, 2	בלוק עץ/עצים לעקירה	דיור מיוחד ומשרדים	2
מסחר ותיירות	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דיור מיוחד ומשרדים	3, 2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותיירות	1
		זיקת הנאה	דיור מיוחד ומשרדים	3, 2
		זיקת הנאה	מסחר ותיירות	1
		חניה	דיור מיוחד ומשרדים	3
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דיור מיוחד ומשרדים	2
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד ומשרדים	7,353	28.42
מסחר ותיירות	18,517	71.58
סה"כ	25,870	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ומשרדים	7,352.96	28.42
מסחר ותיירות	18,517.28	71.58
סה"כ	25,870.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת אולמות התכנסות ובידור, אולמות אירועים, בתי קפה, מועדוני לילה, גלריות אומנות, מוזיאון, מרכז קניות ושירותי דרך, ובנוסף מכונים ומרפאות, שימושי מלונאות והשימושים הנלווים למלונאות, לרבות בריכה, חדר כושר, ספא וכד'.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות פיתוח</p> <p>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</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> <p>ג. חומרי גמר</p> <p>חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי הגגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשיעור רצון מהנדס העיר.</p> <p>ד. גובה פנים</p> <p>יותר גובה פנים כפול (קומת גלריה) בחדרים בתחום היחידה המלונאית בלבד.</p> <p>ה. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.</p> <p>2. מתן היתר בניה למלון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. לא תותר השמעת מוסיקה תחת כיפת השמיים בשעות אסורות כתוצאה מפעילות של אולם/גן אירועים/מסעדה וכו'.</p> <p>ז. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.</p> <p>ח. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.</p> <p>ט. שטחים לשימוש ציבורי במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות.</p>
4.2	דיור מיוחד ומשרדים
4.2.1	שימושים

דיוור מיוחד ומשרדים	4.2
<p>תא שטח 2 :</p> <p>שני מבנים שמיועדים להקמת דיוור מוגן ומשרדים. בסיס הבניינים ישמש לקומות חניונים, קומת כניסה ציבורית לבניינים ומעליה קומה למחלקה הסיעודית .</p> <p>במסגרת השימושים למגורים מיוחד, יותר דיוור מוגן בלבד ולא יותרו מגורים רגילים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על פי סעיפים 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>תא שטח 3 :</p> <p>ייועד לחניון המיועד לשרת את צרכי התכנית, גישה, גינון, מעבר קווי תשתית.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח 2 :</p> <p>א. הוראות פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה במרווחים, למעט בניה בתת הקרקע על פי קו בניין תחתיתתת קרקעי.</p> <p>ב. גובה הבניינים</p> <p>גובה המבנה לדיוור מוגן 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. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיפים 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</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> <p>ד. חומרי גמר</p> <p>חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי הגגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ה. עיצוב המבנה</p> <p>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.</p> <p>ו. מרווחים</p> <p>קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. המרחק המינימאלי בין שני המבנים בתא שטח זה יהיה 21 מ'.</p> <p>ותור חריגה של מרפסות קונזוליות למרווח זה בשיעור של עד 1.5 מ'.</p> <p>הקמת אמצעים למיגון אקלימי כאמור בסעיף 6.2 להלן לא יהוו סטייה מהוראה זו.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה</p> <p>מתן היתר בניה לשני המבנים יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	



דיור מיוחד ומשרדים	4.2
תא שטח 3 : א. תנאים למתן היתר בניה אישור תכנית תנועה חניה ופיתוח על ידי מהנדס העיר.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	23	65	18	3262			1424	1838	18515	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מסחר ותיירות	
2	3	23	65	189	35020	12275	3800	9650	9295	18515	1	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות	
2	29	(5) 90	75	895.5	34040	(3) 750		(3) 11200	(2) 22090	3801	2	דיר מיוחד ומשרדים	דיר מיוחד ומשרדים	
2				5.3	200	50		50	100	3801	2	משרדים	דיר מיוחד ומשרדים	
2			75	139	5300	(3) 2500		(3) 2800		3801	2	חניון	דיר מיוחד ומשרדים	
				63	2400				(6) 2400	3801	2	מרפסות	דיר מיוחד ומשרדים	
				21	800			800		3801	2	אמצעי מיגון אקלימי	דיר מיוחד ומשרדים	

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:

א. קווי הבניין העיליים והתת קרקעיים יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

ב. 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.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חדרי מלון.

(2) המחלקה הסייעודית תהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה לדיור מוגן. השטח העיקרי למחלקה הסייעודית יהיה עד 1500 מ"ר מתוך סה"כ השטח העיקרי המיועד לדיור מוגן ואילו השטח העיקרי לשימושים

הציבוריים הנלווים לדיור המוגן, לא יעלה על 2000 מ"ר מתוך סה"כ השטח העיקרי המיועד לדיור מוגן.

(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 הבניין: למכוונות 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 ידם. 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.

קומת עמודים מפולשת - קומות עמודים מפולשת וארקדות.

מעברים ציבוריים: מעברים ציבוריים שרוחבם עולה על 1.5 מטר.

(4) יחידות דיור בדיור המוגן.

(5) גובה מרבי: מבנה אחד בגובה 90 מ' ומבנה שני בגובה 63 מ'.

(6) מרפסות: שטח המצוין בטבלה מיועד למרפסות קונסוליות בלבד. שטח מרפסת קונסולית לא יעלה על 14 מ"ר לכל יחידת מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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, 2 ו-3 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה 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. ג. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר. ד. קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'. 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: א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר הבנייה. 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 בנייה. במידה ומסתורי הכביסה יפנו לרחובות או למרווחים צדדיים ואחוריים, חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות. ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר בנייה. ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בניין, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. ו. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק - ניתן יהיה להתקין בתחום גבולות המגרש ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות. ז. קולטי שמש על גגות הבתים יותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשות להיתרי בניה. 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 מצורף לבקשה להיתר בנייה שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>

6.2	הוראות בינוי
	<p>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.</p>

<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>(3) בקומת המחלקה הסיעודית תיבנה פרגולה</p> <p>(4) בקומת המחלקה הסיעודית שבחזית הצפונית לכיוון דרך פלימן יתוכנן סולריום.</p> <p>(5) בכיכר התחתונה שבבניין הקיים ולאורך הטיילת ברחוב פלימן ישתלו עצים בוגרים עמידים בפני רוחות חזקות.</p> <p>(6) בכניסות הראשיות למבנה הדיור המוגן ולמבנה המשרדים 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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 אקוסטיקה</p> <p>א. הבחינה האקוסטית והצורך במיגון אקוסטי יהיו לכל הכיוונים.</p> <p>ב. הפתחים בדירות הדיור המוגן ובמחלקה הסיעודית יקבלו טיפול אקוסטי לכל הכיוונים, 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.</p> <p>ג. 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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה למסמך האקוסטי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>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 שתתגלנה 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%.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חניה</p> <p>א. החניונים מהווים חטיבה תכנונית אחת, יתפקדו כיחידה אחת שתשרת את כל הפרויקט ותשתלב בו.</p> <p>ב. פתרון הגישה והחניה יהיה על פי עקרונות נספח התנועה והחניה המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תלווה ע"י יועצי אוורור, אקוסטיקה וקררע לחניון המוצע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. תפעול החניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>ה. הסדרי התנועה והחניה לתאי שטח 1 ו-2 יהיו במשותף בתחום המגרשים.</p> <p>ו. מקומות החניה לדיור המוגן יוקצו בתחום תא שטח המיועד, באופן נפרד משאר החניות.</p> <p>ז. הכניסות לחניון דיירים תהינה מופרדות מהחניון למסחר.</p> <p>ז. מקומות החניה למשרדים ימוקמו ברצף ובנגישות מיידית לכניסה לבניין המשרדים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 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>6.7</p>

<p>6.7 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.7</p>
<p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	
<p>6.8 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניינים באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות המגרשים.</p> <p>ב. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p>	
<p>6.11 חשמל</p>	<p>6.11</p>
<p>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.</p> <p>תחנות טרנספורמציה</p> <p>לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.</p> <p>הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תאי השטח תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	





חשמל	6.11
<p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / 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>	
תקשורת	6.12
<p>קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	
פיתוח תשתית	6.13
<p>תשתיות מים, ביוב וניקוז</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפי"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.</p> <p>מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>(1) מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>(2) 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 יידרש הדבר.</p> <p>(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.</p> <p>(4) קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p>	

פיתוח תשתית	6.13
<p>(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.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל.</p> <p>(2) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ג. ניקוז ותיעול</p> <p>(1) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>(2) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז.</p> <p>ד. ניקוז משמר נגר</p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>ה. תכנון דרכים וחניות-בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. אצירת והרחקת אשפה</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	<p>6.14</p> <p>פסולת בניין</p> <p>א. סילוק פסולת</p> <p>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:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה</p> <p>היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p>6.14 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תחזוקה</p> <p>כתנאי למתן היתר איכלוס למבנה בשטח התכנית על מבקשי היתר הבניה לחתום הסכם עם חברת אחזקה למשך שנה אחת לפחות.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים הבוגרים המסומנים ע"ג התשריט 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 וגיזורים. 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. ד. כריתת עצים תהיה טעונה אישור פקיד היערות ובכפוף למפרט טכני מתואם בליווי אגרונום לנטיעות חלופיות.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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. ג. תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1. ד. היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.17</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17