

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0793786

חפ/מק/1718/ד - קצה רציף מרגולין, חיפה

חיפה

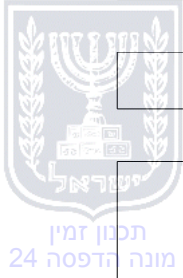
מחוז

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

התכנית ממוקמת בקצה הדרום-מערבי של רציף מרגולין בשכונת בת גלים, בסמוך לתחנת הרכבל. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של שלוש חלקות ביעוד מגורים, על מנת לאפשר בניית מבנה מעורב שימושים למגורים מלונאות ומסחר, בהתאם להנחיות תכנית חפ/2000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 חפ/מק/1718/ד - קצה רציף מרגולין, חיפה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 304-0793786

1.2 שטח התכנית 2.550 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	197719
קואורדינאטה Y	748575

1.5.2 תיאור מקום

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	העליה השניה	88	
חיפה	העליה השניה	90	
חיפה	העליה השניה	92	

בת גלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10818	מוסדר	חלק	53	51-52

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 / ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	4884	3594	25/05/2000
304-0447052	ללא שינוי		8106	7484	10/02/2019
חפ/ 1400 / יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש ממשיכות לחול.	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 1718	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1718 ממשיכות לחול.	3571	2843	13/07/1988
חפ/ 1718 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1718 / א ממשיכות לחול.	4058	450	15/11/1992
חפ/ 1840	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית חפ/ 1840 ימשיכו לחול.	3503	350	26/11/1987
חפ/ 229 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 ממשיכות לחול.	6388	2981	07/03/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.	4896	4052	26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/ 1400/תט. הוראות חפ/מק/ 1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
חפ/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102	28/02/2006



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 16 14/12/2021	אילן פיבקו	05/12/2021		1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 26 29/09/2021	אפרים לבנברג	05/09/2021	1	1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים - תכנית	13: 14 09/11/2021	אייל שפירא	02/11/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - חוברת	15: 25 09/11/2021	אייל שפירא	09/11/2021		1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 28 19/12/2021	בוריס סרין	05/12/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		07: 09 14/12/2021	אפרים לבנברג	06/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			אלומה מול הגלים בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	54	077-4990301		alumaa8@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלומה מול הגלים בע"מ	חיפה	שד טרומפלדור	54			alumaa8@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ברנס			רמת גן	טור הברושים	3			adambarnes@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אילן פיבקו		אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב-יפו	המגדלור	13	03-6812027		office@pivko.com
	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-8103182		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	אייל שפירא		שפירא אייל - אגרונום	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-8411517		eyal@agrono mist.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הקמת מבנה חדש למגורים, מסחר ותיירות בקצה רציף מרגולין, כחלק מפיתוח החזית הימית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת עירוב שימושים במגרש בהתאם לחפ/2000 (מסחר, מגורים, מלונאות, שטח לצרכי ציבור)
- ב. תוספת קומות וזכויות בניה בהתאם לחפ/2000.
- ג. שינוי קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בהתאם לסעיף 62 א (א) 19 לחוק התכנון והבניה.
- ה. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב באיזור הכלול במתחם לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	2	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותיירות	1
מגורים מסחר ותיירות	1	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה	מגורים מסחר ותיירות	1
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
		קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותיירות	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	451	17.58
מגורים	2,114	82.42
סה"כ	2,565	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	435.75	17.08
מגורים מסחר ותיירות	2,114.81	82.92
סה"כ	2,550.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרתף: יותרו מקומות חנייה, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים, ושטחי שירות לכל היעודים.</p> <p>קומת קרקע: מסחר, שטחי ציבור ושטחי שירות נלווים לשימושים אלה, שטחים נלווים למגורים ולמלונאות דוגמת מבואות, שטחים לרווחת הדיירים, חדרי טכניים, מחסנים ומועדון דיירים. תכנון זמין מונה הדפסה 24</p> <p>תותר הקמת יציע לצורך שטח מסחרי ו/או שטח שרות. קומות 1-6:</p> <p>יותר שימוש למגורים, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור. חלוקת השימושים לקומות תקבע בהיתר הבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. החזית כלפי הטיילת תהיה חזית מסחרית רציפה. 2. תותר הקמת בריכה על גג קומת הקרקע. 3. גובה קומות: א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. ב. גובה קומה הכוללת מלונאות לא יעלה על 3.5 מ'. ג. גובה קומת מגורים בלבד לא יעלה על 3.20 מ'. ד. גובה קומת הגג לא יעלה על 4 מ'. ה. הקומה העליונה תוסג מקו הבנין הקדמי במרחק שלא יפחת מ-5 מ'. ו. גובה המבנה לא יעלה על 29 מ' מגובה הכניסה הקובעת. 4. בתכנון המבנה יושם דגש על עיצוב הגגות הנצפים מלמעלה - "חזית חמישית". 5. גובה המתקנים על הגג יהיה מינימלי על פי התקנים והחוקים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה. 6. בשל חשיבות השמירה הן על מראה החזית הפונה לים ולטיילת, והן על מראה חזית הכניסה למבנה המגורים והמלונאות, לא תותר בניית מסתורי כביסה. 7. החזית הפונה לרחוב העלייה השניה תתוכנן באופן שלא תהיה מסה רציפה לכל אורך החזית. 8. השטח הציבורי המבונה יפנה כלפי רחוב העלייה השנייה.
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע לאורך החזית הפונה לטיילת ימוקמו שטחים בעלי אופי מסחרי. כלל הכניסות למבואות המגורים המלונאות ושטחי הציבור יהיו מהחזית הפונה לרחוב העלייה השניה. 2. תותר הקמת גלריה למסחר. 3. תותר הצבת שילוט למסחר בחזית המבנה הצפונית. 4. לא יוקם פאב/דאנס בר תחת דירות מגורים או בכפיפה אחת עם דירת מגורים. כמו כן, לא יוקם גן אירועים חיצוני. לא יאושרו אירועים עם מוזיקה בשטחים החיצוניים של המלון.

<p>מגורים מסחר ותיירות</p>	<p>4.1</p>
<p>רישום שטחים ציבוריים יוקצה שטח בנוי של 250 מ"ר בקומת הקרקע או בקומה ראשונה של המבנה עבור מועדון רב תכליתי. השטח יהיה עם כניסה נפרדת, יהיה בנוי בגמר מלא ויכלול הצמדה של מקומות חניה לפי התקן. השטחים ירשמו על שם עיריית חיפה.</p>	<p>ג</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				
									12			250	מגורים ומסחר ציבור	מגורים מסחר ותיירות		
(2) 552								46	241		(1) 1665	(1) 3450	2114	מגורים ומסחר	מגורים מסחר ותיירות	
(5) 504								(4) 42	108		(3) 715	(3) 1585	2114	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים מסחר ותיירות	
(9) 1056	(8) 2.5	2	3	2	2	(7) 7	29	103	361	(6) 3594	2380	5285	2114	<סך הכל>	מגורים מסחר ותיירות	

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:

לא ינתנו בנוסף למפורט בטבלה זכויות נוספות מתוקף תמ"א/38.

קו הבנין למרתף יהיה 0 בכל החזיתות מלבד החזית הקדמית הפונה לטיילת, שם יהיה קו בנין 3 מ' לצורך שמירה על העצים הקיימים.
שטח עיקרי ממוצע לדירה לא יפחת מ-60 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך שטחי המגורים, יותרו שטחי מסחר נלווה בהיקף של עד 15%..

(2) לפי 12 מ"ר ליח"ד.

(3) מתוך שטחי המלונאות, יותרו שטחי מסחר נלווה בהיקף של עד 15%..

(4) מספר מקסימלי של חדרי מלון.

(5) לפי 12 מ"ר ליחידה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

(6) לפי 85% משטח המגרש. 15% הנותרים ישמרו לחלחול..

(7) יותרו יציאות לגג טכני.

(8) בקומת המרתף קו הבנין הקדמי לכיוון הטיילת יהיה 3 מטר.

(9) שטח המרפסות ישמש לצורך מרפסות בלבד, ואינו כולל מרפסות גג..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

א. בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, תוגש תכנית פיתוח מפורטת, תכנית צמחיה ותכנית השקיה ותאורה, שיאושרו על ידי המחלקה לתכנון נוף. גג החניון יגונן וינטעו בו נטיעות בהתאם להנחיות מחלקת נוף. מיקום התשתיות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות, שיהיו בתוקף בעת מתן היתר הבנייה. תכנית הפיתוח תתואם עם מח' שימור ותובא לאישור ועדת השימור ביחס לעיצוב המבנה, חומרי גמר וכד'.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לעניין הקרבה לרכבת, שיוכן על ידי יועץ לאקוסטיקה לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ד. חדרי האירוח ישמשו כחדודות מלון, יהיו בבעלות אחודה ולא ניתן יהיה להסב אותם ולמכרם כח"ד נפרדות. תנאי למתן היתר יהיה רישום הערת אזהרה לעניין זה בלשכת רשם המקרקעין.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זיקת ההנאה לציבור, בהתאם לתשריט התכנית.

6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים. מיקום התשתיות יהיה בהתאם להנחיות המרחביות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.

ג. גג החניון יגונן וינטעו בו נטיעות בהתאם להנחיות מחלקת נוף.

ד. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

ה. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.3

איכות הסביבה

1. פינוי אשפה

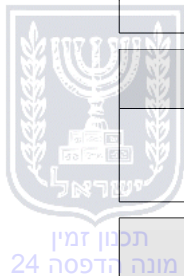
א. היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.

ב. תכנון חדרי האצירה יעשה בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת.

2. טיפול בחומרי חפירה ומילוי

א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.



איכות הסביבה	6.3
<p>4. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר</p> <p>א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.</p> <p>ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>5. אוורור חניונים</p> <p>אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.</p> <p>6. קרינה אלקטרומגנטית</p> <p>תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>7. א. לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.</p> <p>ב. שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטריים יזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרשו והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים.</p> <p>ג. לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>ד. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך אזור התעסוקה, מסחר, הסעדה ומלאכה והן באזורי המגורים ומבני הציבור הרגישים לרעש בסביבה.</p> <p>ה. ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993.</p> <p>ו. מניעת זיהום קרקע ומי תהום: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. תהיה הפרדה ביו מערכות הניקוז ומערכת השפכים.</p>	
<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. תותר התקנת מתקני חנייה מכאניים / אוטומטיים .</p> <p>3. לא תותר חנייה עלית בשטח המגרש.</p>	6.4
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. 15% משטח המגרש יהיו פנויים לחלחול מעל ומתחת לקרקע.</p> <p>ב. יותר לתעל מי נגר אל מחוץ לגבולות המגרש.</p>	6.5
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p>	6.6

<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחי ציבורי נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.9</p>
<p>לאורך החזית הפונה לטיילת תירשם זיקת הנאה לציבור כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	



<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>
<p>מימוש התכנית יהיה תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית.</p>	

