

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0793786

חפ/מק/1718/ד - קצה רציף מרגולין, חיפה

חיפה

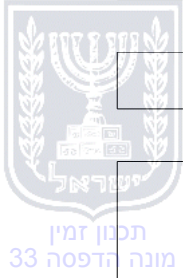
מחוז

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

304-0793786

מספר התכנית

2.550 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	92	העליה השניה	חיפה
	88	העליה השניה	חיפה
	90	העליה השניה	חיפה

בת גלים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 12. 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
16/08/2007		3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. 3 ים - תיכון. הוראות תכנית תמא/ 13 / 3 ים - תיכון תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 3 ים - תיכון
25/05/2000		3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/02/2019		7484	8106		כפיפות	304-0447052
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 יב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1400 יב
30/03/1997		2833	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 שש ממשיכות לחול.	כפיפות	חפ/ 1400 שש
13/07/1988		2843	3571	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1718 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1718
15/11/1992		450	4058	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1718 א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1718 א
26/11/1987		350	3503	תוכנית זו משנה רק את	שינוי	חפ/ 1840

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית חפ/1840 ימשיכו לחול.				
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
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		11: 12 28/06/2023	אילן פיבקו	28/12/2022		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	14: 07 26/12/2022	אייל שפירא	25/12/2022		1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 32 16/03/2023	בוריס סרין	27/12/2022	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



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@g mail.com

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.co m

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	מודד	אפרים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043		קרית ביאליק	יהונתן	1	04-8103182		
אגרונום	סוקר עצים	אייל שפירא		שפירא אייל - אגרונום	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-8411517		eyal@agrano mist.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 עפ"י חפ/2000

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
		הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	2
		זיקת הנאה	מגורים מסחר ותיירות	1
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
		להריסה	דרך מאושרת	2
		להריסה	מגורים מסחר ותיירות	1
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	2
		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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 33</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. 9. השימוש המלונאי יהיה בכפוף להוראות תמא 1/12 10. בשטחים לשימוש המלונאי השימוש יהיה שימוש מלונאי רגיל ולא "אכסון מלונאי מיוחד" (כמופיע בחוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יעשה בו כל שימוש שאינו מלונאי בכולו או בחלקו) 11. לא תתאפשר מכירה של יחידות האירוח, (בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד התיירות 5/2009 על תיקוניו).
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

מגורים מסחר ותיירות	4.1
<p>גן אירועים חיצוני. לא יאושרו אירועים עם מוזיקה בשטחים החיצוניים של המלון.</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>	ג
דרך מאושרת	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. יותר שימוש לחניון פרטי מתחת לדרך.</p>	
<p>הוראות</p>	4.2.2
<p>זרכים אין לאפשר במפלס הדרך שימוש לטובת הפרוייקט לרבות כניסה למכולת אשפה/דחסנית, ארונות סעף, אדניות, מחסום כניסה לחנייה וכו'.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	שרות	גודל מגרש מוחלט
	0	0	0	0	2				200	578		289	2	חניון	דרך מאושרת				
									12		250		1	מגורים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות				
(2) 552								50	241		(1) 1665	(1) 3450	2114	1	מגורים ומסחר	מגורים מסחר ותיירות			
(5) 504								(4) 42	108		(3) 715	(3) 1585	2114	1	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

הוראות טבלה 5:

א. השטח הציבורי אינו כולל מסדרונות מילוט וחדרי מדרגות נוספים המשמשים את המגורים, מוסדות ציבור או מסחר.

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

ג. קו הבנין למרתף יהיה 0 בכל החזיתות מלבד החזית הקדמית הפונה לטיילת, שם יהיה קו בנין 3 מ' לצורך שמירה על העצים הקיימים.

ד. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-60 מ"ר עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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

(2) לפי 12 מ"ר ליחיד.

- (3) מתוך שטחי המלונאות, יותרו שטחי מסחר נלווה בהיקף של עד 15%..
- (4) מספר מקסימלי של חדרי מלון.
- (5) לפי 12 מ"ר ליחידה..
- (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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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 כחידות 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.

ו. תנאי להיתר בניה לחנייה תת קרקעית מתחת לשטח הדרך שבבעלות עיריית חיפה, יהיה חתימה על הסכם תחזוקה בין אגף נכסים והיזם ורישום הערה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ההסכם.

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, טלויזיה 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 גינות, 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.

ו. כחלק מהבקשה להיתר, תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב מגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינות ונטיעת עצים וכד' הכל בהתאם להנחיות מרחביות, לאישור מח' נוף. התכנית תכלול תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור אדריכלית העיר.

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.

איכות הסביבה	6.3
<p>2. טיפול בחומרי חפירה ומילוי</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <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) התש"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 הרגילים 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>6.4 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>	
	<p>6.5 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>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>ג. השהיה וניצול מי נגר עיליים בהתאם להוראות תמא/1</p>	<p>6.5</p>
<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> <p>ד. יישמר מרחק של 2.5 מ' מעצי דקל המיועדים לשימור, לגבול החניה בתת הקרקע.</p> <p>ה. ביצוע עבודות כולל חפירה בתת הקרקע ויציקת קיר התומך בקרבת עצי הדקל לשימור, ייעשו בליווי אגרונום ועפ"י תכנון מפורט, כך שלא תהיה פגיעה בעצים</p>	<p>6.6</p>
<p>איחוד וחלוקה</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>6.7</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</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>6.8</p>
<p>זיקת הנאה</p> <p>לאורך החזית הפונה לטיילת תירשם זיקת הנאה לציבור כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי.</p>	<p>6.9</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר, תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינות נטיעת עצים וכד' הכל בהתאם להנחיות מרחביות, לאישור מח' נוף. התכנית תכלול תכנית עיצוב ארכיטקטוני לאישור אדריכלית העיר.</p>	<p>6.10</p>
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>בתא שטח 2 בייעוד דרך מאושרת, יהיה מתחם עם הוראות מיוחדות והשטח המצוי במפלס הקרקע יוגדר לשימוש ציבורי בעומק של 2 מ' וירשם ע"ש הרשות המקומית. מתחתיו, מעומק של 2- מ' ועד עומק של 12- מ', חניון תת קרקעי עבור תא שטח 1 אשר ירשם בבעלות פרטית. החלוקה תתבצע באמצעות תשריט חלוקה תלת מימדי (תמ"ר) לצורך הפרדת הבעלות בשטחים הציבוריים המצויים מעל פני הקרקע לבין השטחים הפרטיים המצויים מתחת לפני הקרקע. על אף האמור, רשאית רשות הרישוי לאשר סטייה מהאמור דלעיל בטווח של עד 2 מ', אם מצאה כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.</p>	<p>6.11</p>

6.11 הפקות ו/או רישום	6.11
ככל שבהתאם להערה א' לטבלה 5 יתווספו שטחים וקומות לחנייה התת קרקעית, הדבר יחול בהתאמה גם על המגרש התלת מימדי בשימוש החניון.	

תנאים למתן היתרי אכלוס	6.12
תנאי למתן טופס אכלוס יהיה אישור משרד התיירות	

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
כתנאי להיתר בנייה תוגש תוכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י המחלקה לתכנון נוף והמחלקה לתכנון עיר בעיריית חיפה כחלק מהבקשה להיתר בנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותתואם להנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית.	
--	--

