

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0793786

קצה רציף מרגולין

חיפה

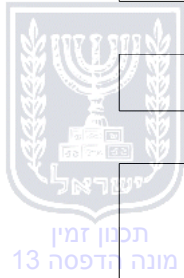
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קצה רציף מרגולין
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	304-0793786
-------------	-------------

שטח התכנית	2.550 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בת גלים

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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/ 2000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404	05/03/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אילן פיבקו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן פיבקו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		29/01/2020	אילן פיבקו	15: 03 24/02/2020		לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	1	27/01/2020	אפרים לבנברג	13: 09 23/02/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		07/11/2019	אייל שפירא	22: 22 29/01/2020	סקר עצים - טבלה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250	1	14/11/2019	אייל שפירא	22: 20 29/01/2020	סקר עצים - תכנית	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	19/09/2019	חנן מלכה	11: 04 17/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/01/2020	אפרים לבנברג	14: 16 30/01/2020		לא

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@gmail.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.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

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		

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

איחוד שלוש חלקות לכדי חלקה אחת, והקמת בניין בעירוב שימושים בקצה הרציף הכולל שטחי מסחר, מלונאות ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד המגרשים 2001, 2002, 2003 מתכנית חפ/1718 לכדי חלקה אחת.
- ב. שינוי יעוד למגורים מסחר ותיירות לפי הוראות תכנית המתאר חפ/2000.
- ג. התאמת זכויות הבנייה למגורים ומלונאות לפי הוראות תכנית המתאר חפ/2000.
- ד. הגדרת חזית מסחרית.
- ה. קביעת הוראות בינוי- קוי בנין וגובה מירבי.
- ו. קביעת שטח לחניה תת קרקעית בתחום ההפקעה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותיירות	1	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותיירות	1
		חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	1
		קו בנין עילי	מגורים מסחר ותיירות	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	2
		קו בנין תחת/ 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	479	18.49	
מגורים	2,112	81.51	
סה"כ	2,591	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	452.36	17.74	
מגורים מסחר ותיירות	2,098.2	82.26	
סה"כ	2,550.56	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל. תותר חניה פרטית תת קרקעית מתחת לשטח הדרך עבור המבנה המתוכנן.
4.1.2	הוראות
א	<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>בשל תנאי המגרש שאינם מאפשרים מתן מענה מלא לדרישות החניה בתחומו, ניתן יהיה להרחיב את שטח החניון ולאפשר חניה מתחת למפלס הכביש, עד גבולות החלקות המקוריות שהופקעה מהן הדרך.</p>
4.2	מגורים מסחר ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>מרתף: יותרו מקומות חנייה, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים, ושטחי שירות לכל היעודים.</p> <p>קומת קרקע: מסחר, מגורים ומלונאות ושטחי שירות נלווים לשימושים אלה, מבואות, שטחים לרווחת הדיירים, חדרי טכניים, מחסנים ומועדון דיירים. תותר הקמת יציע לצורך שטח מסחרי ו/או שטח שרות.</p> <p>קומות 1-7:</p> <p>מגורים ומלונאות- חלוקת השימושים לקומות תקבע בהיתר הבניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>2. הפיתוח יהיה רציף ובקשר עם הרחובות והמסחר.</p> <p>3. תותר הקמת בריכה על גג קומת הקרקע.</p> <p>4. גובה קומות:</p> <p>א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.</p> <p>ב. גובה קומה הכוללת מלונאות לא יעלה על 3.5 מ'.</p> <p>ג. גובה קומת מגורים בלבד לא יעלה על 3.20 מ'.</p> <p>ד. גובה קומת הגג לא יעלה על 4 מ'.</p> <p>5. בתכנון המבנה יושם דגש על עיצוב הגגות הנצפים מלמעלה- "חזית חמישית".</p> <p>6. גובה המתקנים על הגג יהיה מינימלי על פי התקנים והחוקים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>7. בשל חשיבות השמירה הן על מראה החזית הפונה לים ולטיילת, והן על מראה חזית הכניסה למבנה המגורים והמלונאות, לא תותר בניית מסתורי כביסה.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קו בניין צפוני (לים) - 4 מ'</p> <p>2. קו בניין צדי, מערבי - 2 מ'</p> <p>3. קו בניין צדי, מזרחי - 3 מ'</p>

מגורים מסחר ותיירות	4.2
<p>4. קו בניין קדמי, דרומי (לרחוב העליה השניה) - 2 מ'</p> <p>5. קווי בנין בתת הקרקע יהיו כמסומן בתשריט, בכפוף להוראות הבינוי ובתכסית מקסימלית של 85% משטח המגרש, בהתאם להוראות מי נגר.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים מסחר ותיירות	מגורים ומסחר	2112	(1) 3696	(1) 1480		245	46								(2) 830
מגורים מסחר ותיירות	מגורים (אכסון מלונאי)	2112	(3) 1584	(3) 700		108	(4) 42								(5) 504
מגורים מסחר ותיירות	<סך הכל>	2112	5280	2180	(6) 2100	353	88	29	(7) 7	1	(8) 3	(8) 2	(8) 2	(8) 4	(9) 1330

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחי המגורים, יותרו שטחי מסחר נלווה בהיקף של עד 15%..
- (2) שטח המרפסות הכולל מחושב לפי ממוצע 18 מ"ר ליח"ד. תותר גמישות בחלוקת השטח בין יחידות הדיור השונות. כל שטח מרפסת שיעלה על 25 מ"ר יחשב כשטח עיקרי..
- (3) מתוך שטחי המלונאות, יותרו שטחי מסחר נלווה בהיקף של עד 15%..
- (4) מספר מקסימלי של חדרי מלון.
- (5) שטח המרפסות הכולל מחושב לפי ממוצע 12 מ"ר ליחידת אירוח. תותר גמישות בחלוקת השטח בין היחידות השונות. כל שטח מרפסת שיעלה על 18 מ"ר יחשב כשטח עיקרי.
- (6) שטחי השרות יתחלקו בין שימושי המגורים, המסחר, והחניה התת קרקעית שמתחת לשטח ההפקעה..
- (7) יותרו יציאות לגג טכני.
- (8) קו בנין למרפסות יהיה כמסומן בתשריט.
- (9) שטח המרפסות ישמש לצורך מרפסות בלבד, ואינו כולל מרפסות גג. השימוש יהיה למטרה זו בלבד ולא ניתן יהיה לניידו.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח שתאושר ע"י מה"ע, שתהווה חלק מהיתר הבניה. תכנית הפיתוח תיערך על רקע מדידה עדכנית ותציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון ונטיעת עצים. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.

ב. 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 הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

6.2**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.

4. פינוי פסולת בנין ועודפי עפר

א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.

ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

5. אוורור חניונים

א. אוורור החניונים יעשה על פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.

ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ- 10 מ' מכל חלון / התקנת מסננים על פי הנחיות היח' לקיימות ואיכות הסביבה.

6. קרינה אלקטרומגנטית

תכנון לוחות החשמל, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווח בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה בתדרי רדיו והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.

6.3**ניהול מי נגר**

1. יותר לתעל מי נגר אל מחוץ לגבולות המגרש.



שמידה על עעים בוגרים	6.4
<p>על העעים 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>	
איחוד וחלוקה	6.5
<p>האיחוד והחלוקה יבוצעו על פי ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
עיצוב פיתוח ובינוי	6.6
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. 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.</p>	
חניה	6.7
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
איכות הסביבה	6.8
<p>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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך עשר שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

