

24.4.2013

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
29.04.2013

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה

נתקבל

תיק מס'

שינוי תכנית מתאר מקומית
תכנית מס' חפ/2070

"בנייני מגורים ברחוב מגידו - תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה"

gzeevi@gulfpr.com	04-8335777 04-8338903	טל: פקס:	ד.ע. דירות עלית בע"מ שדי הציונות 143, חיפה	יוזם התכנית
gzeevi@gulfpr.com	04-8335777 04-8338903	טל: פקס:	ד.ע. דירות עלית בע"מ שדי הציונות 143, חיפה	בעלי הקרקע
gzeevi@gulfpr.com	04-8508101 04-8508107	טל: פקס:	המטרונות היוונית של העדה הקתולית רח' הגפן 39, חיפה	
diane@shaer.com	04-8388952 04-8382263	טל: פקס:	דינה שר רח' ג'ורג' אליוט 4, חיפה	עיריית חיפה ואחרים רח' ביאליק 3, חיפה
vardal@haifa.muni.il	04-8356356 04-8356128	טל: פקס:		
office@gordon-ltd.co.il	04-8580077 04-8580066	טל: פקס:	עוזי גורדון אדריכל ומתכנן ערים בע"מ קרן היסוד 15, טירת כרמל	עורך התכנית
cohen5@netvision.net.il	04-6350367 04-6350502	טל: פקס:	אבי כהן - נמרוד הנדסת תנועה בע"מ ישוב קהילתי שקד ת.ד. 1105	יועץ תחבורה וחניה
mb@miller-blum.co.il	04-8339070 04-8339980	טל: פקס:	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ רח' התשבי 14, חיפה	יועץ נוף וסקר עצים
eshl@eshl.co.il	02-6427729 02-6427103	טל: פקס:	א.ש.ל - איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ רח' הנטקה 34, ירושלים, 91035, ת.ד. 3804	יועץ סביבתי
nahaiifa@hotmail.com	04-8644124 04-8671579	טל: פקס:	נחום פרמינגר - שמאי מקרקעין רח' יוסף 7, חיפה	שמאי התכנית
baron-shlomi@013.net	04-8345581 04-8344862	טל: פקס:	בר און שלומי - אדריכלות ובינוי ערים רח' ליטניס 8, חיפה	יועץ שימור
office@sagnon.com	04-8341617 04-8341473	טל: פקס:	ש. עגנון ושות' בע"מ רח' הכשרת הישוב 1א, חיפה 34985	יועץ מים וביוב

חותמות:

נשרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 2070 / א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.5.11 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/2070
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 58 ב- 16.01.06
(-) חדוה אלמוג (-) אריאל וטרמן
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הודיה יל אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

הודעה על הפקדת תכנית מס' 2070 / א
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 5965
ביום 17.6.09

1. שם וחלות

- 1.1 תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/2070 "בנייני מגורים ברח' מגידו – תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה" (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.2 תכנית זו היא תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי הבניה או הרשאות בכל תחום התכנית.

2. מסמכי התכנית:

שם המסמך	סוג המסמך	קנ"מ	מס' עמודים	מס' גיליונות
הוראות	מסמך מחייב	-	20	-
תשריט	מסמך מחייב	1:500	-	1
נספח בינוי	המסמך מהווה מסמך מנחה למעט בנושאים בהם הוא מחייב כמפורט להלן: בקשר בין המבנים לבין רח' מגידו, בקשר בין החצרות הפנימיות לבין עצמן, בקשר בין החצרות הפנימיות לבין רח' יפה נוף, בגודלן ומיקומן של החצרות הפנימיות, במבנה הגושי של הפרויקט, בהעמדת גושי המבנים ודירוגם	1:500	-	1
נספח תחבורה וחניה	מסמך מנחה, מחייב בכניסה וביציאה מחניונים	1:250 1:500	1	3
נספח נופי	מסמך מנחה	1:500	5	5
חוות דעת אקלימית	מסמך מנחה	-	32	-
טבלת הקצאה ואיזון	מסמך מחייב	-	9	-
נספח שימור למנזר	מסמך מנחה	-	16	-
נספח תשתיות מים וביוב	מסמך מנחה	1:500	3	2
סקר עצים בוגרים	מסמך מחייב	1:250	-	1

3. יחס לתכניות אחרות:

- 3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות בתכנית זו.
- 3.2 תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	סטטוס	מס' ע.ר.	מס' פ.י.	תאריך הפקדה	פרסום למתן תוקף
חפ/229	התכנית המקוצרת לבניין עיר חיפה	מאושרת	515			30.05.35
חפ/229ד'	רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב	מאושרת		2262		14.10.76
חפ/229 "	אופן חישוב שטח בניה למגורים	מאושרת		3484		17.09.87
חפ/229 1/	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבנייה לאכסדרות וגזוזטראות	מאושרת		4201		14.3.94
חפ/מק/229/2	גזוזטראות	מאושרת		5232		27.10.03
חפ/1400	תכנית המתאר המקומית למרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה העיר חיפה	מופקדת		2462	03.07.80	
חפ/1400 יב	מבנים במרווחים	מאושרת		4402		21.4.96
חפ/מק/1400 יב/1	מבנים במרווחים השלמה	מאושרת		4626		8.3.98
חפ/מק/1400 פ"מ	פרגולות משולב	מאושרת		5501		28.2.06
חפ/מק/1400 ת"ט	חדרי טרנספורמציה	מאושרת		4536		26.06.97
חפ/מק/1400 גב	גובה בנינים	מאושרת		4052		26.06.00
חפ/723	המשך רחוב פנורמה חיפה	מאושרת	71			01.03.50
חפ/423	תכנית ת"ע מורכבת של חיפה גלי 145-245 תכ" 16	מאושרת				11.8.36
חפ/853 א'	המורדות הצפוניים של הר הכרמל	מאושרת		613		24.07.58
חפ/1372 א'	הרחבת רח' יפה נוף משד' וודג'ווד עד רח' שער הלבנון	מופקדת		1766	15.10.71	
חפ/1069	ביטול שביל בגוש 10809 בין החלקות 496,495,542 ו-71 הר הכרמל	מופקדת		820	09.02.61	
חפ/1760	בית קפה ומסעדה בגן אלנבי	מאושרת		3063		14.06.84
חפ/1415 ב'	בית מלון - רחי הנרייטה סולד - יפה נוף	מאושרת		3224		11.07.85

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, נקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במרכז הכרמל, בין רח' יפה נוף שד' הנשיא ורחוב מגידו.

5. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא כ- 19.571 דונם (במדידה גרפית).
 ב. חלוקת השטחים - מגורים מיוחד, אתר למוסד, דרכים, שבילים להולכי רגל ושצי"פים, תהיה בהתאם לטבלת השטחים ע"ג התשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול, ע"ג התשריט.

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעליה

גוש	חלקות	חלקי חלקות	בעלות
10809 לא מוסדר (שומא)	653,698,699	59,60,63,96,115,149 496,497,674,703	עיריית חיפה ופרטיים
	112	76	המטרונות היווניות של העדה היוונית הקתולית בתכירה ע"י ד.ע. דירות עילית
	114	-	דינה שר וד.ע. דירות עילית

8. יחמת התכנית

יוזמי תכנית זו היא חב' ד.ע. דירות עלית בע"מ.
 כתובת: שד' הציונות 143, חיפה טל': 04-8335777 פקס: 04-8338903

9. עורך התכנית

עוזי גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
 כתובת: רח' קרן היסוד 15, טירת כרמל טל': 04-8580077 פקס: 04-8580066

10. מטרות התכנית

- 10.1 שינוי יעוד אתר לבניין ציבורי בבעלות פרטית ואזור מגורים אי - לאזור מגורים מיוחד הכולל 216 יח"ד, שטח למסחר ושטח לשירותים לרווחת הדיירים, אתר למוסד, שביל הולכי רגל ושטח ציבורי פתוח.
 10.2 הרחבות וביטול-דרכים: הרחבת רחוב מגידו ע"ח השטח המיועד למגורים מיוחד ולמוסד, הרחבת רח' אליוט ורח' יפה נוף וביטול חלק מרח' אליוט.
 10.3 יצירת ציר הולכי רגל מרח' יפה נוף לרחוב מגידו ע"י שינוי תוואי רחוב אליוט.
 10.4 קביעת תנאים והוראות בנייה בשטח התכנית.
 10.5 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בחלק מתחום התכנית.
 10.6 קביעת המנזר והגן בתחום האתר למוסד כמבנה וגן לשימור ומתן הנחיות לשימור.

11. ביאור סימני התשריט

1	גבול תכנית	קו כחול עבה
2	גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
3	מספר תכנית מאושרת	אותיות וספרות כחולות עבות
4	גבול גוש	קו שחור משונן
5	מספר גוש	מספר שחור בן 5 ספרות
6	גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
7	מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק רציף
8	גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
9	מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מרוסק
10	קו רחוב	קו אדום רצוף
11	אזור מגורים א' (במצב מאושר)	שטח צבוע כתום
12	אזור מגורים א'1 (במצב מאושר)	שטח צבוע כתום מטויט בקווים לבנים
13	שטח מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום תחום בקו עבה בצבע כתום כהה
14	אתר למוסד	שטח צבוע חום בהיר תחום בקו עבה בצבע חום כהה
15	אתר לבית מלון	שטח צבוע צהוב תחום בקו עבה בצבע חום
16	אתר לבנייני ציבור (במצב מאושר)	שטח צבוע צהוב מטויט בקווים כתומים
17	אזור למסעדות ובתי קפה (במצב מאושר)	שטח צבוע כתום מטויט בקווים סגולים
18	שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
19	דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
20	דרך מוצעת	שטח צבוע אדום בהיר
21	שביל נטוע (בגבול רצועת הדרך)	שטח צבוע חום בהיר מטויט בקווים ירוקים
22	טיילת הולכי רגל	שטח צבוע ביעוד המוצע מטויט בקווים בצבע טורקיז
23	חניה	שטח צבוע חום בהיר מטויט בקווים שחורים
24	שביל מאושר להולכי רגל	שטח צבוע פסים ירוק וחום בהיר
25	שביל מוצע להולכי רגל	שטח צבוע פסים ירוק ואדום
26	גבול מגרש	קו בצבע שחור
27	מספר מגרש מאושר	אות עבה בצבע שחור
28	מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות
29	קו בניין	קו בורדו מרוסק
30	קו בניין לחניון הכולל שטחי שירות מתחת למפלס רח' מגידו	קו בורדו מרוסק ומנוקד לסירוגין
31	תחום לאיחוד וחלוקה	שטח תחום בקו שחור מרוסק ומנוקד לסירוגין
32	שטח דרך לביטול	שטח צבוע ביעוד המוצע מטויט קווים אדומים
33	שטח ובו זכות מעבר לציבור לצמיתות	שטח צבוע בצבע היעוד המוצע מטויט פסים שחורים רצופים ומרוסקים לסירוגין
34	מבנה קיים	שטח מנוקד תחום בקו דק בצבע שחור
35	מבנה לשימור	שטח מנוקד תחום בקו עבה בצבע תכלת
36	מבנה, מתקן, גדר להריסה	שטח תחום בקו צהוב
37	מבנה להריסה עם הנחיות מיוחדות (סעיף 19.8)	שטח תחום בקו צהוב ומטויט פסים שחורים רצופים
38	נקודת ייחוס למדידת גובה בניין	עיגול מחולק לארבעה רבעים מעליו האות H וציון גובה במטרים מעל פני הים
39	מס' הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
40	מרווח קדמי מינימאלי	ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול
41	רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול

12. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

13. רשימת התכליות

- 13.1 שטח מגורים מיוחד**
 מיועד להקמת מתחם מגורים הכולל: בניני מגורים, שטחי מסחר, שירותים לרווחת דיירי המגורים הכולל שימושים כגון: מועדון ספורט, מועדון דיירים.
- 13.2 אתר למוסד**
- בבניין המסומן בתשריט כמבנה לשימור יותרו שימושים ציבוריים אשר לא יהוו מטריד למגורים הסמוכים, כגון: מלונית, בית הארחה, ספרייה, שירותים קהילתיים, מועדוני קשישים ונוער, מועדון ספורט, מבנה דת, מוסד חינוכי/מכללה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 26.6 להלן.
 - תנאי להוצאת היתר בניה לשימושים המפורטים הוא אישור הועדה המקומית והיחידה לשימור עיריית חיפה ובתנאי שיעמדו בתקן החניה התקף.
 - בשטח החצר תהיה זכות מעבר לציבור לצמיתות כמסומן בתשריט.
 - הסימון בתשריט המוגדר כמבנה להריסה עם הנחיות מיוחדות מיועד לשימור קונטור המקורי (עקבה) של המבנה שקדם להקמת המנזר, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 19.8.
- 13.3 שטח ציבורי פתוח**
 מיועד לשטחי גינון ומשחק, קווי תשתיות תת קרקעיות, שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה.
- 13.4 שטח טיילת הולכי רגל**
 מיועד למעבר הולכי רגל, גינון, נטיעות.
- 13.5 דרכים**
 מיועד למעבר כלי רכב, חניה, מעבר להולכי רגל, מתקני שילוט, תאורה ותשתיות.
- 13.6 שביל הולכי רגל**
 מיועד לשבילי הולכי רגל, מדרגות, פיתוח ומעבר תשתיות.

14. הפקעה ורישום

- 14.1** כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשבילי הולכי רגל ולשטחים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
- 14.2** על השטח בתחום הגן שעליו מסומן בתשריט זכות מעבר לציבור לצמיתות תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום הבית המשותף. הערת אזהרה לנושא זה תירשם כתנאי למתן היתר בניה.
- 14.3** במסגרת רישום בית משותף תותר חלוקה של מגרש המגורים למגרשי משנה, בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית ולהוראות סעיפים 17 ו-18 להלן.
- 14.4** לא תותר הצמדת גינות ליח"ד.
- 14.5** השטח לרווחת הדיירים ירשם כחלק מהשטחים המשותפים של הבניין.

15. חלוקה חדשה

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה בחלק מהתכנית כמסומן בתשריט, על פי האמור
בנספח טבלאות איזון והקצאה המצורף לתכנית.

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים
הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל
סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- 15.3 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם
המקרקעין בהתאם לחוק.
- 15.4 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה
המקומית כתואמת את התכנית: לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את
התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998
לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום
תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק
התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965."

16. תכנית בינוי ופיתוח

- מתן היתר בניה למבנה ראשון במגרש 2000 יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה על
ידי הוועדה המקומית. התכנית תכלול את מגרשים 2000 ו-2001. מתוך תכנית זו יגזרו
הבקשות להיתר בניה למבנים השונים באופן בו כל מבנה יעמוד בפני עצמו כולל השלמת
הפיתוח מסביבו והשלמת חובת הביצוע בתחום התכנית ובשטחים הגובלים בהתאם
להוראות התכנית.
- 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. מעברי הולכי הרגל בין מרכז הכרמל לרח' יפה נוף.
 - 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. מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז, מקום אצירת האשפה ואופן פינויה.
מיקום חדר טרנס' עם גישה לרכב תפעולי אליו.
 - ז. שלבי ביצוע.

17. מגרשים 2000 ו-2001 – טבלת זכויות בניה ומגבלות

חישוב השטחים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1992.

מס' אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות וגובה הבניינים				בנין מס' בנין	צפיפות לזונם (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר (4)	תכנית % משטח תא השטח (8)	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מגרש מס' יעוד		
	צדדי- שטחי	צדדי- ימני	מספר הקומות (10)	מספר הקומות (9)	מספר הקומות (5)	מספר הקומות (6)					מספר הקומות (3)	מספר הקומות (1)	מספר הקומות (10)	מספר הקומות (11)			מספר הקומות (2)	מספר הקומות (1)
			מספר הקומות (10)	מספר הקומות (9)	מספר הקומות (5)	מספר הקומות (6)	מספר הקומות (3)	21.7	216	77%	65,829	32,720	0	9,532	23,577 (11)	9,965	2000	מגורים מיוחד
					322.5	א'1												
					316.5	ב'1												
					313.5	א'2												
					307.5	ב'2												
					-	ג'2												
					302.5	-				25%	71,440	0	0	71,440	71,440	2,764	2001	אתר למוסד

(1) מפלס הכניסה למגורים היוו מפלס לובי הכניסה לבניי המגורים.

(2) שטח דרכי הגישה המשותפים לחניונים למגורים ומסחר יחושב מכלל שטח השירות.

(3) קומות חניה יהיו מתחת לקומות הכניסה הקובעת למגורים ולא ייספרו במניין הקומות המותר.

(4) סטייה מההוראות בעניין גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחיד שלא בהתאם לקבוע לעיל, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה עפ"י סעיף 102(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

(5) גובה במטרים מעל פני הים מהווה את גובה פני תקרת המגורים האחרונה במבנה. מעל גובה זה, תותר בנייה של מעקות, מתקנים ואלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר וכו'. גובה ושטחם של מתקנים ואלמנטים טכניים שיידרשו על הגג לא יעלה על הגובה והשטח המינימאלי הנדרש ואו הקבוע בחוק או בתקנות. גובה מעקות גג ומעקות מתקנים טכניים יהיו בגובה המינימאלי הנדרש ובהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

(6) מספר הקומות יתחלק בין גושי הבניינים כמפורט בספח הבינוי ובסעיף 18.3.2.

(7) זכויות הבניה על פי הבניין הקיים לשמור בהפחתת החלק המיועד להריסה על פי האמור בספח השימור המצורף לתכנית זו.

(8) התכנית מחושבת עבור כל חלקי הבניין לרבות החלקים התת קרקעיים.

(9) תותר בניית לובי כניסה בגובה של עד 5 מ'.

(10) מפלס הכניסה לשטח המסחרי הוא מפלס רחוב יפה נוף. סה"כ יותרו 2 קומות מסחר.

(11) מתוך שטח עיקרי למגורים ולרווחת הדיירים השטח מקסימאלי לרווחת הדיירים יהיה עד 1000 מ"ר שימוקם מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(12) ניתן לנייד שטח המיועד לחניות לשימוש מסחרי אל מעל הכניסה הקובעת למסחר ובתנאי שלא יעלה על גובה תקרת השטח המסחרי.

* תותר תוספת של שתי קומות במרכזם של בניינים א'1, א'2, א'3, א'4, א'5, א'6, א'7, א'8, א'9, א'10, א'11, א'12, א'13, א'14, א'15, א'16, א'17, א'18, א'19, א'20, א'21, א'22, א'23, א'24, א'25, א'26, א'27, א'28, א'29, א'30, א'31, א'32, א'33, א'34, א'35, א'36, א'37, א'38, א'39, א'40, א'41, א'42, א'43, א'44, א'45, א'46, א'47, א'48, א'49, א'50, א'51, א'52, א'53, א'54, א'55, א'56, א'57, א'58, א'59, א'60, א'61, א'62, א'63, א'64, א'65, א'66, א'67, א'68, א'69, א'70, א'71, א'72, א'73, א'74, א'75, א'76, א'77, א'78, א'79, א'80, א'81, א'82, א'83, א'84, א'85, א'86, א'87, א'88, א'89, א'90, א'91, א'92, א'93, א'94, א'95, א'96, א'97, א'98, א'99, א'100, א'101, א'102, א'103, א'104, א'105, א'106, א'107, א'108, א'109, א'110, א'111, א'112, א'113, א'114, א'115, א'116, א'117, א'118, א'119, א'120, א'121, א'122, א'123, א'124, א'125, א'126, א'127, א'128, א'129, א'130, א'131, א'132, א'133, א'134, א'135, א'136, א'137, א'138, א'139, א'140, א'141, א'142, א'143, א'144, א'145, א'146, א'147, א'148, א'149, א'150, א'151, א'152, א'153, א'154, א'155, א'156, א'157, א'158, א'159, א'160, א'161, א'162, א'163, א'164, א'165, א'166, א'167, א'168, א'169, א'170, א'171, א'172, א'173, א'174, א'175, א'176, א'177, א'178, א'179, א'180, א'181, א'182, א'183, א'184, א'185, א'186, א'187, א'188, א'189, א'190, א'191, א'192, א'193, א'194, א'195, א'196, א'197, א'198, א'199, א'200, א'201, א'202, א'203, א'204, א'205, א'206, א'207, א'208, א'209, א'210, א'211, א'212, א'213, א'214, א'215, א'216, א'217, א'218, א'219, א'220, א'221, א'222, א'223, א'224, א'225, א'226, א'227, א'228, א'229, א'230, א'231, א'232, א'233, א'234, א'235, א'236, א'237, א'238, א'239, א'240, א'241, א'242, א'243, א'244, א'245, א'246, א'247, א'248, א'249, א'250, א'251, א'252, א'253, א'254, א'255, א'256, א'257, א'258, א'259, א'260, א'261, א'262, א'263, א'264, א'265, א'266, א'267, א'268, א'269, א'270, א'271, א'272, א'273, א'274, א'275, א'276, א'277, א'278, א'279, א'280, א'281, א'282, א'283, א'284, א'285, א'286, א'287, א'288, א'289, א'290, א'291, א'292, א'293, א'294, א'295, א'296, א'297, א'298, א'299, א'300, א'301, א'302, א'303, א'304, א'305, א'306, א'307, א'308, א'309, א'310, א'311, א'312, א'313, א'314, א'315, א'316, א'317, א'318, א'319, א'320, א'321, א'322, א'323, א'324, א'325, א'326, א'327, א'328, א'329, א'330, א'331, א'332, א'333, א'334, א'335, א'336, א'337, א'338, א'339, א'340, א'341, א'342, א'343, א'344, א'345, א'346, א'347, א'348, א'349, א'350, א'351, א'352, א'353, א'354, א'355, א'356, א'357, א'358, א'359, א'360, א'361, א'362, א'363, א'364, א'365, א'366, א'367, א'368, א'369, א'370, א'371, א'372, א'373, א'374, א'375, א'376, א'377, א'378, א'379, א'380, א'381, א'382, א'383, א'384, א'385, א'386, א'387, א'388, א'389, א'390, א'391, א'392, א'393, א'394, א'395, א'396, א'397, א'398, א'399, א'400, א'401, א'402, א'403, א'404, א'405, א'406, א'407, א'408, א'409, א'410, א'411, א'412, א'413, א'414, א'415, א'416, א'417, א'418, א'419, א'420, א'421, א'422, א'423, א'424, א'425, א'426, א'427, א'428, א'429, א'430, א'431, א'432, א'433, א'434, א'435, א'436, א'437, א'438, א'439, א'440, א'441, א'442, א'443, א'444, א'445, א'446, א'447, א'448, א'449, א'450, א'451, א'452, א'453, א'454, א'455, א'456, א'457, א'458, א'459, א'460, א'461, א'462, א'463, א'464, א'465, א'466, א'467, א'468, א'469, א'470, א'471, א'472, א'473, א'474, א'475, א'476, א'477, א'478, א'479, א'480, א'481, א'482, א'483, א'484, א'485, א'486, א'487, א'488, א'489, א'490, א'491, א'492, א'493, א'494, א'495, א'496, א'497, א'498, א'499, א'500, א'501, א'502, א'503, א'504, א'505, א'506, א'507, א'508, א'509, א'510, א'511, א'512, א'513, א'514, א'515, א'516, א'517, א'518, א'519, א'520, א'521, א'522, א'523, א'524, א'525, א'526, א'527, א'528, א'529, א'530, א'531, א'532, א'533, א'534, א'535, א'536, א'537, א'538, א'539, א'540, א'541, א'542, א'543, א'544, א'545, א'546, א'547, א'548, א'549, א'550, א'551, א'552, א'553, א'554, א'555, א'556, א'557, א'558, א'559, א'560, א'561, א'562, א'563, א'564, א'565, א'566, א'567, א'568, א'569, א'570, א'571, א'572, א'573, א'574, א'575, א'576, א'577, א'578, א'579, א'580, א'581, א'582, א'583, א'584, א'585, א'586, א'587, א'588, א'589, א'590, א'591, א'592, א'593, א'594, א'595, א'596, א'597, א'598, א'599, א'600, א'601, א'602, א'603, א'604, א'605, א'606, א'607, א'608, א'609, א'610, א'611, א'612, א'613, א'614, א'615, א'616, א'617, א'618, א'619, א'620, א'621, א'622, א'623, א'624, א'625, א'626, א'627, א'628, א'629, א'630, א'631, א'632, א'633, א'634, א'635, א'636, א'637, א'638, א'639, א'640, א'641, א'642, א'643, א'644, א'645, א'646, א'647, א'648, א'649, א'650, א'651, א'652, א'653, א'654, א'655, א'656, א'657, א'658, א'659, א'660, א'661, א'662, א'663, א'664, א'665, א'666, א'667, א'668, א'669, א'670, א'671, א'672, א'673, א'674, א'675, א'676, א'677, א'678, א'679, א'680, א'681, א'682, א'683, א'684, א'685, א'686, א'687, א'688, א'689, א'690, א'691, א'692, א'693, א'694, א'695, א'696, א'697, א'698, א'699, א'700, א'701, א'702, א'703, א'704, א'705, א'706, א'707, א'708, א'709, א'710, א'711, א'712, א'713, א'714, א'715, א'716, א'717, א'718, א'719, א'720, א'721, א'722, א'723, א'724, א'725, א'726, א'727, א'728, א'729, א'730, א'731, א'732, א'733, א'734, א'735, א'736, א'737, א'738, א'739, א'740, א'741, א'742, א'743, א'744, א'745, א'746, א'747, א'748, א'749, א'750, א'751, א'752, א'753, א'754, א'755, א'756, א'757, א'758, א'759, א'760, א'761, א'762, א'763, א'764, א'765, א'766, א'767, א'768, א'769, א'770, א'771, א'772, א'773, א'774, א'775, א'776, א'777, א'778, א'779, א'780, א'781, א'782, א'783, א'784, א'785, א'786, א'787, א'788, א'789, א'790, א'791, א'792, א'793, א'794, א'795, א'796, א'797, א'798, א'799, א'800, א'801, א'802, א'803, א'804, א'805, א'806, א'807, א'808, א'809, א'810, א'811, א'812, א'813, א'814, א'815, א'816, א'817, א'818, א'819, א'820, א'821, א'822, א'823, א'824, א'825, א'826, א'827, א'828, א'829, א'830, א'831, א'832, א'833, א'834, א'835, א'836, א'837, א'838, א'839, א'840, א'841, א'842, א'843, א'844, א'845, א'846, א'847, א'848, א'849, א'850, א'851, א'852, א'853, א'854, א'855, א'856, א'857, א'858, א'859, א'860, א'861, א'862, א'863, א'864, א'865, א'866, א'867, א'868, א'869, א'870, א'871, א'872, א'873, א'874, א'875, א'876, א'877, א'878, א'879, א'880, א'881, א'882, א'883, א'884, א'885, א'886, א'887, א'888, א'889, א'890, א'891, א'892, א'893, א'894, א'895, א'896, א'897, א'898, א'899, א'900, א'901, א'902, א'903, א'904, א'905, א'906, א'907, א'908, א'909, א'910, א'911, א'912, א'913, א'914, א'915, א'916, א'917, א'918, א'919, א'920, א'921, א'922, א'923, א'924, א'925, א'926, א'927, א'928, א'929, א'930, א'931, א'932, א'933, א'934, א'935, א'936, א'937, א'938, א'939, א'940, א'941, א'942, א'943, א'944, א'945, א'946, א'947, א'948, א'949, א'950, א'951, א'952, א'953, א'954, א'955, א'956, א'957, א'958, א'959, א'960, א'961, א'962, א'963, א'964, א'965, א'966, א'967, א'968, א'969, א'970, א'971, א'972, א'973, א'974, א'975, א'976, א'977, א'978, א'979, א'980, א'981, א'982, א'983, א'984, א'985, א'986, א'987, א'988, א'989, א'990, א'991, א'992, א'993, א'994, א'995, א'996, א'997, א'998, א'999, א'1000, א'1001, א'1002, א'1003, א'1004, א'1005, א'1006, א'1007, א'1008, א'1009, א'1010, א'1011, א'1012, א'1013, א'1014, א'1015, א'1016, א'1017, א'1018, א'1019, א'1020, א'1021, א'1022, א'1023, א'1024, א'1025, א'1026, א'1027, א'1028, א'1029, א'1030, א'1031, א'1032, א'1033, א'1034, א'1035, א'1036, א'1037, א'1038, א'1039, א'1040, א'1041, א'1042, א'1043, א'1044, א'1045, א'1046, א'1047, א'1048, א'1049, א'1050, א'1051, א'1052, א'1053, א'1054, א'1055, א'1056, א'1057, א'1058, א'1059, א'1060, א'1061, א'1062, א'1063, א'1064, א'1065, א'1066, א'1067, א'1068, א'1069, א'1070, א'1071, א'1072, א'1073, א'1074, א'1075, א'1076, א'1077, א'1078, א'1079, א'1080, א'1081, א'1082, א'1083, א'1084, א'1085, א'1086, א'1087, א'1088, א'1089, א'1090, א'1091, א'1092, א'1093, א'1094, א'1095, א'1096, א'1097, א'1098, א'1099, א'1100, א'1101, א'1102, א'1103, א'1104, א'1105, א'1106, א'1107, א'1108, א'1109, א'1110, א'1111, א'1112, א'1113, א'1114, א'1115, א'1116, א'1117, א'1118, א'1119, א'1120, א'1121, א'1122, א'1123, א'1124, א'1125, א'1126, א'1127, א'1128, א'1129, א'1130, א'1131, א'1132, א'1133, א'1134, א'1135, א'1136, א'1137, א'1138, א'1139, א'1140, א'1141, א'1142, א'1143, א'1144, א'1145, א'1146, א'1147, א'1148, א'1149, א'1150, א'1151, א'1152, א'1153, א'1154, א'1155, א'1156, א'1157, א'1158, א'1159, א'1160, א'1161, א'1162, א'1163, א'1164, א'1165, א'1166, א'1167, א'1168, א'1169, א'1170, א'1171, א'1172, א'1173, א'1174, א'1175, א'1176, א'1177, א'1178, א'1179, א'1180, א'1181, א'1182, א'1183, א'1184, א'1185, א'1186, א'1187, א'1188, א'1189, א'1190, א'1191, א'1192, א'1193, א'1194, א'1195, א'1196, א'1197, א'1198, א'1199, א'1200, א'1201, א'1202, א'1203, א'1204, א'1205, א'1206, א'1207, א'1208, א'1209, א'1210, א'1211, א'1212, א'1213, א'1214, א'1215, א'1216, א'1217, א'1218, א'1219, א'1220, א'1221, א'1222, א'1223, א'1224, א'1225, א'1226, א'1227, א'1228, א'1229, א'1230, א'1231, א'1232, א'1233, א'1234, א'1235, א'1236, א'1237, א'1238, א'1239, א'1240, א'1241, א'1242, א'1243, א'1244, א'1245, א'1246, א'1247, א'1248, א'1249, א'1250, א'1251, א'1252, א'1253, א'1254, א'1255, א'1256, א'1257, א'1258, א'1259, א'1260, א'1261, א'1262, א'1263, א'1264, א'1265, א'1266, א'1267, א'1268, א'1269, א'1270, א'1271, א'1272, א'1273, א'1274, א'1275, א'1276, א'1277, א'1278, א'1279, א'1280, א'1281, א'1282, א'1283, א'1284, א'1285, א'1286, א'1287, א'1288, א'1289, א'1290, א'1291, א'1292, א'1293, א'1294, א'1295, א'1296, א'1297, א'1298, א'1299, א'1300, א'1301, א'1302, א'1303, א'1304, א'1305, א'1306, א'1307, א'1308, א'1309, א'1310, א'1311, א'1312, א'1313, א'1314, א'1315, א'1316, א'1317, א'1318, א'1319, א'1320, א'1321, א'1322, א'1323, א'1324, א'1325, א'1326, א'1327, א'1328, א'1329, א'1330, א'1331, א'1332, א'1333, א'1334, א'1335, א'1336, א'1337, א'1338, א'1339, א'1340, א'1341, א'1342, א'1343, א'1344, א'1345, א'1346, א'1347, א'1348, א'1349, א'1350, א'1351, א'1352, א'1353, א'1354, א'1355, א'1356, א'1357, א'1358, א'1359, א'1360, א'1361, א'1362, א'1363, א'1364, א'1365, א'1366, א'1367, א'1368, א'1369, א'1370, א'1371, א'1372, א'1373, א'1374, א'1375, א'1376, א'1377, א'1378, א'1379, א'1380, א'1381, א'1382, א'1383, א'1384, א'1385, א'1386, א'1387, א'1388, א'1389, א'1390, א'1391, א'1392, א'1393, א'1394, א'1395, א'1396, א'1397, א'1398, א'1399, א'1400, א'1401, א'1402, א'1403, א'1404, א'1405, א'1406, א'1407, א'1408, א'1409, א'1410, א'1411, א'1412, א'1413, א'1414, א'1415, א'1416, א'1417, א'1418, א'1419, א'1420, א'1421, א'1422, א'1423, א'1424, א'1425, א'1426, א'1427, א'1428, א'1429, א'1430, א'1431, א'1432, א'1433, א'1434, א'1435, א'1436, א'1437, א'1438, א'1439, א'1440, א'1441, א'1442, א'1443, א'1444, א'1445, א'1446, א'1447, א'1448, א'1449, א'1450, א'1451, א'1452, א'1453, א'1454, א'1455, א'1456, א'1457, א'1458, א'1459, א'1460, א'1461, א'1462, א'1463, א'1464, א'1465, א'1466, א'1467, א'1468, א'1469, א'1470, א'1471, א'1472, א'1473, א'1474, א'1475, א'1476, א'1477, א'1478, א'1479, א'1480, א'1481, א'1482, א'1483, א'1484, א'1485, א'1486, א'1487, א'1488, א'1489, א'1490, א'1491, א'1492, א'1493, א'1494, א'1495, א'1496, א'1497, א'1498, א'1499, א'1500, א'1501, א'1502, א'1503, א'1504, א'1505, א'1506, א'1507, א'1508, א'1509, א'1510, א'1511, א'1512, א'1513, א'1514, א'1515, א'1516, א'1517, א'1518, א'1519, א'1520, א'1521, א'1522, א'1523, א'1524, א'1525, א'1526, א'1527, א

18. הוראות בניה מגורים מיוחד (מגרש 2000)**18.1 שטחי שירות**

- 18.1.1 שטחי השירות למגורים ולרווחת הדיירים ייועדו למטרות המפורטות בתקנות התכנון ובניה, ויחושבו על פי המפורט להלן:
- (1) מרחבים מוגנים, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניונים חדרי מדרגות ומעברים מקורים יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- (2) מחסנים דירתיים עד 10 מ"ר נטו למחסן. תחול חובת הקמת מחסן אחד לכל דירה ולא יותר איחוד מחסנים.
- (3) לובי כניסה (בגובה של עד 5 מ' ייחשב לשטח שירות) וקומות עמודים עד 4000 מ"ר.
- 18.1.2 תותר תוספת גזוטרסה למגורים עפ"י תיקון תקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשס"ח – 2008 .
- 18.1.3 תותר בניית פרגולות למניעת מטרדי רוח כאמור בסעיף 27 להלן, בשטח כולל של עד 60 מ"ר לכל מבואת כניסה.

18.2 החצרות הפנימיות ומפלסי נקודות ייחוס למדידת גובה הבניינים**א. הגדרות:**

- חצר פנימית מערבית: החצר המוקפת בבניינים: א1, ב1, ג1.
- חצר פנימית מזרחית: החצר המוקפת בבניינים: א2, ב2, ג2.
- נקודות H1 ו-H2 מהוות נקודת ייחוס לגבהים המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי, מפני הקרקע במקום בו הן מסומנות, ימדדו גבהי המבנים והפיתוח כאמור להלן ובכפוף לאמור בסעיף 18.3.1.
- ב. גודלן ומיקומן של החצרות הפנימיות יהיה כאמור בנספח הבינוי.
- יותר שינוי במימדי החצרות ובלבד שרוחבן לא יפחת מ- 18 מ'.
- ג. מפלסי החצרות הפנימיות:
- מפלס החצר המערבית יהיה עד גובה הנמוך במטר אחד מגובה נקודת הייחוס H1.
 - מפלס החצר המזרחית יהיה עד גובה הנמוך ב-5 מ' מגובה נקודת הייחוס H2.
- גובה תקרתן העליונה של הקומות שמתחת למפלס הכניסה לא יעלה על מפלסי החצרות הפנימיות.

18.3 הוראות לדירוג ולמפלסי הכניסה של הבניינים:**18.3.1 מפלסי הכניסה לבניינים:**

- מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלסי החצרות כאמור בסעיף 18.2 ג'.

18.3.2 אופן דרוג הבניינים

א. גושי הבניין בבניינים 1א' 1ב' 2א' ו-2ב' ידורגו באופן הבא:

- (1) מספר הקומות באגפי הבניין הפונים לרחוב מגידו, לרחוב יפה נוף ולדופן הצפונית מזרחית של המגרש יהיה עד 9 קומות כולל קומת כניסה.
- (2) תותר תוספת שתי קומות במרכזם של בניינים 1א', 1ב', 2א', 2ב'. בהתאם למספורם בנספח הבינוי המצורף לתכנית. תוספת זו תותר רק באגפים הפונים לעבר מרכז התכנית, המרוחקים מבתי השכנים ושאינם סמוכים לרחוב מגידו ולבתי המגורים מצפון לתכנית באופן בו יהיו במרחק שלא יפחת מ-13 מ' מקו הרחוב של רחוב מגידו ומגבול המגרש הצפון מזרחי.

ב. גושי הבניין בבניינים 1ג' ו-2ג' ידורגו באופן הבא:

- (1) מספר הקומות בבניין 1ג' יהיה 9 קומות כולל קומת קרקע
- (2) מספר הקומות בבניין 2ג' יהיה 9 קומות כולל קומת קרקע

18.4 קווי בנין ומרחק בין מבנים

- א. קווי הבניין יהיו כמוראה בתשריט. מרפסות יותרו בתחום קווי הבניין בלבד.
- ב. לא יותרו קומות חניון ושטחי שירות מעל פני קרקע טבעית בתחום שמעבר לתחום קווי הבניין למבנים.
- ג. למרות האמור בסעיף 18.4.ב, בגבול הצפוני של המגרש, הצמוד לחלקות 410 ו-675, נתיב הכניסה והיציאה מהחנייה ואזור החנייה התפעולית ייקורו. פיתוח קירוי הרמפה ישתלב עם הפיתוח של שטח המגרש.
- ד. המרחק המינימאלי בין מבנה 1א' ומבנה 2א' וכן בין מבנה 1ב' ו-2ב' לא יקטן מ-18 מ'.

18.5 חומרי גמר וחזית הבניינים

חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
לא תותר התקנת מזגנים גלויים בחזיתות המבנה.

18.6 גגות

במטרה ליצור חזית חמישית יחופו גגות המבנים בחומרים קשיחים שיאושרו על ידי מהנדס העיר כדוגמת: חלוקי נחל, טוף, אריחים וכד'. כל המתקנים הטכניים וההנדסיים יהיו מוסווים ונסתרים וישולבו בעיצוב נפחי וחזיתות הבניינים.

19. אתר למוסד (מגרש 2001) - הוראות שימור

19.1 הבניין הקיים במגרש 2001, הגן הצמוד אליו והחומה ההיסטורית הקיימת ברח' מגידו עד לשביל שבין הגן למבנה מס' 1א' (כמתואר בנספח בינוי) מיועדים לשימור.

19.2 עבודות השימור יהיו בהתאם לאמור בנספח השימור למנזר המצורף לתכנית זו, ויבוצעו ע"י מבקשי היתר הבניה / בעלי הקרקע על פי הנחיות תיק התיעוד המפורט בתיאום עם מהנדס העיר. יותרו סטיות קלות בלבד מנספח השימור שאינן פוגעות בעקרונות המפורטים בו ובאישור ועדת השימור העירונית בלבד.

19.3 תכניות העבודה והפיקוח יבוצעו על ידי או בהתייעצות עם מומחים לשימור.

19.4 תכנית הפיתוח לשטח המנזר והגן תחויב באישור היחידה לשימור בעיריית חיפה.

19.5 יש להכין תיק תיעוד מפורט לגן לשימור שיבחן גם את חשיבות המבנים הקיימים.

ההתייחסות למבנים בשטח הגן תהיה בהתאם להנחיות תיק התיעוד

19.6 הוראות שימור למבנה

א. לא תותר הריסת המבנה לשימור מלבד החלקים המסומנים להריסה בנספח השימור.

ב. המבנה לשימור ישולב בפרויקט כך שלאחר שימורו ושקומו ישמש לשימושים האמורים בסעיף 13.2 לעיל.

ג. תיהרס התוספת הבולטת בדופן המזרחית של המבנה המסומנת להריסה בתשריט.

ד. ישוחזרו חזיתות המבנה המקורי במתואר בנספח השימור.

ה. כל עבודות השימור למבנה לשימור מחייבות ביצוע סקר הנדסי מפורט ע"י מהנדס ובלווי אדריכל השימור.

ו. אין לאפשר כל חיבור מבני בין המבנה לשימור לבין מבנה או מבנים חדשים המתוכננים במתחם.

ז. חזיתות המבנה המקורי תשוחזרנה על פי תיק התיעוד המפורט.

ח. לא תותר תוספת בנייה על המבנה לשימור לרבות תוספת הנובעת מתמ"א 38.

ט. כל תוספות הבנייה שאינן מקוריות בחזיתות המבנה לשימור ובגגו, יוסרו עפ"י הנחיות תיק תיעוד מפורט.

י. לא תותר בניית מעלית חיצונית במבנה או מדרגות חירום מחוץ למבנה. המעלית ומדרגות חירום באם יידרשו יהיו פנימיים ולא תהייה כל בליטה מגג הרעפים.

יא. כל חיזוק קונסטרוקטיבי נדרש לתמיכת המבנה או לחיזוקו נגד רעידות אדמה לא ייעשה ע"ג החזיתות, אלא יבוצע בפנים המבנה או בתוך הקירות.

יב. לא תותרנה כל מערכות תשתית או צנרות ע"ג החזיתות. מערכות וצנרות קיימים יוסרו מחזיתות המבנה וכולן תוטמענה בקירות או בפנים המבנה, למעט מרזבי גגות רעפים.

יג. תאורת חוץ המבנה לא תותקן על קירות המבנה.

יד. תיקונים או השלמת אבן בחזיתות ייעשו באבן בגמר המתאים בצורה מיטבית למקור, ובכחול שקוע התואם לקיים.

טו. מדרגות ומעקות עץ וברזת, וחלל הקפלה והמגדלור ישמרו.

טו. במידת האפשר יש לשמר את הריצוף המקורי, ואת דלתות העץ הפנימיות.

19.7 הוראות שימור לגן

א. במתחם הגן לשימור יש להרוס את כל המבנים המסומנים להריסה בנספח השימור.

ב. העצים הקיימים יישמרו ואלמנטי הגן כגון: ערוגות, שבילים, בארות/בורות מים

ישקמו, בתיאום עם מהנדס העיר והיחידה לשימור של עיריית חיפה.

19.8 הוראות מבנה להריסה עם הנחיות מיוחדות (המבנה שקדם להקמת המנזר)

א. במסגרת פיתוח הגן לשימור, תישמר עקבה של המבנה המקורי שקדם להקמת המנזר

בגובה של כ-80 ס"מ. הקונטור המקורי של המבנה, ללא תוספות מאוחרות, מסומן

בתשריטת כמבנה להריסה עם הנחיות מיוחדות. גובהה הסופי של העקבה יקבע במסגרת

תכנית הפיתוח לגן.

ב. בסמוך לעקבת המבנה המקורי, ימוקס שלט שיכלול צילום מייצג של המבנה המקורי,

תכנית המבנה המקורי ותאור קצר של ההיסטוריה של המבנה.

20. פיתוח המגרשים

א. 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

לתוכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ב. תכניות הפיתוח יכללו את פיתוח הרחבות והחצרות כולל מעברים מקורים, פרגולות,

גדרות, מעקות, סבכות וקירות תומכים בכל שטח התכנית.

ג. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים

במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

21. פיתוח שטח ציבורי פתוח, שבילים ושטח טיילת

א. יזם התכנית ו/או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו יבצע על חשבונו את פיתוח השטחים

הציבוריים הפתוחים, השבילים ושטח הטיילת הכלולים בתכנית זו. בפיתוח כלולים, תאורה

(כולל עמודים ופנסים), וכל המתקנים שיידרשו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל

נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים, או ישלם אגרות והיטלים, הכול בהתאם

להחלטת מהנדס העיר. לא תותר חנייה בתחומי השטח הציבורי הפתוח.

ב. השבילים להולכי הרגל במגרש 1003 ובחלקה 496 יונגשו לנכים ולכלל הציבור תוך שילוב

רמפות ומדרגות בהתאם לחוק ולתקנות ובתיאום עם יועץ נגישות.

ג. בחיבור בין רחוב מגידו לשדרות הנשיא תפותח גישה להולכי רגל באמצעות מדרגות בשילוב

עם ערוגות גינות.

ד. השבילים במגרש 1003 ובחלקה 496 יתוכננו ויבוצעו תוך פגיעה קטנה ככל הניתן בעצים

קיימים.

ה. בגבול בין חלקה 650 לשצ"פ מוצע במגרש 653 ובין חלקה 63 לשביל במגרש 1003 תשולב גדר

או גדר חיה (מצמחיה) במטרה לצמצם מטרדי רעש ונצפות לדיירי הבתים, במידה וייווצרו.

22. סלילת דרכים

- 22.1 יזם התכנית ו/או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו חייב להוציא לפועל על חשבונו את סלילת והרחבת הדרכים הכלולות בה, או לשלם היטל דרכים כחוק, הכול בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- 22.2 בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורה, שתילה והעתקת קווי חשמל.
- 22.3 תכנון הדרכים יעשה בשילוב עם אדריכל נוף.

23. מבנים להריסה

- כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפוננו ויהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.

24. תאורה

- בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבנייה חייבים להתקין בתחום מגרש המגורים המיוחד, תאורת רחובות, כיכרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים.

25. חניה

- 25.1 הסדרי החנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה והחנייה, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 25.2 על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבנייה לתת מענה לתקן החנייה בתחומי מגרשיהם, כולל חנייה תפעולית. מספר מקומות החנייה למגורים ייקבע לפי יחס של- 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור ובתוספת 0.25 מקום חניה לכל יחיד עבוד אורחים. חניית האורחים תופרד מחניית הדיירים.
- 25.3 מספר מקומות החנייה לשטח המסחרי יקבע לפי תקן החנייה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבנייה.
- 25.4 בחניונים שבמגרש 2000 יוקצו חניות לשימושים שבמגרש 2001. כניסת כלי רכב לכל השימושים בתכנית תיעשה מהכניסה המתוכננת מרח' יפה נוף (חלקה 496) לפרויקט.
- 25.5 קירות חניונים עיליים הפונים כלפי חלקה 63 יהיו אטומים וללא פתחים ותינתן התייחסות מיוחדת לחזיתות החניון.
- 25.6 מתן היתר בנייה למבנה החניון התת-קרקעי יותנה בתכנון מפורט של מבנה החניה כולל כניסות, יציאות, נתיבי המתנה שיבוצעו עפ"י נספח התחבורה.
- 25.7 לפני הוצאת היתרי בניה על אגף התנועה של עיריית חיפה לבדוק עמידת החניון בדרישות הנחיות לתכנון החניונים של משרד התחבורה.
- 25.8 נתיב הכניסה והיציאה מהחניה הסמוכה לחלקות 410 ו-675 בגוש 10809, ואזור החניה התפעולית ייקורו. פיתוח קרוי הרמפה ישתלב עם הפיתוח של שטח המגרש.

26. תנאים להיתר בניה ושלב ביצוע

ותר בניית הפרויקט בשלבים, ובלבד שבכל שלב ושלב יפותח השטח הסובב את הבניין לשביעות רצון מהנדס העיר ועל פי תכנית שלבי הביצוע שתאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

26.1 תכנית התארגנות למגרש

הבקשה להיתר בנייה תלווה בתכנית התארגנות בזמן העבודה הכוללת פתרון לכניסה ויציאה של משאיות לאתר, למעבר בטוח להולכי הרגל לאורך הרחובות הגובלים, לאחסון חומרי הבניין בתחום המגרש, לתכנון הבנייה תוך מזעור הפרעה למגרשים גובלים, לפירוק תשתיות קיימות והקמת תשתיות חדשות וכד'. תכנית זו, תהיה טעונה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

26.2 תנאי להיתר בניה ראשון בתכנית יהיה השלמת הבניה של ביה"ס דוד ילין באתר החלופי. הוראה זו תהיה הוראה שסטייה ממנה תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה בסעיף 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

26.3 תנאים בנושא שימור

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום המגרש המיועד למגורים מיוחד יהיה ביצוע שימור הגן במגרש 2001 בתאום עם היחידה לשימור של עיריית חיפה.
- ב. תנאי להיתר בניה למבנה השני בתחום המגרש המיועד למגורים מיוחד יהיה שימור המנזר והגן שסביבו בפועל, בתאום עם היחידה לשימור של עיריית חיפה.
- בהתאם להוראות השימור בתכנית זו.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מפורט למבנה המנזר (לפי הנחיות משרד הפנים).

26.4 היתרי הבניה לתניונים, מסחר ושטחי רווחה לדיירים יאושרו על-ידי איגוד ערים לאיכוה"ס.

26.5 משטר הרוחות באתר, ייבדק באמצעות מודל ממוחשב טרם הוצאת היתרי הבניה.

26.6 תנאי להוצאת היתר בניה למגרש 2001 ולשימושים האמורים בסעיף 13.2 יהיה אישור הועדה המקומית והיחידה לשימור של עיריית חיפה ובתנאי ועמידה בתקן החניה התקף.

26.7 תנאים בנושא עצים בוגרים

בשלב היתרי הבניה יבוצע פיצוי סביבתי על-ידי שתילת עצים חלופיים בכמות של 3 עצים בוגרים לכל עץ שיעקר. גודל העצים יהיה גודל 8 לפחות או פיצוי סביבתי אחר שיהיה מקובל בעת שיעקרו העצים.

27. אמצעים למניעת מטרדי רוח

האמצעים למניעת מטרדי רוח יתוכננו בהתאם לחוות הדעת האקלימית המהווה נספח מנחה המצ"ב לתכנית זו וכמפורט להלן:

א. הכניסות לבנייני המגורים יהיו מכיוון מפלסים מוגנים.

- ב. יוקמו פרגולות מעל הכניסות לבנינים, למיתון רוחות יורדות, להגנה על הכניסות ולמיתון לחצים על דלתות הכניסה לבנינים.
- ג. יתוכננו גדרות למיתון זרימת הרוח.
- ד. את האזורים הפתוחים מסביב לבנינים ילווה פיתוח ייעודי הכולל צמחיה, ריהוט רחוב מוגן רוח, ואמצעים אחרים שיתנו מענה מקומי מתאים לפעילות ברחבות.
- ה. אזורי המעבר בין הבנינים, יבחנו באמצעות מודלים מתמטיים מתקדמים או באמצעות מנהרת רוח על מנת לבחון את האמצעים המפורטים המיועדים לפיתוח במעבר אשר יוטמעו בהיתרי הבניה.

28. איכות הסביבה

איכות אויר:

- א. מערכות אנרגיה
- מערכת האנרגיה של התכנית תהיה על בסיס גז או חשמל, או אחר באישור מהנדס העיר.
- ב. אזורר חניונים תת קרקעיים
- (1) מערכת האזורר של החניונים תהיה עפ"י התקן.
- (2) הפעלת מערכת האזורר תהיה באמצעות מערכת בקרה המופעלת על ידי גלאי CO, על פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.

29. מגבלות בזמן ההקמה

29.1 יציבות מבנים

תינתן תשומת לב מוגברת ליציבות מבנים סמוכים בעת חציבה באתר הבניה.

29.2 מניעת רעש

- ביצוע הבניה יהיה כפוף לנקיטה בצעדים הבאים המיועדים להקטין את הרעש בשלב הבניה:
- א. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים.
- ב. כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979.
- ג. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים באזור.

29.3 סילוק וטיפול בעודפי חפירה ומילוי

שפיכת פסולת בתחומי התכנית או בסביבתה אסורה. פינוי פסולת ועודפי עפר תיעשה לאתר פינוי פסולת מורשה.

ביצוע הריסה ופינוי עודפי עפר יהיו בתאום עם איגוד ערים לאיכוה"ס.

29.3.1 מיחזור

כל היתר להריסה של מבנה מגורים בהיקף העולה על 1250 מ"ר או בבניה אחרת של בנייה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

29.3.2 תנאים למתן היתרי בנייה

- לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל היתר הבניה לפני הוצאת היתר הבניה.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
- ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל היתר הבניה ותוך ציון פרטי היתר הבניה וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ד. מתן היתרי בניה מותנה בקבלת התייחסות של איגוד ערים לאיכות הסביבה.

30. חשמל

- 30.1 אספקת החשמל, כולל החיבורים לבניינים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים בלבד.
- 30.2 מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל/1970) בהתייעצות מבקש היתר הבניה עם חברת החשמל ובתאום עימה ובהתייעצות עם איגוד הערים לאיכות הסביבה.
- 30.3 מיקום ארונות חלוקה במידה וידרשו יסומנו בתכנית הבינוי ויהיו בתחומי מגרש הבניה, בכפוף לאישור המיקום מראש על ידי הועדה המקומית במועד הבקשה להיתר בניה.
- 30.4 תחנות טרנספורמציה
לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. מיקום תחנות הטרנספורמציה יאושר במסגרת תכנית הבינוי.
- תחנות הטרנספורמציה תהינה בנויות ופנימיות בתחומי קווי הבניין לחניון בלבד. גובה התחנות בהתאם להוראות הגובה של החניון. הבקשה תכלול פתרונות גישה מאושרים ע"י חברת החשמל.
- מיקום שונה של תחנות טרנספורמציה הנובע מבעיות טכניות, יהיה חייב בתיאום ואישור היחידה לתכנון נוף בעיריית חיפה.
- במידה ויידרשו שינויים במערכות החשמל הקיימות עקב ביצוע התכנית, ייעשה הדבר בתיאום ואישור חברת נחשמל.

31. כיבוי אש

תכניות הבקשות להיתר בנייה תתואמנה עם איגוד ערים לשירותי כבאות לפני הגשת הבקשה להיתר. מתן היתר בנייה מותנה באישור הבקשה ע"י איגוד ערים לשירותי כבאות.

32. שירותים**32.1 תשתיות מים, ביוב וניקוז**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים הביוב והניקוז של עיריית חיפה (אגף מב"ת) לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז של עיריית חיפה.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

32.2 אספקת מים

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה, על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים בהתאם להוראות תכנית זו.

32.3 ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה.

לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז של עיריית חיפה שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

32.4 ניקוז-תיעול**הוראות לניקוז משמר נגר**

א. **השטחים המיועדים לפיתוח** - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

- ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

32.4.1 מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה.

32.4.2 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ואז בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור אגף המים, הביוב והניקוז של עיריית חיפה.

32.5 בטיחות אש

- 32.5.1 על מבקשי היתר הבנייה להתקין במגרש הידרנטים ומערכות לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.
- 32.5.2 חל איסור שימוש בדלק נוזלי בתחומי האתר.
- 32.5.3 מיקום צוברי הגז יהיה באישור חברות הגז ואיגוד ערים לכבאות.
- 32.5.4 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות האתר. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר בניה יינתן על רקע מפה זו בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

32.6 הרחקת אשפה

תכנית הבינוי תכלול פתרון למתקנים ולאצירת אשפה. המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים ימוקמו בתחום קווי הבניין לחניון ויאותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת התברואה העירונית.

32.7 קווי תקשורת טלפון וטלוויזיה בכבלים

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

33. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי.
לא תוצא תעודת שימוש בבניין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הגי"א.

34. אחזקת הבניינים

- 34.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת התחייבות מצד מבקש ההיתר להתקשר בהסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים לפחות ממועד מתן היתר האכלוס. נוסח ההתחייבות יאושר על-ידי היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
- 34.2 כתנאי למתן היתר אכלוס למבנים בשטח התכנית על מבקש ההיתר לחתום בפועל על הסכם עם חברת אחזקה וניהול לתקופה של שלוש שנים לפחות.
- 34.3 חברת הניהול תהיה אחראית, בין היתר, לאחזקה שוטפת של הרכוש המשותף, שטחי החניה, הגינות, המעליות ומערכות התשתית.
- 34.4 בהסכם עם רוכשי הדירות ובתקנון הבית המשותף יצוין כי מתחם המגורים יתוחזק ויתופעל על ידי חברת ניהול, כאמור לעיל.

35. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

36. מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 12 שנים מיום אישורה.

37. חתימות ואישורים

יוזם התכנית : ד.ע. דירות עלית בע"מ
 שד' הציונות 143, חיפה
 טל' 04-8335777
 פקס 04-8338903

בעלי הקרקע : ד.ע. דירות עלית בע"מ
 שד' הציונות 143, חיפה
 טל' 04-8335777
 פקס 04-8338903

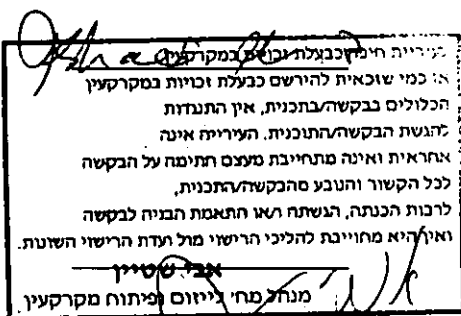
המטרונות היווניות של העדה הקתולית
 רח' הגפן 39, חיפה
 טל' 04-8523111
 פקס 04-8520798

דינה שר
 רח' ג'ורג' אליוט 4, חיפה
 טל' 04-8388952
 פקס 04-8382263

עיריית חיפה
 רח' ביאליק 3, חיפה
 טל' 04-8356356
 פקס 04-8356128

עורך התכנית : עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
 רח' קרן היסוד 15, טירת כרמל
 טל' 04-8580077
 פקס 04-8580066

ד.ע. דירות עלית בע"מ
 שד' הציונות 143
 חיפה 34373



עוזי גורדון בע"מ
 קרן היסוד 15, טירת כרמל
 טל': 04-8580077