

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0112508

חפ/מק/2295 א' שינוי קוי בנין והגדלת השטח המסחרי ברח' מוריה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/ 2295 א'
המועד הקובע לתחילתה של תכנית עפ"י סעיף 119 לחוק הוא בתום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
ההודעה פורסמה למתן תוקף בעיתון 23.8.14
מיום 15.8.14 ההודעה פורסמה ב"פ. 6864
מיום 2.9.14 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ועדה מקומית קופה
אישור תכנית מס' תפ/ק/2295 א'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מס' 107 מיום 19.5.14
יו"ר הועדה

ועדה מקומית קופה
הפקדת תכנית מס' תפ/ק/2295 א'
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 107 מיום 12.8.13
(-) חזרה לז' א"ג
יו"ר הועדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה להגדיל את השטח המסחרי בקומת הקרקע ברח' מוריה 46. הבקשה כרוכה בשינוי קו בניין קדמי של קומת הקרקע (בחזית מוריה 46) מ-4 מ' ל-0 מ', ושינוי קטע מקו בניין צידי שמאלי(דרומי)בקומת הקרקע מ-5 מ' ל-0.85 מ', בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א.(א)(4) לחוק. כמו כן, הבקשה כרוכה בניוד שטחים ממשרדים למסחר ללא חריגה מהשטח הכללי המותר לעסקים עפ"י תכנית מאושרת חפ/2295.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חפ/מק/2295 א' שינוי קוי בנין והגדלת השטח המסחרי
ברח' מוריה 46

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

304-0112508

מספר התכנית

2.498 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6, א62 (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

198820 קואורדינאטה X

744825 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדרות מוריה פינת רחוב איילות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד מוריה	44	
חיפה	שד מוריה	46	

מרכז הכרמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10910	מוסדר	חלק	157-158	164, 166

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ 2295	2, 4 - 8

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/1400/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב	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/1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1888	3530	923	01/03/1988
חפ/2295	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2295 ממשיכות לחול.	6278	5976	10/08/2011
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	4896		26/06/2000
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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ	5501	2102	28/02/2006
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט	4536		26/06/1997
חפ/מק/229/י/2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/229/י/2 ממשיכות לחול.	5232		27/10/2003

הערה לטבלה:

תכנית מס': חפ/229/י/5 לא חלה כאן *

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				נתן פייביש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			נתן פייביש		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	הנספח הינו נספח בינוי וחניה ומחייב בנושא קווי בניין	17/07/2014		נתן פייביש	17/07/2014	1	1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא		07/07/2014		פייביש נתן	07/07/2014	1	1:250	מנחה	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 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ב.ד.ס.י השקעות בע"מ	חיפה	שד הנשיא	9	04-8333059	04-8103530	tami@amn-arc.com

תכנון זמין
ישב הדפסה 15

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		ב.ד.ס.י השקעות בע"מ	חיפה	שד הנשיא	9	04-8333059	04-8103530	tami@amn-arc.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ב.ד.ס.י השקעות בע"מ	חיפה	שד הנשיא	9	04-8333059	04-8103530	tami@amn-arc.com
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356167	04-8356128	vardal@haifa.muni.i

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתן פייביש	58382		חיפה	שער פלמר	1	04-8645917	04-8670407	tami@amn-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד- מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מבנה א'	מבנה קיים ברחוב מוריה 46, חלקה 158
מבנה ב'	מבנה קיים ברחוב מוריה 44, חלקה 157

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת: תנן זמין מונה הדפסה 15 משתמעת.

2 מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התכנית מציעה להגדיל את השטח המסחרי בקומת הקרקע ברח' מוריה 46.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

- א. שינוי קו בניין קדמי הקבוע בתכנית מ-4 מ' ל-0 מ' ושינוי קטע מקו בניין צידי שמאלי (דרומי) הקבוע בתכנית מ-5 מ' ל-0.85 מ', בקומת הקרקע בלבד ברחוב מוריה 46 כמסומן בנספח הבינוי, בהתאם לסעיף 62 א.(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- ב. עדכון מיקום חזית מסחרית ברחוב מוריה 46, בהתאמה לשינוי בקו הבניין.
- ג. התאמת קוי הבניין על מנת להסדיר בנייה קיימת ברחוב מוריה 44, בהתאם לסעיף 62 א.(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- ד. ניווד שטחים ממשרדים למסחר ללא חריגה מהשטח הכללי המותר לעסקים עפ"י תכנית מאושרת חפ/2295, בהתאם לסעיף 62 א.(א)(6) לחוק התכנון והבנייה.
- ה. ביטול הדרישה לפיתוח רצועת גיזון ברחוב מוריה 46 בהתאם לסעיף 62 א.(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.498

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	11			11	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,425			1,425	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,020			1,020	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	8 - 6
מגורים ומשרדים	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	5
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	5
מבנה להריסה	דרך מאושרת	6
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	5

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

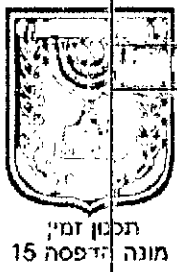
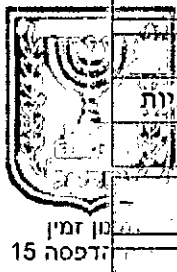
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	798	31.95
מגורים ומשרדים	1,700	68.05
סה"כ	2,498	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	797.37	31.92
מגורים ומשרדים	1,700.57	68.08
סה"כ	2,497.94	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	דרך מאושרת
	4.1.1	שימושים
	4.1.2	הוראות
	4.2	מגורים ומשרדים
	4.2.1	שימושים
<p>יותרו שימושי מגורים משרדים וחזית מסחרית כמפורט להלן:</p> <p>א. חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת הקרקע יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שרותים אישיים (לדוגמא: מספרות, מעבדות למכשירי אלקטרוניקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות), מסחר קמעונאי כולל שרותי אוכל לסוגיו (חנויות, מסעדות, בתי קפה, פאבים וכל בתי העסק אשר בהם אוכלים, מבשלים או אופים). הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. שימוש לשרותי אוכל בחזית מבנה א', בקומה שמעל קומת הקרקע מותנה בהסדרת כניסה ישירה אליה מתוך קומת הקרקע, ובלבד שהשימוש בקומת הקרקע זהה ושתי הקומות מהוות יחידה מסחרית אחת. במידה ומשתנה השימוש ביחידה זו כאמור, בקומה שמעל קומת הקרקע יותרו אך ורק השימושים המפורטים בסעיף קטן ב' להלן.</p> <p>3. בתחום החנות המוצעת בקומת הקרקע של אגף המגורים הממוקם בחלק האחורי במבנה ב' לא יותרו שירותי אוכל לסוגיו ולא יותרו עסקי מזון או מכירת מזון הכוללים ייצור או צריכתו מונה</p> <p>במקום. כמו-כן, לא תותר הרחבת השטח הממוקם תחת אגף המשרדים הממוקם בחלק הקדמי, בו מותרים עסקי מזון, לתחום החנות המוצעת באגף המגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת על-פי סעיף 192(1) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>ב. בקומות שמעל קומת הקרקע בחזית אל רחוב מוריה יותרו מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. במידה ותיבנה קומה חמישית במבנה א' במוריה 46, היא תשמש למגורים.</p>	4.2.2	הוראות
	א	הוראות בניוי
		1. תותר העמדת שני בניינים בחלקה. המרחק בין הבניינים לא ייפחת מ-7 מ', למעט חריגה נקודתית למינימום 3 מ'.
		2. מבנה א'--- תותר הקמת קומת נוספת בנסיגה של 2 מ' לפחות מחזית הבניין לרחוב מוריה. סה"כ במבנה א' תותרנה 5 קומות כולל קומת הקרקע. גובה הקומה החמישית במידה ותיבנה, לא יעלה על 4 מ'.
		3. מבנה ב'--- כולל אגף קדמי, דרום מזרחי, בן 5 קומות עם חזית לרחוב מוריה, ואגף אחורי מערבי, בן 6 קומות מעל קומת חניה כמפורט בסעיף 5.



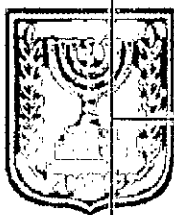
4.2	מגורים ומשרדים
	<p>3.1- באגף הקדמי הפונה לרחוב מוריה, תהיה נסיגה של שתי הקומות האחרונות בשיעור של 2 מ' לפחות מחזית הבניין לכיוון רחוב מוריה.</p> <p>3.2- באגף האחורי, המירווח הצידי הצפון מערבי, (לכיוון חלקות 128 ו 129 בגוש 10910), יהיה מ' ב-4 הקומות הראשונות, ולא יותרו בו מרפסות זיזיות. בשתי הקומות העליונות יישאר מירווח צידי של 5 מ' עם בליטה של 1 מ' להקמת מרפסות.</p> <p>3.3- יותר קירוי מרפסת בקומת הכניסה, בתחום המסומן בנספח הבינוי-המחייב בנושא קוי בנין הקירוי ייבנה מחומרי הגמר המשמשים את המבנה.</p> <p>3.4- תיבנה הפרדה פיזית בין המגורים לבין המשרדים, הכוללת הפרדה באזור הכניסות למבנה מונה תכנון זמין הדפסה 15</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. הגגות יהיו שטוחים. מרפסות כתוצאה מנסיגה יהיו שטוחות ומרוצפות. לא יותרו גגות רעפים בשטח התכנית.</p> <p>2. במבנה ב', באגף המשרדים הממוקם בחלק הקדמי, יותר אלמנט דקורטיבי מקורות פלדה "מרחפות" וחללים גדולים ביניהם בגובה של עד 3 מטרים מעל רצפת הגג. האלמנט ייבנה בהיקף מרפסת הגג בלבד, יהווה חלק מהתפיסה האדריכלית של המבנה ולא ישמש לקרוי.</p> <p>3. תותר בליטה דקורטיבית מקו הבניין הקדמי בחזית המבנים לכיוון רחוב מוריה, ובלבד שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>עומק הבליטה יהיה במבנה א': עד 1 מ' ובמבנה ב': עד 60 ס"מ.</p> <p>רוחב הבליטה לא יעלה על 8 מ' והסף התחתון של הבליטות הנ"ל יהיה בגובה אשר לא יפחת מ-5 מ' מ' ממפלס הכניסה הראשי לבניין.</p> <p>4. תותר בליטה של גג חדרי המדרגות בשיעור 2.5 מ' מעל מפלס גג המבנה כדי לאפשר יציאת חירום אל הגג עפ"י דרישת מכבי אש.</p> <p>5. תותר יציאת ארובה בהתאם להוראות משרד הבריאות.</p> <p>6. לאורך החזית המסחרית, בשני המבנים, לא יותרו חלונות ראויה הסגורים בתריסים, לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב.</p> <p>7. בהיתר עפ"י תכנית זו, ייקבעו תנאים אשר יבטיחו את שיפוץ חזיתות מבנה א'.</p> <p>8. מתקנים טכניים יוסתרו על הגג ויעוצבו כחלק אינטגרלי של המבנה.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. בין הבניינים תיבנה רחבה פתוחה לרחוב, לשימוש הציבור.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בהיתר בנייה על פי תכנית זו, יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הרחבת שדי מוריה על פי הוראות התכנית לפי לוי"ז שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	6.4	11	75	385	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	5	מגורים ומשרדים
תכנון זמין מונה הדפסה 15						6535	3450		640	2445	1700		

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

הערה ברמת הטבלה:

א. השטח העקרי המותר מתפלג עפ"י השימושים הבאים:

מגורים-1425 מ"ר

מסחר-462 מ"ר

משרדים-558 מ"ר

ב. סה"כ השטח המיועד לעסקים יהיה עפ"י תכנית מאושרת חפ/2295. תותר העברת שטחים, עד 570 מ"ר, משימושים עסקיים למגורים בתנאי שסה"כ שטחי הבנייה העקריים לא יגדלו. בכל מקרה,

השטח העקרי של יחידות הדיור החדשות בתחום התכנית יהיה בממוצע 100 מ"ר ומעלה ולא יפחת מ-80 מ"ר.

ג. שטחי שרות למגורים יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבנייה. סה"כ שטח שרות ליח"ד ללא שטחי חנייה לא יעלה על 40 מ"ר בתנאים הבאים:

בשטח הנייל כלול מחסן לכל יח"ד שלא יעלה על 10 מ"ר (כולל מעברים) וגובהו לא יעלה על 2.40 מ'.

בשטח הנייל כלול מחסן משותף שלא יעלה על 10 מ"ר (כולל מעברים) וגובהו לא יעלה על 2.40 מ'.

שטחי השרות למסחר ומשרדים בשני המבנים יחושבו עפ"י תכנית חפ/1400 שש, על כל תיקוניה, בתוספת שטח גלריה בקומת הקרקע במבנה ב' אשר שטחה לא יעלה על מחצית שטח הרצפה מתחתה ותחושב כשטח שרות.

ד. תותר תוספת יחידות דיור כתוצאה מניוד שטחים עסקיים לייעוד מגורים, בהתאם לסעיף קטן ב' לעיל. השינוי לא ייראה כסתירה לתכנית זו.

ה. התכסית עפ"י הטבלה-מכסימלית עילית ותחתית.

ו. גובה המבנה המקסימלי ימדד ממפלס ה-0.00.

גובה מבנה א' -17 מ'.

גובה מבנה ב' -23 מ'.

מעל הגובה המצויין תותר בניית אלמנט דקורטיבי, ארוכה ויציאה מחדרי מדרגות אל הגג, כאמור בסעיף 4.2.2 ומתקנים נוספים במידות המינימליות הנדרשות ובכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400/בב בנושאים אלה.

ז. בבניין ב', מפלס התקרה העליונה באגף המשרדים הממוקם בחלק הקדמי לכיוון ציר מוריה לא יעלה על 20 מ' מעל פני רחוב מוריה-פינת אילות בנקודה A. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' נטו.

בקומת הקרקע תותר גלריה בגובה עד 2.2 מטרים שלא תחושב במניין הקומות.



תכנון זמין מונה הדפסה 15

ח. גובה הקומות מעל קומת הקרקע לא יעלה על 3.3 מ', למעט הקומה העליונה בה יותר גובה של 4 מ'.

ט. מספר הקומות מעל למפלס הכניסה הקובעת :

במבנה א-5

במבנה ב-5,6

מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת : 5

ז. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי וכמפורט בסעיף 4.2.2.

קווי הבניין לחניון כפי שמשומנים בנספח הבינוי תקפים לשטחי שרות, למתקנים טכניים ותחנת טרנספורמציה.

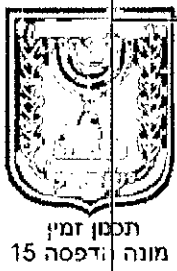
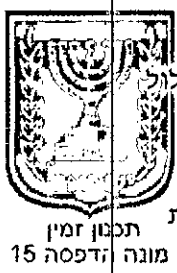




תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p>	<p>6.1</p>
<p>חמרי גמר:</p> <p>חזיתות המבנה יצופו באבן נסורה בשילוב פרופילי מתכת וזכוכית. במבנה א' ניתן להתיר חזיתות מצופות בטיח צבעוני בשילוב פרופילי מתכת וזכוכית.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין 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, תת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכדומה. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אוויר בצורה שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> <p>ד. התקנת דודי שמש תעשה עפ"י תכנית שתאושר בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ה. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת או צלחת קליטה על כל בנין, אליהן יחוברו כל הדירות בבנין.</p>	 <p>תכנון זמין מונה תדפסה 15</p>  <p>תכנון זמין מונה תדפסה 15</p>
<p>6.2 תכנית בינוי</p>	<p>6.2</p>
<p>א. מתן היתר בנייה במגרש על פי תכנית זו, מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבנייה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת מיקום כל חלקי המבנה השונים בשטח והגישות אליהם. 2. מיקום החניון ומערך הכניסה אליו. 3. גינון, נטיעות, עיצוב מבנים, קירות תומכים, גדרות, מעקות (כולל חמרי גמר). 4. סימון השטחים בהם תנתן זיקת הנאה, (זכות מעבר לציבור לצמיתות). 5. ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל כגון: רמפה, מדרגות ורחבות. 	 <p>תכנון זמין מונה תדפסה 15</p>
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>א. על בעלי הקרקע ו/או היתר הבנייה לפתור את החניה בתחום מגרשיהם כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לדירות החדשות יותקנו 2.25 מקומות חניה ליח"ד, (מהן לכל יח"ד יוצמדו 2 מקומות חניה) - 0.25 ישמשו כחניות לאורחים). 2. ליתר השימושים יותקנו מקומות חניה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבנייה ובכפוף להוראות תכנית זו. <p>ב. מתן היתר בנייה לשימושים עסקיים יותנה בהפרדת מקומות החניה המיועדים להם מהמקומות המיועדים למגורים.</p>	 <p>תכנון זמין מונה תדפסה 15</p>

<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>(ג). מתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו יהיה מותנה באישור תכנית חניה מפורטת ע"י האגף לתכנון דרכים, תנועה וגנים בעיריית חיפה, וחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנוגע להיבטים הסביבתיים של החניון המוצע.</p> <p>(ד). מתן היתר איכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>(א)--מניעת מטרדים בעת הבנייה :</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבנייה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, האמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכו'.</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופים ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חמרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכדו' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>(ב)--סילוק פסולת יבשה :</p> <p>1. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהיו יפוננו. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חמרי בנייה וכדו'.</p> <p>2. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין התשס"ה-תכ"א זמין מונה הדפסה 15 2005) וכמפורט להלן :</p> <p>א. לפני הוצאת היתר הבנייה-קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מבצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.</p> <p>ב. בהיתר הבנייה-הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בגמר הבנייה-לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות-בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>ד. במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרק ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק עפ"י הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבנייה ייעשה רק באמצעות שררול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בניין.</p> <p>(ג)--עבודות עפר, חציבה ומילוי :</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון, בתנאי עודף, ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר.</p> <p>2. בתנאי חוסר, מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>3. חובת מיחזור פסולת בניין בהיקף 50% באמצעות גריסה.</p> <p>4. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>	



תכנון זמין מונה הדפסה 15

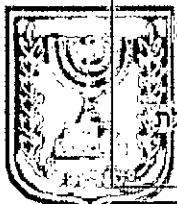


תכנון זמין מונה הדפסה 15



תכנון זמין מונה הדפסה 15

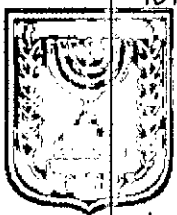
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>על מבקשי היתר הבניה להגיש תשריט איחוד וחלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p>6.6 הפקות ו/או רישום</p> <p>א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חפשיים מכל חוב או שעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p> <p>ב. תרשם זיקת הנאה, (זכות מעבר לציבור לצמיתות), בשטח כפי שמסומן בתשריט, בחזית לרחוב אילות.</p> <p>כתנאי למתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו, תירשם הערת אזהרה לנושא זיקת הנאה לציבור בשטח כפי שמסומן בתשריט וברחבה הפתוחה לרחוב כפי שתאושר בהיתר הבנייה.</p> <p>ג. רישום זיקת הנאה לציבור לצמיתות בלשכת רישום המקרקעין ייעשה בעת רישום תכנית החלוקה.</p>	
<p>6.7 חשמל</p> <p>1. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה-בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>2. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p> <p>3. לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>4. תאורה- מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
<p>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת הבקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפי"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בנייה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפי"ע כמפורט להלן.</p> <p>מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>(1). אספקת מים-</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה להתקשר עם תאגיד מי כרמל, לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.</p> <p>קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי ייקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות</p>	



תכנון זמין
מונה תדפסה 15

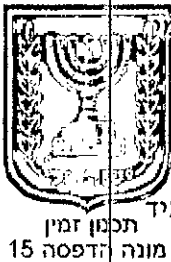


תכנון זמין
מונה תדפסה 15



תכנון זמין
מונה תדפסה 15

6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן ייקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>(2). ביוב-</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונם.</p> <p>(3). ניקוז ותיעול- מי נגר עילי-</p> <p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p>	



6.9	הוראות פיתוח
<p>א. כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריצוף וכו' יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותובא לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה. בהיתר הבנייה יקבעו תנאים אשר יבטיחו השלמת בצוע תכנית הפיתוח כפי שאושרה.</p> <p>ב. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין נקי ופנוי מכל מכשול.</p> <p>ג. בין הבניינים תיבנה רחבה ציבורית, מרוצפת ופתוחה לרחוב.</p> <p>ד. קירות תומכים גדרות ומעקות --- בכל שטח התכנית יהיו בדוגמה אחידה עשויים חמרי גמר עמידים המשתלבים במרקם הרחוב הקיים, באישור היחידה לתכנון נוף.</p> <p>ה. בחזית החלקות 157 ו-158 לא תידרש רצועת גינון.</p> <p>ו. בתחום התכנית יישמר שטח פנוי מבינוי על-ותת קרקעי שלא יפחת מ-25%</p>	



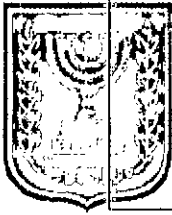
6.10	תקשורת
<p>קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>	

6.11	חיזוק מבנים, תמ"א/ 38
<p>(א) --היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום מ 23 ביוני 2008).</p>	



6.12	פיתוח סביבתי
<p>אצירה והרחקת אשפה- מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחום</p>	

6.12	פיתוח סביבתי
	המגרש במסגרת תכנית הבינוי באישור מחלקת התברואה העירונית.



תכנון זמין
תדפסה 15

6.13	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. לכל המתקנים הטכניים (מוזגים, דוודים וכיוצ"ב) יימצא פתרון תכנוני כחלק אינטגרלי מתזות הבניין. ג. הפתרון התכנוני יינתן במסגרת היתר הבנייה וטעון אישור מהנדס העיר.

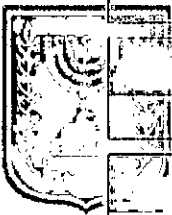
6.14	שרותי כבאות
	מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.



תכנון זמין
תדפסה 15

6.15	דרכים
	א. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי התנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. ג. בתחום זכות הדרך לאורך רחוב מוריה, רוחב המדרכה למעבר הולכי רגל לא יפחת מ-3 מ' ד. מבקשי היתר הבנייה ישלמו היטל כבישים כחוק.

6.16	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	1. מתן היתר בניה על פי תכנית זו מותנה בהריסת החלק הדרום מערבי של המבנה כפי שמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. 2. בהיתר בניה על פי תכנית זו יקבעו תנאים אשר יבטיחו את הריסת החלק הדרום מזרחי של המבנה בחזית שד' מוריה ואת הרחבת שד' מוריה על פי הוראות התכנית ולו"ז שיקבע ע"י מהנדס העיר.



תכנון זמין
תדפסה 15

6.17	מקלטים
	לא יוצא כל רשיון לבנייה חדשה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט ואו מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.

6.18	היטל השבחה
	היטל השבחה והיטלים אחרים ישולמו כחוק

6.19	הנחיות מיוחדות
	שילוט --- א. כל שילוט חיצוני ייעשה ע"פ הוראות ותקנות עיריית חיפה. ב. השילוט ישולב במבנה ויובא לאישור במסגרת הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

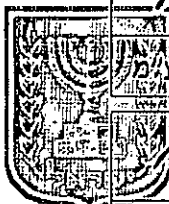


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	ב.ד.ס.י. השקעות בע"מ 511949315	שם ותפקיד:	ב.ד.ס.י. השקעות בע"מ	30/07/14

יוזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	ב.ד.ס.י. השקעות בע"מ 511949315	שם ותפקיד:	ב.ד.ס.י. השקעות בע"מ	30/07/14

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	ב.ד.ס.י. השקעות בע"מ 511949315	שם ותפקיד:	בעלים	30/07/14

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עיריית חיפה 0	שם ותפקיד:	בעלים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
		נתן פייביש	עורך ראשי	30/07/14

שם ותפקיד: אדריכל נתן פייביש
שם ותפקיד: שער פלמר 1 חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15