

3600270087-1

72828

תכנית מס' 304-0145987 - שם התכנית: חפ/2315-שינוי יעוד קרקע והוראות בניה בגוש 10781 חלקה 10-מוריה 117 חיפה

2

17.4.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה	הוראות התכנית
18-04-2016	
נתקבל	תכנית מס' 304-0145987

חפ/2315-שינוי יעוד קרקע והוראות בניה בגוש 10781 חלקה 10-מוריה 117 חיפה

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 9.5.16
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' חפ/2315
חומלץ להפקדה
28.5.12
3.7.12
כאורה 39
מס' א (1)
מס' א (1)

פרסום הפקדת תכנית חפ/
המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיף 102
לחוק התכנון והבניה הוא המועד המאוחר שבין
הפרסומים בעיתונות. הודעה בדבר הפקדה
פורסמה בעיתון _____ מיום _____
ההודעה בדבר הפקדה פורסמה ברשומות
י"פ _____ מיום _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7269
ביום 22.5.16

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית ברחוב מוריה 117 נכלל בתחום מדיניות ציר רכס הכרמל המעודדת פיתוחו כציר עירוני המשלב פעילות של שימושים מעורבים: מסחר, עסקים ומגורים.

בשטח התכנית קיימים שני מבנים שהוקמו כמבני מגורים בהתאם לתכנית מאושרת חפ/1 ד', החלה במקום אך בחריגה חלקית מקווי הבניין המאושרים. כיום, במבנה הקדמי בחזית הפונה לרחוב קיימת בקומת הקרקע מסעדה, בקומה א' מספרה ומכון יופי, ובחלק האחורי של המבנה הקדמי, קיימות שתי דירות אחת מעל השניה. במבנה האחורי קיימות 2 דירות.

התכנית מציעה הסדרת הבניה והשימושים העסקיים ברוח מסמך מדיניות ציר הרכס תוך שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים ומסחר עם חזית מסחרית, וכן תוספת שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע ושינוי קווי הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/2315-שינוי יעוד קרקע יהוראות בניה בגוש 10781 חלקה 10-מוריה 117 חיפה

מספר התכנית 304-0145987

1.2 שטח התכנית 0.842 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינאטה X	199081
	קואורדינאטה Y	743767

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

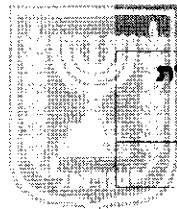
נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד מוריה	117	

שכונה אחוזת שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10781	מוסדר	חלק	10	

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
תמא/ 38	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38 - רעידות אדמה.	5397	2640	18/05/2005
תממ/ 6	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 6 - תכנית המתאר למחוז חיפה.	6591	4613	13/05/2013
חפ/ 1400 / יב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1400/יב - "מבנים במרווחים".	4402	2831	21/04/1996
חפ/ 1400 / שש	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/1400/שש - "שטחי שירות ופטורים".	4508	2833	30/03/1997
חפ/ 229	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/229 ממשיכות לחול.	422		15/02/1934
חפ/ 229 / י	כפיפות	התוכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229/י - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים".	3484	2707	17/09/1987
חפ/ 229 / 1	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229/1 - "תיקון אופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות".	4201	2771	14/03/1994
חפ/ 229 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/ 718 / א	שינוי	שינוי ביחס בין שטחי הבניה של שני המבנים, המרחק בין המבנים וכמות העצים במגרש. כל יתר הוראות תכנית חפ/718/א ממשיכות לחול.	1554	47	25/09/1969

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / גב	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/גב- "גובה בנינים באזורי מגורים".	4896		26/06/2000
חפ/ מק/ 1400 / תט	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/תט - "תחנות טרנספורמציה".	4536		26/06/1997
חפ/ 1 / ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1 / ד ממשיכות לחול.	1154		18/12/1941
חפ/ 1590	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/ 1590- "הרחבת שד' מוריה".	2550	1848	12/07/1979
חפ/ 229 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/229/ה ממשיכות לחול.	1437	3021	02/02/1984
חפ/ 424	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/424 ממשיכות לחול.	0		15/02/1939
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית חפ/מק/ 1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/יב/ 4 - שקובעת הוראות לגגונים.	5293		29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/מק/1400/פמ - שקובעת הוראות להתקנת פרגולות.	5501	2102	28/02/2006
חפ/ מק/ 229 / י/ 2	כפיפות	התכנית אינה פוגעת בהוראות חפ/229/י- 2 - גזוזטראות.	5232		27/10/2003

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				יוסף פרוכטר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף פרוכטר		תשריט מצב מוצע	לא
הליכים סטטוטוריים בינוי	מנחה		1	28/04/2014	יוסף פרוכטר	28/04/2014		כן
	מנחה	1:200	1	05/04/2016	יוסף פרוכטר	06/04/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	05/04/2016	יוסף פרוכטר	05/04/2016		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			ש. מוריה החזקות בע"מ	קיסריה	(1)		050-6370440		goavi1@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4243.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש. מוריה החזקות בע"מ	קיסריה	(1)		050-6370440		goavi1@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 4243.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ש. מוריה החזקות בע"מ	קיסריה	(1)		050-6370440		goavi1@walla.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * "קיימים בעלים פרטיים נוספים".

(1) כתובת: ת.ד. 4243.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף פרוכטר	ה/6448	יסרון בע"מ	חיפה	דישראלי	57	04-8343186	04-8343185	yosi@isron.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס גיאודטי ומודד מוסמך	מודד	כמאל זועבי	879		נצרת עילית	השושנים	11	04-6013680	04-6013680	kamsurv@zahav.net.il



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת בניה קיימת ושימושים עסקיים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ומסחר וקביעת חזית מסחרית.

ב. תוספת שטחי בניה למסחר בקומת הקרקע בחזית המבנה הקדמי.

ג. שינוי קווי בנין ע"פ הבנייה בפועל ותוך הכללת תוספת השטח למסחר בקומת הקרקע בבנין הקדמי הפונה לרחוב.

ד. קביעת הוראות בניה לתוספת השטח המסחרי והנחיות לשימושים העסקיים.

ה. תוספת שטחי שירות וקביעת הוראות לשטחים אלו.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.842

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
התכנית המאושרת לא קבעה מספר יחידות דיור. בהיתר המקורי אושרו 6 יחידות דיור.	4		-2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטח עיקרי, לא כולל מרפסות זיזיות.	380		-103	483	מ"ר	מגורים (מ"ר)
סה"כ שטח עיקרי.	187		+187		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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	201
מגורים ומסחר	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	101
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	101

3.2 טבלת שטחים

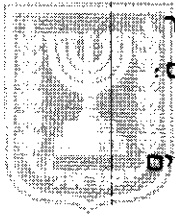
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א'	805	95.61
דרך מאושרת	37	4.39
סה"כ	842	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.61	4.35
מגורים ומסחר	805.26	95.65
סה"כ	841.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
דרך - כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות	
4.1.2	הוראות
א	דרכים
<p>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>ב. סלילת ו/או הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה.</p> <p>ג. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
<p>השימוש העיסקי כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שרותי רפואה, שירותים אישיים ומסחר קמעונאי (לדוגמה חנויות בגדים, חנויות אופטיקה, מספרות, מעבדות אלקטרוניקה, סוכנויות ביטוח, סוכנויות נסיעות), וכן "שירותי אוכל" לסוגיו.</p> <p>לענין זה "שירותי אוכל" הינם מסעדות, בתי קפה, פאבים וכל בתי העסק שבהם אוכלים, מבשלים או אופים.</p> <p>הכל בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	
4.2.2	הוראות
א	מסחר
<p>א. במגרש בו קיימים שני מבנים ימוקמו השימושים העסקיים בבנין שבשורה הקרובה לרחוב מוריה.</p> <p>ב. השטח המיועד למסחר קמעונאי ולשרותי אוכל ימוקם במפלס הרחוב או במפלס הקרוב אליו, תוך יצירת חזית פעילה לכוון הציר.</p> <p>שימושים עסקיים אחרים יותרו גם בקומה אחת מעל או מתחת למפלסים הנ"ל.</p> <p>ג. תתקיים הפרדה פיזית בין המגורים והעסקים כולל הפרדת כניסות.</p> <p>למרות האמור לעיל לא תידרש הפרדה פיזית בין הכניסה למגורים בקומת הקרקע וקומה א' ובין הכניסה לעסקים בקומה א' שאינה ניתנת לביצוע במבנה הקיים.</p> <p>ד. חלונות ודלתות מהשירותים או מהמטבח לא יפנו לכוון הדירה הצמודה או לכוון חלונות הבית הגובל מצפון.</p>	
ב	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. בבקשה להיתר הכוללת שירותי אוכל ו/או שימושים אחרים העלולים להוות מטרד לסביבתם, עקב רעש, ריח, לכלוך, ריכוז קהל, פעילות בשעות הלילה וגורמים אחרים, יקבעו תנאים ספציפיים להפעלת העסק לפי סוג העסק, במטרה למנוע מטרד לסביבה.</p> <p>ב. בהיתר הבניה לפי תכנית זו יקבע סוג העסק.</p>	

מגורים ומסחר	4.2
<p>ג. התנאים יקבעו בהתיעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה כמפורט להלן:</p> <p>1) התיעצות מוקדמת (לפני הגשת הבקשה להיתר) עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין האמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעים סביבתיים (רעש, ריח, זהום אויר וכל מטרד אחר) אשר לדעת איגוד ערים לאיכות הסביבה עלול להווצר) למבנה הנדון ולמבנים סמוכים וביניהם דרישה להתקנת ארובות, פירים, מיגון דירתי, מיקום וסוג מערכות מיזוג ומנועי שאיבת עשן למטרת מניעת רעש, מערכת פילטרים, התייחסות למיקום שטחי השירות, מתקני בית, מטבחים ושירותים לשימוש העסקים.</p> <p>2) הבקשה להיתר תועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>הבקשה שתובא לדיון הועדה המקומית תציג את האמצעים שנדרשו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה ואת ישומם.</p> <p>3) מתן היתר בניה לשימוש עסקי שעלול להוות מטרד לסביבה, מותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>בהיתר הבניה לשימוש עסקי בבנין קיים יקבעו תנאים אשר יבטיחו את מילוי תנאי איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>מילוי התנאים למניעת מטרדים סביבתיים בא בנוסף למילוי כל התנאים האחרים כפי שיקבעו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ד. במגרשים בהם יאושרו בתי אוכל יותר קירוי חורף בכפוף לתנאי תכנית מאושרת חפ/1888 להנחיות מסמך מדיניות ציר הרכס ולאישור משרד מהנדס העיר.</p> <p>ה. לא יותרו חלונות ראוה הסגורים בתריסים.</p> <p>ו. לא יותרו דלפקים פתוחים לרחוב והצגת סחורה ברחוב.</p> <p>ז. השילוט ישולב במבנה ויובא לאישור במסגרת הבקשה להיתר.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ממ"דים ומחסנים:</p> <p>בניית הממד"ים והמחסנים תהיה בתחום קווי הבנין.</p> <p>במידה ולא ניתן למקם את תוספת שטחי השרות לממד"ים ומחסנים בתחום קווי הבנין, יש למקם את הממד"ים ושטחי השרות הנוספים במרווח הדרומי.</p> <p>מיקום הממד"ים ושטחי השרות במקום אחר, יעשה רק לאחר שהונחה בפני הועדה המקומית חוות דעת הנדסית, לפיה מיקום התוספות, כולן או חלקן, אינו אפשרי במרווח הדרומי.</p> <p>בכל מקרה, תוספת שטחים, תוספת שטחי שירות וממד"ד שלא בתחום קווי הבנין תבוצע רק בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
					שטחי בניה										סה"כ
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	101	805	862	107	38	4	12	4	4	4	4	4	5	

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. שטחי השרות למסחר יחושבו לפי תכנית חפ/1400/שש.

ב. שטחי השרות למגורים יחושבו בהתאם לתכנית שטחי השרות הכללית של חיפה חפ/229/י על שינוייה, לרבות הוראות התכנית הכללית ביחס להליכים הנדרשים לאישור תוספת הזכויות, כפי שפורטו בתכנית הכללית.

ג. במידה והמבנים בתחום התכנית יהרסו, ותבוצע בניה חדשה, יחושבו שטחי השרות גם בהתאם לתכנית חפ/229/5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוך השטח הנייל, 187 מ"ר מיועדים לעסקים, והיתר למגורים. בנוסף לשטח העיקרי המצויין תותרנה מרפסות זיזיות ששטחן לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד (סה"כ למרפסות 48 מ"ר).

(2) שטח השרות כולל את כל שטחי השרות למסחר ולמגורים קיימים ומוצעים.

(3) על פי המצב המאושר.

(4) כמפורט בתשריט. במידה והבנין יהרס קווי הבנין יהיו בהתאם לסביבה.

(5) כמפורט בתשריט. קו הבנין הקדמי המוצג בתשריט מיועד לקומת הקרקע בלבד. קו הבנין הקדמי החל מקומה א' יהיה בהתאם לקונטור המבנה הקיים בחזית הקדמית. במידה והבנין יהרס, קווי הבנין יהיו בהתאם לסביבה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חלוקה ו/ או רישום</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. התשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 אדריכלות</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהינה 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 במסגרת הבקשה להיתר בניה. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון למיזוג אויר באופן שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>חניה לשימושים עסקיים:</p> <p>א. בבנינים קיימים במגרשים בהם לא ניתן לפתור את החניה כנדרש על פי תקן בתחום המגרש, פתרון החניה יהיה ע"י השתתפות בעלות שימוש בחניה בפועל בתחום חניון ציבורי קיים ובתנאי שיוצג הסכם בין בעל העסק לבעל החניון הקיים לנושא שימוש במקומות החניה לטובת העסק.</p> <p>ב. במידה והבנין יהרס, החניה לכל השימושים תהיה על פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>התכנית תתייחס למגרש בשלמותו, ותערך על רקע מדידה עדכנית של מודד מוסמך ותציג את המבנים במגרש כולל הגישות אליהם, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון, נטיעות, עצים לשימור, מיקום מתקני האשפה והגז וכד'.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על עצים לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p>	<p>6.6</p>

<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור-אישור משרד מהנדס העיר לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע משרד מהנדס העיר, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>מניעת מטרדים בעת הבניה.</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכוונת עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>5. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>6. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתמ"א 4/ב/34, התכנית חלה בתחום אזור רגישות א' 1 באזור עירוני ותיק הבנוי בצפיפות יחסית.</p> <p>בסביבת שטח התכנית לא קיימים שטחים ציבוריים פתוחים אליהם ניתן להפנות את מי הנגר בהתאם לתמ"א.</p> <p>אך מאחר והתכנית של שני המבנים היא סה"כ 38% ויתרת השטח פנוי מבינוי, יופנו מרבית מי הגשמים להחדרה לתת הקרקע בשטח הפנוי המהווה 62% משטח המגרש.</p> <p>רק עודפי הנגר מעל לקיבולת ההחדרה בשטח זה יופנו למערכת הניקוז המקומית.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 תשתיות</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת הניקוז.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p> <p>בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p> <p>אספקת מים:</p>	<p>6.9</p>

<p style="text-align: right;">תשתיות</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 הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל 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 תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p style="text-align: right;">ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. 2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p style="text-align: right;">אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כפי שיאושרו.</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p> <p>פיתוח המגרש: 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.</p> <p style="text-align: right;">גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור משרד מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>

6.10	פיתוח סביבתי
כל עוד הקיר התומך בחזית המגרש קיים, לא תידרש רצועת גינון בחזית המגרש.	

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

6.12	תקשורת
קוי טלפון כבלים ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.	

6.13	חשמל
חשמל: מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם. תחנות טרנספורמציה: 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. תאורה: בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.	

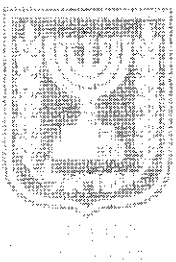
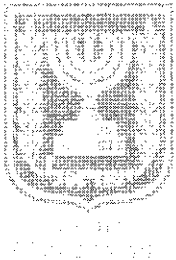
6.14	חיזוק מבנים, תמא/ 38
היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	

6.15	היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק	

7. ביצוע התכנית

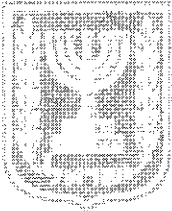
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
ל"ר	



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש. מוריה החזקות בע"מ 513609271 חתימה:		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש. מוריה החזקות בע"מ 513609271 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש. מוריה החזקות בע"מ 513609271 חתימה:		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: יסרון בע"מ 511184889 חתימה:		



תכנית מס': 304-0145987 - שם התכנית: חפ-2315 שינוי יעוד קרקע והוראות בניה בגוש 10781 חלקה 10781 מזורזת 117 חיפה - 1965

משרד הפנים - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום: 30/10/2013

30/10/2013

להפקיד את התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 304-0145987 שם התוכנית: חפ-2315 שינוי יעוד והוראות בניה בגוש 10781 חלקה 10781 מזורזת 117 חיפה

11/03/2015

תאריך י"ד הוועדה המחוזית

חתימה:

תאריך: 22.04.2014

עורך התוכנית: יוסף פרוכטר

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/2000	הפקדה	6774	20.03.2014



שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		



אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

