

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0805952

מוריה 107 חיפה - חפ/2158/א

חיפה

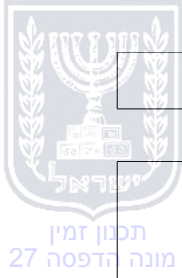
מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במגרש התחום ע"י הרחובות מוריה, קרית ספר ואילון. תכנית מאושרת חפ/2158 קבעה את ייעוד הקרקע כ"מגורים, מסחר ותעסוקה" לשימוש עד 55 יח"ד במבנה בן עד 12 קומות ובגובה של 48 מ' ; בזכויות בניה של 5,500 עיקרי ועוד 750 מ"ר לשימושי מסחר ותעסוקה. התכנית המוצעת מוסיפה קומות בהתאם לתכנית מתאר חיפה ל 15 קומות ובגובה של 55 מ', מוסיפה 500 מ"ר לשטחים העיקריים ומגדילה את כמות יחידות הדיור ל-60 יח"ד. כמו כן, התכנית משנה קווי בנין ומוסיפה שימוש מסחרי בקומת המרתף העליונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מוריה 107 חיפה - חפ/2158/א

ומספר התכנית

מספר התכנית 304-0805952

2.517 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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    | 199100 |
| קואורדינאטה Y    | 743914 |

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על שדרות מוריה בפינה הדרום מזרחית של כיכר קרית ספר בין רחוב קרית ספר ורחוב איילון.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב     | מספר בית | כניסה |
|------|----------|----------|-------|
| חיפה | שד מוריה | 107      |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10780    | מוסדר   | חלק           | 74                  | 73, 75            |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/02/2020 |     | 3740                          | 8688                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.                  | כפיפות  | תמא/ 1               |
| 11/12/2016 |     | 1404                          | 7397                     | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.                  | כפיפות  | תממ/ 6               |
| 10/02/2019 |     | 7484                          | 8106                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) ממשיכות לחול. | שינוי   | 304-0447052          |
| 21/04/1996 |     | 2831                          | 4402                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400/ יב ממשיכות לחול.               | שינוי   | חפ/ 1400/ יב         |
| 26/11/1987 |     | 350                           | 3503                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1840 ממשיכות לחול.                   | שינוי   | חפ/ 1840             |
| 15/02/1934 |     |                               | 422                      | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 ממשיכות לחול.                    | שינוי   | חפ/ 229              |
| 29/03/2005 |     | 2170                          | 5384                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה/ 1 ממשיכות לחול.              | שינוי   | חפ/ 229/ ה/ 1        |
| 07/03/2012 |     | 2981                          | 6388                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ י/ 5 ממשיכות לחול.              | שינוי   | חפ/ 229/ י/ 5        |
| 25/09/1969 |     | 47                            | 1554                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 718/ א ממשיכות לחול.                 | שינוי   | חפ/ 718/ א           |
| 26/06/2000 |     | 4052                          | 4896                     | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר   | שינוי   | חפ/ מק/ 1400/ גב     |

| מספר תכנית מאושרת   | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|---------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                     |         | הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ גב ממשיכות לחול.   |                    |                         |     |            |
| חפ/ מק/ 1400/ תט    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ תט ממשיכות לחול.    | 4536               | 4037                    |     | 26/06/1997 |
| חפ/ 1/ ד            | החלפה   | תכנית זו מחליפה את חפ/1/ ד.   | 1154               |                         |     | 18/12/1941 |
| חפ/ 1590            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1590 ממשיכות לחול.            | 2550               | 1848                    |     | 12/07/1979 |
| חפ/ 2158            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2158 ממשיכות לחול.            | 6884               | 8216                    |     | 21/09/2014 |
| חפ/ 229/ ה          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229/ ה ממשיכות לחול.          | 1437               | 3021                    |     | 02/02/1984 |
| חפ/ 424             | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 424 ממשיכות לחול.             | 0                  |                         |     | 15/02/1939 |
| חפ/ 676             | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 676 ממשיכות לחול.             | 0                  |                         |     | 05/06/1945 |
| חפ/ 840             | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 840 ממשיכות לחול.             | 443                | 21                      |     | 29/09/1955 |
| חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול. | 4626               |                         |     | 08/03/1998 |
| חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 ממשיכות לחול. | 5293               |                         |     | 29/04/2004 |
| חפ/ מק/ 1400/       | כפיפות  | תכנית זו אינה פווגעת  | 5501               | 2102                    |     | 28/02/2006 |

| מספר תכנית<br>מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס  | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | פרק | תאריך |
|----------------------|---------|--|--------------------------|-------------------------------|-----|-------|
| פמ                   |         | בהוראות תכנית חפ/ מק/<br>1400/ פמ. הוראות תכנית<br>חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה<br>על תכנית זו. |                          |                               |     |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | ערן מבל    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | ערן מבל    |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 12: 24 28/10/2021 | ערן מבל    | 26/10/2021  | 1                   | 1: 500   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 16: 07 28/12/2020 | ערן מבל    | 28/12/2020  | 1                   | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים





**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                              |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|------|-----------|-----|------------|------------|------------------------------------|
|                | פרטי | יעקב פיינגולד |               |          | חיפה | גור יהודה | 21  | 04-8340234 | 04-8340235 | jaboc.n.fein<br>gold@gmail<br>.com |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב       | רחוב     | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|----------|---------------|-------------------------------------|------------|----------|-----|------------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | ערן מבל  |               | ערן מבל-<br>אכיטקטורה<br>ובנוי ערים | קרית טבעון | השקדים   |     | 04-9835146 |     | eran@mebela<br>rch.co.il |
|                | מודד      | רודי בלן | 481           |                                     | חיפה       | שד מוריה | 52  | 04-8372290 |     |                          |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

תוספת קומות, שטחי בניה ויחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בנין.
2. תוספת קומות והתאמת גובה המבנה.
3. תוספת זכויות.
4. הוספת 5 יח"ד לכדי 60 יח"ד סך הכל.
5. הוספת שימוש למסחר בקומת המרתף העליונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                 |                     | תאי שטח        |
|----------------------|---------------------|----------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה  |                     | 100            |
| סימון בתשריט         | יעוד                | תאי שטח כפופים |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מגורים מסחר ותעסוקה | 100            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                | מ"ר   | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 2,517 | 100    |
| סה"כ                | 2,517 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מגורים מסחר ותעסוקה | 2,517.01  | 100          |
| סה"כ                | 2,517.01  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים מסחר ותעסוקה   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים משולבים במסחר ותעסוקה כמפורט להלן.</p> <p>א. קומת הכניסה מרחוב מוריה ומרחוב קרית ספר תשמש למסחר ותעסוקה כגון: חנויות, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה, פאבים, סניף בנק, סניף דואר, קליניקות רפואיות, בית מרקחת, משרדים פרטיים.</p> <p>בקומת קרקע/כניסה ובקומת חניון עליונה: תשמש כניסות למגורים, כניסות לחנייה וחנייה תפעולית, מתקנים טכניים הנדסיים לצורכי מסחר, אחסנה, חללי שירות וכד'. בקומת המרתף העליונה (מפלס -1) יותרו גם שימושים מסחריים. השימוש המסחרי בתת הקרקע ייקבע בהתאם לסוג והיקף החניה התפעולית המתאפשרת בתת הקרקע. לא יותר ניוד השטחים המסחריים התת קרקעיים אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ב. קומה ראשונה, מעל לקומת הקרקע-קומת הכניסה מרח' איילון: תשמש למגורים, לובי מגורים, מועדון בריאות, בריכת שחייה, מגרשי משחקים ונטיעות עבור המגורים, מתקנים טכניים, שירות, אחסנה וכד'. מועדון הבריאות, בריכת השחייה ומגרשי המשחקים הינם לטובת הדיירים בלבד.</p> <p>ג. מהקומה השנייה ומעלה - תשמשנה למגורים ושטחי שירות/טכני עבור המגורים.</p> <p>ד. קומת גג עליון תשמש למתקנים טכניים מצומצמים בגובה עד 3.5 מ' ולבריכת שחיה מקורה/פתוחה לדיירי המגורים. קירוי המתקנים והבריכה יהיה בנסיגה מקונטור הקומה שמתחתיו באופן שלא יראה כקומה נוספת מהרחובות הגובלים.</p> <p>ה. חניון בקומות החניה העליונות לשימוש שטחי המסחר ולצרכי ציבור. חניון בניין המגורים ימוקם בנפרד בקומותיו התחתונות של המרתף.</p> <p>ו. קומות חנייה תת קרקעיות ישמשו לחניה, חניה תפעולית, מתקנים טכניים/הנדסיים, מחסנים וחדרי שירות לשימושים כגון מיכלי מים, חדר משאבות, חדר גנרטור, חדרי טרנספורמטור וכד'.</p> |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יחידת דיור. תקן חניה לרכב דו גלגלי יותאם לתקן התקף.</p> <p>ב. התקן למסחר ולתעסוקה יהיה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג. הפרויקט יכלול חניון ציבורי לטובת כלל הציבור שבו יהיו כ-100 אך לא פחות מ-95 מקומות חניה נוספים לטובת הציבור ולו בלבד בשעות הפעילות ובמחירי החניה המקובלים בחניונים הציבוריים בכרמל.</p> <p>לא תותר השכרת מקומות החניה הציבוריים לבעלי הדירות.</p> <p>ד. החניות למסחר ולציבור תופרדנה מהחניות למגורים ותמוקמנה במפלסי החניה הגבוהים יותר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי, לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, והסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר ואגף תכנון דרכים ותנועה.</p> <p>גישה וחניה</p> <p>ו. הגישה לחניון תהיה מרחוב קריית ספר.</p> <p>ז. מפלס החניון התת קרקעי לא יעלה באף חתך מעל מפלס המדרכה/כיכר מ-3 עברי הרחובות</p>   |

## 4.1

## מגורים מסחר ותעסוקה

קריית ספר, מוריה ואילון.

ח. בשלב היתר הבניה יבחן מיקום החנייה התפעולית ותינתן עדיפות למיקומה בתחום החניון התת קרקעי.

ט. רמפת הגישה לחניה תהיה מקורה, ובמרווח שלא יקטן מ-1 מ' ממגרש המגורים הגובל בצד המזרחי.

י. מתן היתר בניה לחניון התת קרקעי מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר.

יא. אופן הפעלת החניות הציבוריות יאושר ע"י האגפים הרלוונטיים בעיריית חיפה.

יב. תנאי למתן היתר בניה לחניונים התת קרקעיים הוא הבטחת השימוש בהם לטובת הציבור לפי העניין, באישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית, ובכלל זה הסדרת כלל הסוגיות הכרוכות בהקמת החניון, תחזוקתו השוטפת והטיפול בנזקים שעלולים להיגרם לתשתיות הציבוריות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה או בניה של החניון, והכל בהתאם להוראות כל דין.

יג. תכנון החניון התת קרקעי יבטיח מעבר תשתיות עירוניות ואחרות, קיימות ועתידיות מתחת למפלס הדרך ומעל תקרת החניה ככל שידרש. מתן היתר בניה לחניון מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית.

יד. היתר הבניה לחניון התת קרקעי מתחת לשטחי הציבור למיניהם ייקח בחשבון את הצורך בבצוע שטחי ציבור מעליו.

טו. בנית החניון תעשה בהתאם לכל התקנים והסטנדרטים המתאימים, שיבטיחו עמידות החניון וחוזקו בהתחשב בביצוע השצ"פ, מבנה ציבור או הדרך ברוחבה המלא מעליו, לפי הענין.

טז. סטיה מהוראות סעיפים יב-טו לעיל תהווה סטייה ניכרת על פי תקנה 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)

יז. החניון הציבורי יהיה נפרד מהחניון הפרטי והוא ימוקם בקומות העליונות של החניון ולא ניתן יהיה להצמיד את החניות שבו.

יט. החניות אשר תמוקמה מתחת לייעוד "דרך מאושרת" בתכנית חפ/2158 - ברחובות מוריה, קרית ספר ואילון לא תוצמדנה לדירות המגורים, החניות תשמשנה כחניות ציבוריות בלבד.

כ. נושא החניה מתחת לדרך ציבורית יאושר ע"י השירות המשפטי ואגף הנכסים בעיריית חיפה אישור מועצת העיר ושר הפנים והכל בהתאם להוראות החוק בענין זה.

כא.. מתן היתר בניה לחניון התת קרקעי מותנה בתיאום תכנון התשתיות עם כל הגורמים האחראים הרלוונטיים ובאישור מהנדס העיר.

כב. תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת נושא החניון התת קרקעי מתחת לדרך בהיבט הקנייני מול עיריית חיפה.

כג. היזם/מבקש היתר הבנייה לחניון התת קרקעי או הבא במקומו יישא בכל הוצאות התחזוקה התקינה של החניון ובין היתר בכל הוצאות תיקון הנזקים בגין נזילות ונזקים בגג החניון.

כד. על החניון כולו לרבות החניון הציבורי, יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג 1983. סטיה מהקבוע בהוראות התכנית בכל הנוגע לחניון הציבורי תהיה סטיה ניכרת מתכנית.



## ביצוע פיתוח ובינוי

ב

1. חלה חובת חלוקת המבנה לשני אגפים/גושי בניין בדומה למוראה בנספח הבינוי.

| מגורים מסחר ותעסוקה  | 4.1 |
|--|-----|
| <p>2. השטח העיקרי של יחיד יהיה בממוצע כ-100 מ"ר</p> <p>3. הכניסה למגורים תופרד מהכניסה למסחר.</p> <p>4. החזיתות הפונות לרחוב איילון ולרחוב קרית ספר תהיינה מזוגגות בלפחות 50% מאורכן תוך העדפה לקטע הקרוב לכיכר בציר מוריה ויתואמו עם משרד מהנדס העיר טרם מתן היתר בניה.</p> <p>5. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוקצה כיכר פתוחה לרווחת הציבור במפלס הקרקע לכיוון כיכר ספר בהתאם למוראה בנספח הבינוי.</p> <p>6. בקומת המרתף העליונה בשטח שמתחת לכיכר העירונית בפינה הצפון מערבית, לא תותר בניה. שטח זה יכלול אדמה גננית לעצים בוגרים.</p> |     |
| <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>השטח המסומן כזיקת הנאה ישמש למעבר חופשי ולשהיית הציבור.</p>   | ג   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות |       |            |           |                    | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר)   |                |                   |          | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד |                     |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|--------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------|-----------------|------|---------------------|
|               | קדמי       | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מתחת לכניסה הקובעת |                                    |           |                   | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת |          |                 |      | מתחת לכניסה הקובעת  |
|               |            |       |            |           |                    |                                    |           |                   |                   |                | עיקרי             | שרות     | עיקרי           | שרות |                     |
| (8)           | (8)        | (8)   | (8)        | 6 (7)     | 15 (6)             | 55 (5)                             | 60        | 100               | 24270             | 8080 (4)       | 6040 (3)          | 3400 (2) | 6750 (1)        | 2517 | מגורים מסחר ותעסוקה |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר בליטת מרפסות מקווי בנין ברוחב שלא יעלה על 2.5 מ' אך לא כלפי רחוב איילון ורחוב קרית ספר.
- ב. סטיה מהגובה או ממספר הקומות תהווה סטיה נכרת מהתכנית.
- ג. ניווד שטחים עיקריים שמתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת יהווה סטיה ניכרת מתכנית.
- ד. אופן חלוקת שטחי השירות למגורים תהיה בהתאם לתכנית חפ/229/5. אופן חלוקת שטחי השירות למסחר ותעסוקה תהיה בהתאם לתכנית מס' 304-0447052 חפ/1400/שש/1.
- ה. לא תותר תוספת שטח מכוח תכנית חפ/229/5 או מכוח תכנית 304-0447052 חפ/1400/שש/1 מעבר לשטחים בטבלה.
- ו. שטחי השירות בטבלה הינם מקסימליים וכוללים שטחים למרחבים מוגנים וכל השטחים הנדרשים לחניה, תוספת שטחים לשירות תתאפשר על חשבון שטח עיקרי בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. מתוכם לשימושי מסחר ותעסוקה- 980 מ"ר. ב. ניתן לנייד שטח של עד 250 מ"ר ממגורים למסחר ותעסוקה. ניווד שטחים משימוש מגורים לשימוש מסחר או להפך מעבר ל-250 מ"ר כאמור יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
- (2) מתוכם לשימושי מסחר ותעסוקה - 245 מ"ר.
- (3) מתוכם 1040 מ"ר עבור מסחר. 5000 מ"ר - עבור חניה ציבורית בלבד.
- (4) מתוכם 260 מ"ר עבור מסחר.
- (5) גובה סופי כולל מערכות, מעקות וחדר יציאה לגג. סטיה מגובה זה יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- (6) א. למסחר ותעסוקה - קומה אחת. ב. מפלס הכניסה הקובעת - מפלס הכניסה הפונה לרחוב מוריה ג. קומת מסחר ומעליה 14 קומות למגורים.
- (7) מפלס הכניסה הקובעת-מפלס הכניסה הפונה לרח' מוריה.
- (8) בהתאם לתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 חניה</b></p> <p>חניות במרתף החניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ומתחת ליעוד "דרך מאושרת" בתכנית חפ/2158.</p> <p>2. לתכנית הבינוי יצורף נספח תנועה וחניה שיראה את השיוך ושלביות ביצוע החניונים התת קרקעיים של כל מבנה מגורים.</p> <p>3. כל היתר בניה יכלול גם את החניונים התת קרקעיים המשרתים את אותו מבנה.</p>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>א. תנאי לתעודת גמר יהיה השלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובתחום הדרכים הגובלות.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע כיכר ברחוב יותם כחלק אינטגרלי ממערך התנועה המתחייב במרחב (או ביצוע פתרון אחר באישור הועדה המקומית) בהתאם לתכנית פיתוח בתאווש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ג. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים, ומהשימושים המסחריים במגרש.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן      מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - 3 מ'      תיל חשוף</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך</p> | <p><b>6.4</b></p> |



6.4

## חשמל

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| תייל מבודד (תאמ על עמוד)                                | 2 מ'   |       |
| תייל מבודד צמוד למבנה                                   | 0.3 מ' |       |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו<br>תיל חשוף או מצופה      | 5 מ'   |       |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו<br>כבל אוירי מבודד (כא"מ) | 2 מ'   |       |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:                     | ---    | 20 מ' |
| ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו                        | ---    | 35 מ' |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                   | 0.5 מ' |       |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                   | 3 מ'   |       |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון<br>בתיאום עם<br>חברת החשמל       |        |       |
| י. ארון רשת   | 1 מ'   |       |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>   | <p align="center"><b>6.5</b></p>  |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>   |                                   |
| <p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>   | <p align="center"><b>6.6</b></p>  |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>   | <p align="center"><b>6.7</b></p>  |
| <p>א) כל עת ביצוע עבודות עפר הכוללות חפירות ו/או קידוח יש לנקוט באמצעים אפשריים לצמצום פליטות אבק, באמצעות שימוש במכונות המצוידות בקולטי אבק, הרטבה למניעת פיזור אבק משטח האתר, או בכל אמצעי אחר אשר מונע פליטת אבק.</p> <p>ב) עודפי עפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרויקט או יועברו לפרויקטים אחרים או לאוגר בניינים לשימוש עתידי. רק במידה ויימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>ג) משאיות פינוי חומר חפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד) ציוד הבנייה יהיה ציוד שקט שיעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התש"ט 1979.</p> <p>ה) מפלסי רעש מציוד בנייה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה) התש"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המירביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990.</p> <p>ו) שעות העבודה המותרות יהיו לפי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.</p> <p>ז) רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 4150.</p> |                                   |
| <p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>   | <p align="center"><b>6.8</b></p>  |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>  | <p align="center"><b>6.9</b></p>  |
| <p>כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י ועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש ותותאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>  | <p align="center"><b>6.10</b></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 להגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ד. תשריט לצרכי רישום יירשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה תנתן התחייבות לרישום תשריט האיחוד והחלוקה אצל רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו על השטח המסומן בתכנית כזיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>ז. בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות מעבר לצמיתות להולכי רגל על השטח המסומן.</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.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור ביוב עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור הביוב הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"ח מבקש היתר.

מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל.

תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים

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 לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות 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.

ניקוז-תיעול

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.

תברואה

1. מתקן האשפה יהיה בתחום המגרש במקום המסומן בנספח הבינוי או לחילופין במיקום אחר שיקבע ע"י מח' התברואה.

2. מתקן האשפה לא יבלוט לתחום הציבורי ויהיה בגודל המותאם למכולות אשפה ועל פי כל



תכנון זמין  
מונה תדפיס 27



תכנון זמין  
מונה תדפיס 27



תכנון זמין  
מונה תדפיס 27

6.11

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

הנחיות מח' התברואה בעיריית חיפה.  
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.

6.12

**תנאים בהליך הרישוי**

א. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 250:1 לפחות אשר תוגש לאישור הועדה המקומית. בתכניות יסומנו זיקות הנאה לציבור לצמיתות. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה עפ"י עקרונות נספח הבינוי והתנועה המצורפים לתכנית זו.

ב. התכנית תכלול העמדת המבנה, גובהו, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, תכנית החניון התת קרקעי כולל גישה מרחוב קרית ספר ופיתוח השטח והכיכר הציבורית כולל זיקת הנאה לציבור לצמיתות. ההיתר יכלול פירוט השתלבות פיתוח המגרש במדרכות הגובלות, גינון ונטיעות, אצירת אשפה, קירות תומכים כולל פרטי גמר, גדרות ומעקות, חומרי גמר ופירוט נוסף על פי דרישות מהנדס העיר.

ג. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית התארגנות לשלבי חפירת החניון ולמהלך הבניה הכולל הסדרי תנועה בהתאם ופתרונות בטיחותיים למעבר כלי רכב והולכי רגל. התכנית תוגש ותאושר ע"י אגף תנועה דרכים ונוף כתנאי להוצאת היתר.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים למיקום פתחי האיוורור של החניונים. איוורור חניונים - פתחי יציאת אויר מהחניון לא יופנו לכיוון שבו שוהים אנשים.

ה. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרונות ולאמצעים למניעת מטרדי רעש מהמסחר ועמידה של מפלסי הרעש בתקני המשרד להגנת הסביבה.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר על בסיס ממצאיו יינקטו אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המערכות המכאניות המתוכננות (איוורור, מיזוג וכ"ו) וממקורות רעש אחרים, כך שמפלסי הרעש הנובעים ממקורות אלו לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנון למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט איחוד וחלוקה.

ח. כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית הסדרי תנועה לתקופת הבניה עד השלמת הפרויקט אשר תאושר על ידי הגורמים האחראיים ובהם האגף לתכנון דרכים ונוף ומשרד התחבורה.

ט. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

י. בקשה להיתר הכוללת את החניון התת קרקעי תלווה בייעוץ לנושא איוורור, אקוסטיקה וקרקע, ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

יא. כתנאי להיתר תוגש תכנית פיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף, לאישור המחלקה לתכנון נוף בעירייה.

יב. כחלק מהבקשה להיתר בניה, יוצג פתרון לניהול מיטבי של מי נגר עילי להשהיית מי נגר והעשרת מי תהום.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27