

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1056761

חפ/מק/2570/1 - מתחם מגורים במוריה 124-126

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005205484/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש הכולל 2 חלקות בשד' מוריה. התכנית כוללת את הריסת שלושת המבנים הקיימים לצורך הקמת מתחם מעורב שימושים: כלפי שד' מוריה מוצעת חזית בינוי רציפה בת 2 קומות הכוללת שימושי מסחר ותעסוקה מעליהם מוצעים שני מבנים בני 8 קומות מגורים, סה"כ 10 ק' כלפי שד' מוריה. בעורף המתחם כלפי הואדי מוצעת בניה נמוכה יותר למגורים של עד 7 ק' בחתך, משולבת בשטח בנוי לצרכי ציבור. המתחם כולל חניון מתחת למפלס הרחוב, בן 3 מפלסים. התכנית תואמת את תכנית המתאר של חיפה חפ/2000. כמן כן, התכנית כוללת זיקת הנאה לציבור לכל אורך חזית החלקה לרחוב מוריה וכן בתוך המתחם לצורך גישה לשטחים המיועדים לציבור ולמסחר. בנוסף, התכנית מציעה הרחבת רחוב מוריה ב-4 מ' ע"ח שטח החלקה לצורך אפשרות עתידית להרחבתו ל-30 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חפ/מק/2570/1 - מתחם מגורים במוריה 124-126

ומספר התכנית

304-1056761

מספר התכנית

3.585 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (ג)

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	198995
קואורדינאטה Y	743757

1.5.2 תיאור מקום

שד' מוריה באחוזה, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	שד מוריה	126	
חיפה	שד מוריה	124	

שכונה אחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10779	מוסדר	חלק	23-24	102

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
18/05/2005		2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38 על כל שינוייה. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 38</u>
05/03/2019		8404	8137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 2000. הוראות תכנית חפ/ 2000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ 2000</u>
10/02/2019		7484	8106	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>304-0447052</u>
07/03/2012		2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 /י. 5. הוראות תכנית חפ/ 229 /י תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ 229 /י 5</u>
21/04/1996		2831	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1400 /יב ממשיכות לחול.	שינוי	<u>חפ/ 1400 /יב</u>
01/03/1988		923	3530	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1888. הוראות תכנית חפ/ 1888 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>חפ/ 1888</u>
18/09/2017		9571	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0332726 (חפ/מק/1888/אי). הוראות תכנית 304-0332726 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>304-0332726</u>

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/718/א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/718/א בתחומה.	1554	47		25/09/1969
חפ/מק/1400/גב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	4896	4052		26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
חפ/1/ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/1/ד בתחומה.	1154			18/12/1941
חפ/1590	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1590. הוראות תכנית חפ/1590 תחולנה על תכנית זו.	2550	1848		12/07/1979
חפ/424	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חפ/424 בתחומה.	0			15/02/1939
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. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
חפ/מק/1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400/פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006
חפ/1840	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1840. הוראות תכנית חפ/1840 תחולנה על תכנית זו.	3503	350		26/11/1987
חפ/229/ה	החלפה	תכנית זו מחליפה את	1437	3021		02/02/1984

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/229/ה בתחומה.				



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 11 11/03/2024	גבי שוורץ	06/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 00 22/02/2024	רגב טורס	07/02/2024	1	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח נופי	16: 02 22/02/2024	זהר לניר	07/02/2024	1	1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב	16: 03 22/02/2024	זהר לניר	07/02/2024	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	08: 57 30/08/2022	גיורא סולר	30/08/2022	183		מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תשתיות-פרשה טכנית	21: 51 29/08/2022	ורדה חורי	29/08/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	נספח תשתיות	16: 04 22/02/2024	ורדה חורי	06/02/2024	1	1: 250	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	16: 09 22/02/2024	פנינה רוזנברג	06/02/2024	1	1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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			נופי רוממה יזום והשקעות בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8345057		eyal@nofeyromema.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosenberg-arch.co.il
	אדריכל	גבי שוורץ	37259	שוורץ - בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office.111@013net.net
	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדם	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577655	04-8577567	regev@tedem.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		טירת כרמל	אתגר	5	077-4143060		zohar.lanir@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	גיורא סולר	30140		ירושלים	לונץ משה	1	077-3212315		giorasolar6@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	ורדה חורי	81316		חיפה	דרך אלנבי) (1	22	04-8699578	153-4-8699326	inst@maro- eng.com
מהנדס גאודט ומודד	מודד	אפריים לבנברג	503		חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinator@leven berg.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 99738.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
קו בניין תחתית/תת קרקעי	קו בניין לחניון תחת הכניסה הקובעת.

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**

הקמת מתחם מגורים משולב במסחר ומשרדים ושטח בנוי לצרכי ציבורי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שימושי מסחר ומשרדים במסגרת חפ/2000, תוך הקצאת שטח מבונה לצרכי ציבור בתוך מבנה מוצע, עפ"י סעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת קומות, זכויות בניה ויח"ד לפי חפ/2000, עפ"י סעיף 62א (ג) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קוי בניין, עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- הרחבת רחוב מוריה, עפ"י סעיף 62א (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, עפ"י סעיף 62א (א) (19) לחוק התכנון והבניה.
- התכנית מוגשת מכח סעי' 23 לתמ"א 38.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2001
דרך מאושרת	3002, 3001
דרך מוצעת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ד'	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	3002, 3001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	2001
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2001
חזית מסחרית	מגורים ד'	2001
להריסה	דרך מאושרת	3002, 3001
להריסה	דרך מוצעת	1001
להריסה	מגורים ד'	2001
קו בנין עילי	מגורים ד'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,917	82.03
דרך מאושרת	639	17.97
סה"כ	3,556	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	638.68	17.81
דרך מוצעת	170.27	4.75
מגורים ד'	2,776.44	77.44
סה"כ	3,585.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים. במפלס הכניסה מרחוב מוריה יותר חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרפאות וחדרי רופאים, בנק ומרכולים, כולל שירותי אוכל לסוגיו כמו מסעדות, בתי קפה, וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. משרדים יותרו במפלס הקומה הראשונה בבניינים הפונים לדרך הגובלת, בהתאם לתכנית המתאר. בשטח המבונה לצרכי הציבור יותרו שימושים של חינוך, תרבות, פנאי, קהילה ומשרדי עירייה וכל שימוש ציבורי אחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>א. הבינוי יורכב ממספר אגפים. מעל מפלס הרחוב לכיוון רח' מוריה, תותר חזית רציפה עבור 2 הקומות הראשונות. מעליהן יופרד הבינוי ל-2 אגפים נפרדים. בעורף המגרש כלפי הוואדי יופרד הבינוי לאגפים מעל מפלס כניסה קובעת. המרחק בין אגפי המבנה לא יפחת מ-6 מ'.</p> <p>ב. חזית מסחרית: שטחי המסחר בקומת הקרקע ימוקמו באזורים הפונים לרח' מוריה ובהתאם לסימון חזית מסחרית בתשריט. השימושים המסחריים יותרו בתנאי שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים. תתקיים הפרדה פיזית בין המגורים והעסקים כולל הפרדת כניסות. התכנון יכלול מתן פתרונות אקוסטיים למגורים ומניעת מטרדי ריח לסביבה מעסקי ושרותי המזון (מסעדות, בתי קפה וכו'). הפתרונות יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ג. חניה</p> <p>החניון יותר בתחום קו הבניין התחתי בלבד. תותר כניסה אחת בלבד לחניון התת קרקעי. תותר התקנת רמפת גישה לחניה במרווח הצידי הדרומי עד גבול מגרש ובתנאי שמפלסו לא יעלה על 4.5 מ' מפני הקרקע הטבעית. ברחבה פנימית מעל החניון יתוכננו בתי גידול לגינון ונטיעות אשר ישולבו בתקרת החניון וככל הניתן, יינטעו גם עצים מצלים באופן נקודתי על גבי קרקע בעומק כ-1.5 מ'.</p> <p>ד. שטחים ציבוריים:</p> <p>השטח המבונה שיוקם לצרכי הציבור:</p> <p>במפלס הקרקע של המבנה הפונה לרח' מוריה ו/או בקומה מעליו ימוקם השטח המבונה לצרכי הציבור בשטח בנוי של 130 מ"ר + 200 מ"ר חצר עבור גן ילדים או לחילופין 250 מ"ר בנוי למועדון רב תכליתי עם כניסה נפרדת ומונגשת מהרחוב, שיירשם על שם עיריית חיפה. המיקום הסופי ואופי השימוש ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית. השטח הבנוי יהיה ממוגן לפי הוראות הג"א, יהיה בגמר מלא ויכלול הצמדה של מקומות חניה לפי התקן התקף. החניות יהיו מוצמדות קניינית.</p>

4.1	מגורים ד'
ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>א. "גובה קירות הפיתוח במרווח האחורי יהיה עד 1.8 מ' במידה והטופוגרפיה מצריכה בניית קיר גבוה יותר מ-1.8 מ' מפני קק"ט, ידורג הקיר. הרוחב המינימלי של ברמות הדירוג יהיה 1.5 מ'.</p> <p>ב. קירות תומכים במרווחים הצידדיים יהיו בגובה של עד 1.80 מ' ונקודתית יותר עד 3.50 מ' באישור הועדה המקומית. הקירות הפונים לחלקות הסמוכות יהיו אטומים ללא פתחים.</p> <p>ג. הקיר הגובל עם הוואדי יבנה לפני התחלת עבודות הבניה למניעת גלישת שפך לוואדי. החפירה ליסוד הקיר תעשה בתחום המגרש בלבד. רגל יסוד הקיר תהיה לכיוון המגרש, יש לתעד בתמונות את מצב הוואדי טרם תחילת עבודות הבניה ובמידה והוואדי יפגע ו/או הצמחייה שבו, יהיה על בעל ההיתר לשקם ולהחזיר את המצב לקדמותו.</p> <p>ד. בקרבת הוואדי לא ישתלו מיני צמחים המוגדרים פולשים על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות. תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל, יותר מעבר תשתיות עירוניות.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מוחלט
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
						(1) 64			9950	780	1241	3060	4869	2776	2001	מגורים	ד'		
									4000	(3) 4000				2776	2001	חניון	ד'		
									336			96	240	2776	2001	מסחר	ד'		
									490			140	350	2776	2001	תעסוקה	ד'		
									300			60	240	2776	2001	מבנים ומוסדות ציבור	ד'		
			5	(5) 10	(4) 33	(1) 64	76	543	15076	4780	1241	3356	5699	2776	2001	>סך הכל<	ד'		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר (מ"ר) מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
50		2001	מגורים	מגורים ד'
		2001	חניון	מגורים ד'
		2001	מסחר	מגורים ד'
		2001	תעסוקה	מגורים ד'
		2001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
(6) 818		2001	<סך הכל>	מגורים ד'

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

הוראות טבלה 5:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

תותר הבלטת מרפסות זיזיות מעבר לקוי הבנין פרט למרווח בין המבנים.

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת למבנה הוא מפלס הכניסה מרח' מוריה.

הערה ג': אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/5/229.

הערה ד': אופן חישוב שטחי השירות למסחר, משרדים ולמוסדות ומבני ציבור יהיה לפי חפ/1400שש/1 על כל שינוייה.

הערה ה': ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת ולהיפך בהיקף של עד 20%.

הערה ו': ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות בין השימושים מסחר ותעסוקה בתנאי שסה"כ השטח המיועד למסחר ותעסוקה לא יעלה על 30% משטח המגרש, בהתאם לחפ/2000.

הערה ז': לא יתאפשרו זכויות בניה נוספות מכח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יחידות הדיור יהיו בתמהיל דיור מגוון כולל דירות קטנות.

(2) שטח המרפסות יהיה עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטחי המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר.

(3) במפלסי החניון יותרו לוביים, מדרגות, מחסנים ומתקנים טכניים וכדומה.

(4) מעל גובה זה יותרו מעקות, פירי מעליות, חדרי מדרגות ומתקנים טכניים על גג המבנה. גובה המתקנים הטכניים על הגג יהיה הגובה המינימלי הנדרש בכפוף לדרישות טכניות.

(5) גובה קומת מגורים עד 3.4 מ'. גובה קומת כניסה עד 4.5 מ'. גובה קומת פנטהאוז עד 4 מ'.

(6) לפי 12 מ"ר בממוצע למרפסת לכל יחיד וסה"כ 50 מ"ר למשרדים.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>כתנאי להיתר הבניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש לאישור הועדה המקומית:</p> <p>1. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה מעודכנת ע"י מודד מוסמך, תוגש בק.מ. 1:250 ותכלול את כל שטח התכנית.</p> <p>2. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את:</p> <p>א. העמדת המבנים, חתכים וחזיתות עקרוניים (כולל סימון קרקע טבעית) גישות למבנים והסדרי החניה, פיתוח השטח סביב המבנים, משטחים מרוצפים, גגונים, קירות תומכים, גדרות ומעקות, נטיעת עצים, שטחי גינון, שטחי גינון מעל גג חניה וכד'.</p> <p>ב. מיקום מתקני האשפה והגז לרבות המערכות הנילוות. פתחי חדרי אשפה לא יופנו רחוב.</p> <p>ג. הסדרת הפיתוח על פי גבולות המגרשים התקפים, לרבות גדרות.</p> <p>ד. אופי השימוש של השטח הציבורי ומיקומו המדויק.</p> <p>ה. המיקום והגאומטריה המדויקת של תחום זיקת ההנאה. בהתאמה למיקום השטח הציבורי וכן הממשק בינה לבין המדרכה הגובלת.</p> <p>ו. הגובה הסופי של הקירות התומכים.</p> <p>ז. מיקום החניה התפעולית.</p> <p>ח. פירוט השימושים ואופן השילוב בין השימושים השונים.</p> <p>ט. תיבחן דרך גישה לואדי.</p> <p>י. השפה העיצובית וחומרי הגמר יתואמו עם אדר' העיר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>	
6.2	חלוקה ו/או רישום
<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 סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר הבניה יהיה רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות.</p>	
6.3	חשמל
<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. תחנת טרנספורמציה:</p> <p>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</p>	



חשמל	6.3
<p>ת"ט.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן 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- תיל חשוף.....3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.....2 מ'</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ותיל חשוף או מצופה.....5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו וכבל אוירי מבודד (כא"מ) ..2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.....20 מ' (מציר הקו)</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו35 מ' (מציר הקו)</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליוןבתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת.....1 מ'</p> <p>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>ד. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>- כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות.</p> <p>- באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות.</p> <p>- ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון.</p> <p>-בשלב הרישוי יש להגיש נספח ניקוז שיציג ויפרט אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או למגרשים.</p> <p>הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השחייתם</p>	

<p>ניהול מי נגר</p> <p>והחדרתם לתת הקרקע כמפורט בתמ"א 1.</p>	<p>6.4</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי לעקירת / העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור.</p> <p>ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. עצים מס' 2, 32 במסגרת התכנון המפורט יבחנו באם קיימת אפשרות לשמרם או תידרש שתילה חליפית.</p>	<p>6.5</p>
<p>תשתיות</p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים וביוב.</p> <p>א. אספקת מים</p> <p>1. מקור אספקת מים יקבע 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.</p> <p>2. 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 יידרש הדבר, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר.</p> <p>3. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. כל שינוי בתוואי קווי הביוב הקיימים ובמיקום תאיי ביוב שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל וע"י מבקש היתר.</p> <p>2. חיבור הביוב של המבנה יהיה לתא בקרה בתחום המגרש בגרביטציה, לא יינתן אישור לחיבור באמצעות מיתקן שאיבת שפכים.</p> <p>3. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>4. על היזם ו/או מבקש היתר הבניה יהיה לבצע בדיקת התכנות של חיבור קומות מעל קומת הקרקע $0.00 = 287.50$ לקו ביוב עירוני קיים רחוב מוריה, כולל מדידת מצב קיים וסקר תשתיות קיימות ברחוב.</p>	<p>6.6</p>
<p>הפקעות לצרכי חיבור</p>	<p>6.7</p>
<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרך הנועדים להפקעה, ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לתחילת עבודות יהיה הריסת כל המסומן להריסה בתחום הרחבת הדרך בתשריט המצב</p>	

6.8	הריסות ופינויים
	המוצע. עד למועד זה כל המסומן להריסה בתחום הרחבת הדרך יהרס לפי מועדים והנחיות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.



6.9	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זכות המעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין. ראה סעיף 6.2</p> <p>ב. רישום הערת אזהרה לעניין הקמת המבנה לשימוש הציבורי. כמו כן בעת רישום הבית המשותף בלשכת המקרקעין, השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש עיריית חיפה כיחידות נפרדות. ראה סעיף 6.2</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. הבקשה להיתר תלווה בדו"ח אקוסטי עפ"י דרישת אגוד ערים בהתייחס לשימוש המסחרי המבוקש.</p> <p>ד. במסגרת היתר הבניה תצורף לתכנית הבינוי והפיתוח תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------



7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש התוכנית תוך 10 שנים

