

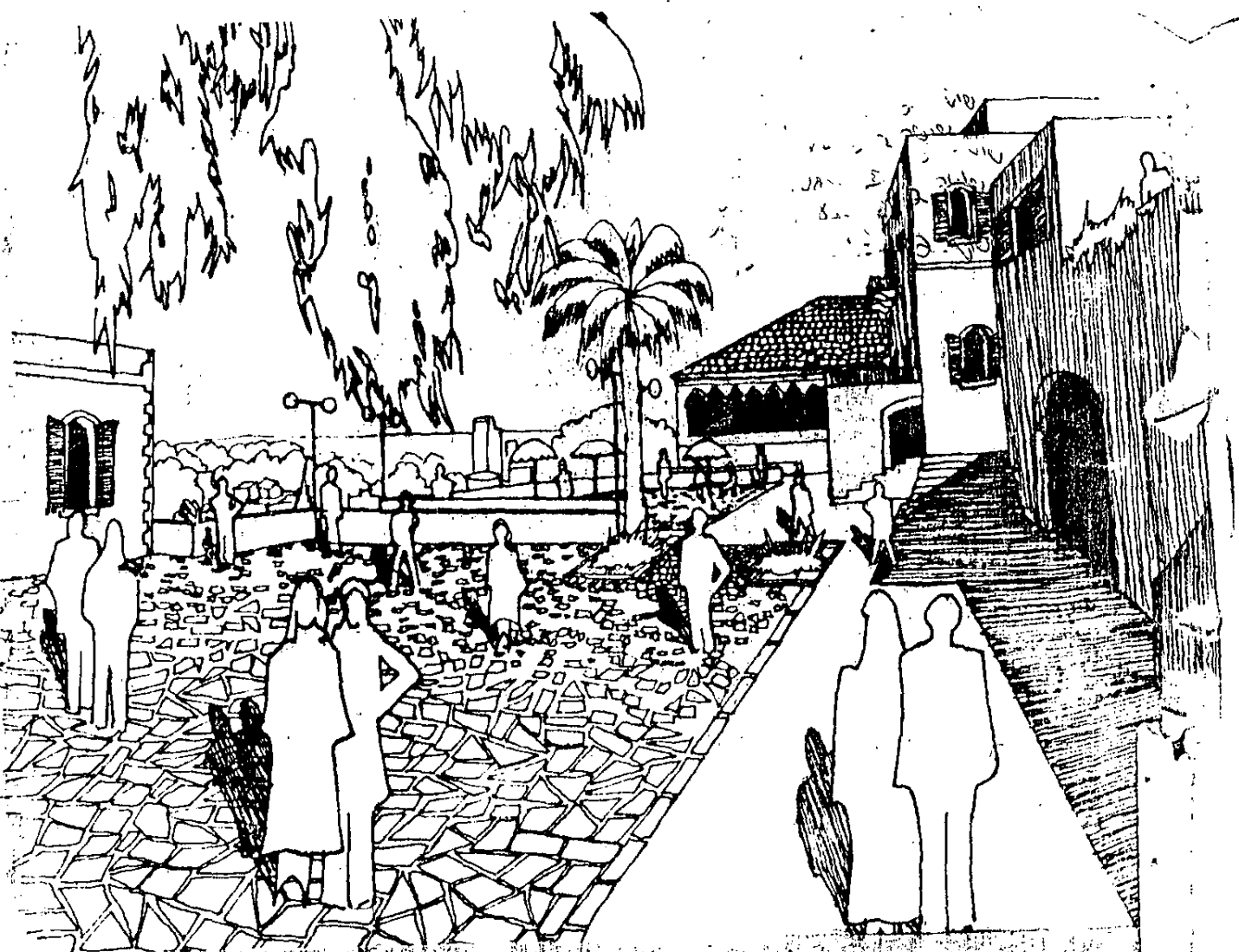
1014/57

יזכ. תכנון מקומי חיפה

תוכנית מתאר מקומית, תכנית מס, חב/1826

3-3085

# היובל ותדירי סאליב



בונים: המחלקה לתכנון ארוך טווח, שירות חיפה

תוכן

א. הוראות כלליות :

- 1.א שם התכנית .
- 2.א חלות .
- 3.א נספחים .
- 4.א המקום .
- 5.א הקרקע הכלולה בתכנית זו .
- 6.א שטח התכנית .
- 7.א יחס לתכניות אחרות .
- 8.א יוזמי התכנית .
- 9.א מטרת התכנית .
- 10.א השימוש בקרקע וכבנינים .
- 11.א רשימת התכליות .
- 12.א באור סמני התשריט .
- 13.א הפקעה ורישום .
- 14.א חלוקה חדשה .
- 15.א דרכים מבוטלים .
- 16.א הגבלות בניה .
- 17.א פתוח האתר .
- 18.א שטח ציבורי פתוח .
- 19.א סלילת דרכים .
- 20.א חניה .
- 21.א אספקת חשמל .
- 22.א מקלטים .
- 23.א שרותים (נקוד מי-גשם, אספקת מים, כיוכ, הדרנטים) .
- 24.א היטל השבחה .
- 25.א אחזקה .
- 26.א בנינים לפינוי והריסה .

ב. הוראות עיצוב אריכטקטוני ושימור :

- 1.ב שימור .
- 2.ב גימור חזיתות .
- 3.ב פתחים .
- 4.ב קומות עמודים .
- 5.ב גגות .

ג. הוראות בינוי ופיתוח למגרשים :

- 1.ג שטח הבניה .
- 2.ג גובה בנינים וחצרות .
- 3.ג קוי בנין .
- 4.ג זכות מעבר .
- 5.ג פיתוח במגרש .
- 6.ג חניה במגרשים .
- 7.ג חזית מסחרית .
- 8.ג טבלת בינוי ושימוש בחלקות .

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מספר חפ / 1826  
"רובע אמנים בשולי ואדי סאליב"  
הוגשה על ידי מנהל מקרקעי ישראל באמצעות עיריית חיפה  
ואנמצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה .

הוראות כלליות .א

שם התכנית 1,א

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ / 1826 - "רובע אמנים בשולי ואדי סאליב", (להלן : "תכנית זו").  
לתכנית מצורף תשריט המסומן בשם הנ"ל והערוד בקנ"מ 1:500 (להלן : "התשריט")  
והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

חלות 2.א

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו .

בספחים 3.א

לתשריט מצורפים הנספחים הבאים :

נספח מס' 1 - תכנית מעטפת הבנינים, בקנ"מ 1:250 .

נספח מס' 2 - רשימת צורות וגדלי פתחים, בקנ"מ 1:100 .

הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו . לתכנית נלווים תכנית, חתכים חזיתות ותכניות תנועה וחניה המדגימים אותה אולם אינם מהווים חלק ממנה.

המקום 4.א

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בשטח התחום בין הרחובות מעלה השחרור, שיבת ציון ועומר אל כתאב .

הקרקע הכלולה בתכנית זו

5.א

חלק מחלקות	חלקות	גוש
**120,92,62		10837
81,80,**74,61,60		10838
135,134		10839
,316,293,290,262,261	318,317	10840
363,340,324-319		
	*13,12,8,7,6,*5,4-1	10841
	,*22,21,20,17-15,*14	
	40,38,37,*36,35-23	
	*47,*46,45-42,41 (A-B)	
	,53,52,51 (A-B),50-48	
	,66,64-62,*60,54 (A-B)	
	72,71,**(70-67)	
**119,47,45,42 ,35-31	46,44,43	10842
120		
178,**174,94,93,88,87,79,72,71		10852
,43,41-39,37,35,32,**31,30	,107,67-60,38,26-20	10853
,96,97,92-88,83,82,80,57,74	145,*144,143	
,120,115,*111,109,108,106-101		
** (150-148),139,138-134,131-129		
158,**156,**154		
87,52-49		10854

החלקות המצוינות לעיל הן בבעלות רשות הפיתוח להוציא החלקות המסומנות

\* כבעלות פרטית .

\*\* דרך לא רשומה .

שטח התכנית 6,א

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 55 דונם בקרוב . 1.6,א

חלוקת השטחים (אזור מגורים ועסקים מיוחד, שטח צבורי פתוח, דרכים חנויות וכו') תהיה כהתאם לטבלה המסומנת בתשריט . 2.6,א

זחם לתכניות אחרות 7.א

תכנית זו מהווה , לגבי השטח שעליו היא חלה, שינוי לתכניות המתאר ,א  
הבאות :

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים או עיתון רשמי
803	תחום שיקום מרכזי חיפה		6.9.1950	י.פ. 108
חפ/1731	מרכז שקמונה	4.2.82		י.פ. 2785
229	תכנית מתאר של העיר חיפה		15.2.1934	ע.ד. 422

המשך טבלה :

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	יקלוט פרסומים א' עיתון רשמי
428	תכנית מצורפת של חיפה		13.10.1938	ע.ר. 825
חפ/1400	תכנית מתאר של העיר חיפה	3.7.80		י.פ. 2642
229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		14.10.1976	י.פ. 2262

ב. לגבי החלק משטח תכנית זו שהיה כלול בשטח תכנית מס' 803 פורסמה הודעה על ביטול תכניות עיר בזום 7.1.1954 ב.י.פ. מס' 327 .

8, א. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם מנהל מקרקעי ישראל .

9, א. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא שיקום פיזי של השטח הכלול בה, במגמה לשמור על האופי הארכיטקטוני של המבנים והסביבה ולקבוע יעודי קרקע למגורים ומסחר מיוחדים מוך שילוב סדנאות לאמנים .

10, א. השימוש בקרקע ובבניינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו במצאים הקרקע או הבנין .

11, א. רשימת התכליות

אזור מגורים ועסקים מיוחד מיועד למגורים.

העסקים שיוותרו יהיו :

מסחר קמעוני לפי המותר כאזור מגורים  
א' אכסניות, משרדים, גלריות לאמנות,  
סדנאות לאמנים .

בתי קפה, מסעדות ומועדוני חברה יותרו  
רק בבנינים עליהם סומנה בתשריט חזית  
מסחרית כקו סגול, או במקומות שיאושרו  
ע"י הועדה המקומית . השימוש במכונות  
למסחר ומאלכה יותר רק כאישור הועדה  
המקומית .

אתר לכנין צבורי	מיועד לצרכים צבוריים שכונתיים *
שטחים צבוריים פתוחים	כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה *
דרכים ושבילים להולכי רגל	כפי שמוגדר בתוכנית המתאר של חיפה *
חניון	מיועד לחניה פרטית משותפת עבור דיירי יהכנינים בתכנית *

\* כשטחים אלה תותר התקנת מקלטים ציבוריים טרנספורמטורים ובתי שמש ציבוריים, כפי שייקבע בתכנית פתוח האתר.

באור סמני התשריט

12,א

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום ומתחם כתום	אזור מגורים ועסקים מיוחד
שטח צבוע חום ומתחם בקו חום כהה	אתר לכנין צבורי .
שטח צבוע ירק בהיר	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך רשומה או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום ומטויט ירוק	שביל להולכי רגל רשום או מאושר
שטח מטויט בקוים שחורים מקבילים תחום בקו שחור	תחום שיקום לפי תכנית חפ/803
	שביל להולכי רגל מוצע
שטח צבוע אדום ומטויט ירוק	
שטח צבוע בפסים אדומים ולבנים	
לסדוגין	חניה
קו סגול	חזית מסחרית .
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	
קו אדום	רוחב הדרך
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	קו רחוב
קו ירוק מרוסק	גבול גוש שומה
קו שחור	גבול חלקה רשומה
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה מוצעת
ספרה בצבע התשריט מוקפת בעגול	גבול חלקה רשומה לביטול
ירוק	מספר חלקה רשומה

12.א המשך - באור סמני התשריט

מספר חלקה מוצעת	ספרה מוקפת בעגול בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה בצבע התשריט מוקפת בעגול צהוב
בנין קיים לשימור	שטח תחום בקו אפור
בנין או חלק של בנין להריסה	שטח מטויט בצבע צהוב
שטח בו רשומה זכות מעבר לצבור	שטח מטויט בקוים שחורים מקבילים
שטח בו רשומה זכות מעבר מוגבלת	שטח מטויט במשבצות בשחור
סטוויין	שטח צבוע בפסים מקבילים כאדום
	ובצבע האזור לסירוגין
קו חשמל (חת קרקעי)	קו אדום מרוסק ומנוקד

13,א הפקעה ורישום

1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים, מדרגות ציבוריות, אקרים לבניני ציבור, ככרות ושטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק תכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מכנה להריסה, דייר או חפץ.

2 בכל מקום שבו נקבעה בתכנית זכות מעבר תרשם זכות<sup>ז</sup> בלשכת רשם המקרקעין<sup>א</sup>

14,א חלוקה חדשה

1,14,א גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים המסומנים בתשריט בקו צהוב מרוסק, בטלים.

2.14,א השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמסומן בתשריט.

3.14,א על יוזמי התכנית להגיש לאשור הועדה המקומית תכנית חלוקה. כמו כן עליהם לרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15,א דרכים מבוטלות

שטחי דרכים מבוטלות יסווגו בהתאם למראה בתשריט, בחלקות המפורטות להלן:

חלק מהחלקות : 1,3,14,20,31,32,41,43,68,70,119,10841 - גוש

10842 - גוש 32

10853 - גוש 60-62,64,66,67,143,149,150

16,א הגבלות בניה

1,16,א לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא נרשמו על שם העירייה השטחים המיועדים לצרכי צבור בתחום התכנית כמפורט בסעיף 1.א.13 לעיל.

א.16,2 לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא אושרה תכנית חלוקה לצרכי רשום או החלק המתאים ממנה, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

א.16,3 לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא הוגשה תכנית פתוח האתר, כמפורט להלן : בעסיף 17,א.

פתוח האתר 17,א

א.17,1 על יוזמי התכנית להגיש תכנית פתוח האתר לשביעות רצון מה"ע .  
התכנית תוכן במגמה לשמור על האופי הארכיטקטוני המקורי של

השטח תוך שמוש כחומרים טיפוסיים לאתר הקיים .  
התכנית תהיה בקנה מידה 1:250, תחול על כל שטח התכנית ותכלול את הנושאים הבאים :

(1) מיקום מקלטים ציבוריים (כתאום עם הג"א), כתי שמוש ציבוריים ותחנות טרנספורמציה .

(2) עיצוב סביבתי של השטחים הציבוריים : דרכים, חניונים, חניות בתחומי מגרשי הבניה, שבילים להולכי רגל, מדרגות ציבוריות, וכן של השטחים שנקבעה בהם זכות מעבר לצבור .

העיצוב הסביבתי יכלול : צורות וחומרי ריצוף, קירות תומכים, ריהוט רחוב, מתקני אסוף אשפה, מתקני תאורה, שילוט רחובות, גינון, אלמנטים פיזיים מיוחדים (שערים פסלים סביבתיים וכד' ) .

(3) שלבי בצוע פתוח האתר במקביל לשלבי בצוע התכנית . קביעת השלבים של פתוח השטחים ושל הפתוח והבניה של השטחים בהם תהיה זכות מעבר לצבור.

שטח ציבורי פתוח 18,א

א.18,1 יוזמי התכנית חייבים להנציא לפועל על חשבונם את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בה, כולל מתקנים ותאורה, לפי תכנית פתוח האתר, לשביעות רצון מהנדס העיר .

א.18,2 בעלי חלקות הבניה שאינן כבעלות יוזמי התכנית ישלמו לעירייה את חלקם היחסי (לפי שטחי הבניה המותרים על החלקות) בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כאמור לעיל והסכום שייגבה יועבר ליוזמי התכנית .

א.18,3 פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבוצע עם הבניה בחלקות הגובלות בהן .

א.18,4 בשטחים ציבוריים פתוחים תותר התקנת מקלטים ציבוריים, טרנספורמטורים ובתי שמוש ציבוריים, בהתאם לתכנית פתוח האתר .

סלילת דרכים 19.א

א.19,1 יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת כל הדרכים הכלולות בה חוץ מאשר : -דרך מס' 13 (מעלה השחרור) שבה יכצעו רק את הרחבות הדרך בצד הגובל בחלקות הרובע .

- דרך מס' 70 (עומר אל כתאב)

- קטע דרך מס' 3 (ואדי סאליב)

מחלקה מס' 120 בגוש 10853 עד חלקה 72 בגוש 10852 .



- א, 2.19 בסלילה נכללות המדרכות, התקנת מדרגות חדשות או שיקום מדריגות קיימות, ככרות, שבילים להוכלי רגל, התקנת נקוז, נטיעה, העתקת עמודי חשמל, התקנת תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת תשתית עירונית כגון: מים, ביוב, חשמל וקוי טלפון, הריסת מבנים או חלקיהם המפריעים לסלילה, התקנת חניה וכך כל העבודות הנדרשות לפי חוק העזר העירוני לחיפה (סלילת רחובות), הסלילה תבוצע לפי תכנית פתוח האתר לשביעות רצון משרד מה"ע.
- א, 3.19 סלילת דרך מס' (1), דרך מס' (2). וקטע דרך מס' 4 - שיבת ציון, מחלקה 47 בגוש 10842 (כולל החלקת) עד חלקה 111 בגוש 10853 (כולל החלקת), המיועדות לסלילה ע"י היוזמים, תושלם עד תום בנית 12000 מ"ר (כולל הקיים) מתוך שטח הבניה המותר בתכנית זו.
- מתן היתרי הבניה על חלקות השייכות ליזומים לאחר השלמת שטח הבניה של 12000 מ"ר הנקוב לעיל, יהיה מותנה בהשלמת הסלילה כנ"ל.
- א, 4.19 סלילת קטע דרך מס' 4 - שיבת ציון מחלקה מס' 135 בגוש 10839 עד חלקה מס' 317 בגוש 10840 המיועד לסלילה ע"י היוזמים, יבוצע על ידם בעת הבניה בשטח הכלול בתכנית המאושרת חפ / 1731 - מרכז שקמונה.
- א, 5.19 הבניה בכל חלקה מותנית בסלילת ושיפוץ כל הדרכים הגובלות בה במלואן וכך בסלילת ושיפוץ הדרך המקשרת אותה עד לדרך קיימת שעברה סלילה ושיפוץ.
- א, 6.19 בעלי חלקות הבניה שאינן בבעלות יוזמי התכנית ישלמו לעיריה את הוצאות סלילת הדרכים החלות עליהם לפי חוק העזר העירוני.
- א, 20 חניה
- 1, על יוזמי התכנית להתקין את השטחים המסומנים בתשריט כ"חניון" בהתאם לתכנית פתוח האתר ולשביעות רצון משרד מה"ע.
  - 2, מספר מקומות החניה הנדרשים לכל חלקה יהיה בהתאם לטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" שבסעיף ג - 8 בתקנות תכנית זו.
  - 3, מיקום מקומות החניה הנדרשים לכל חלקה יהיה בהתאם לטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" שבסעיף ג-8 בתקנות תכנית זו.
  - 4, לא יבתן היתר בניה בכל חלקה לפני שתובטח התקנת מקומות החניה כנדרש והעמדתם לשימוש דיורי החלקה עם תום הבניה.
  - 5, במקרים בהם ייקבעו ע"י תכנית זו מקומות חניה עבור בעלי החלקות שאינן בבעלות היוזמים בשטחים המסומנים כחניה בתשריט, יחכירו היוזמים את מקומות החניה הנ"ל לבעלי חלקות אלה בדמי חכירה המקובלים במנהל מקרקעי ישראל.
  - 6, בחניונים תותר התקנת מקלטים, טרנספורמטורים ובתי שמוש ציבוריים מתחת לפני הקרקע.

אספקת חשמל

21.א

1, לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים , בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך 2 מטרים  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9,50 מטרים

2, אספקת חשמל תהיה רק ע"י כבלים תת קרקעיים. לא תותר התקנת קוי חשמל עיליים בתחום התכנית .

3, אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים. חריגה מתנאים אלה תותר רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

4, במידה ותדרש העתקת קוי חשמל עקב בצוע התכנית ייעשה הדבר בתאום מראש עם חברת חשמל וההוצאות תחולנה על היוזמים .

5, לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו . על היוזמים לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות .

6, מיקום תחנת הטרנספורמציה הפנימיות בשטח התכנית יתואם עם חברת החשמל ויכלל בתכנית פיתוח האתר .

מקלטים

22,א

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו פתרון למקלט בהתאם לדרישות הג"א .

שרותים

23,א

1, נקוז מי-גשם. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית נקוז מאושרות לשביעות רצון מה"ע .

אספקת מים

2,

לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר .

3, ביוב - לא ינתן היתר בניה כשטח תכנית זו בטרם אישר ראש מנהל התפעול תכנית לביוב צבורי לצורך בנין זה ולא תינתן תעודה לשימוש בכנין לפני שיוחבר לביוב הצבורי שיוחקן (לפי הצורך) ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו .

4, הדרנטים - על בעלי הקרקע או חוכריה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם .

24, א. היטל השבחה - ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק .

25, א. אחזקה

בעלי הקרקעות או חוכריה יהיו אחראים לאחזקתם התקינה של כל השטחים בתחום התכנית שבחזקתם . קיימת אפשרות שהעירייה תחזק שטחים כנ"ל ע"י המחזיקים .

26, א. בנינים לפיבוי והריסה

1, 26, א. כל המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה יפונו מדיריהם וייהרסו כדלקמן :

- א, בחלקות הנמצאות בבעלות פרטית - על ידי בעליהן .
- ב, בשטחים המיועדים לצרכי צבור, כגון : דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, שבילים להולכי רגל - על יוזמי התכנית ועל חשבונם (כולל התקנת סטווין כחלקה מס' 32 בגוש 10842) .
- ג, באתר לבנין צבורי - ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם ולפי דרישת העירייה .

2, 26, א. בכל חלקה בה נמצא מבנה המיועד להריסה לפי תכנית זו חותנה כל בניה חדשה בחלקה בהריסת המבנה הנ"ל ולא יוצא היתר בניה עד להריסתו בפועל .

3, 26, א. ההריסה תכלול פיבוי פסולת ההריסה מן השטח אל אחרים שייקבעו ע"י הועדה המקומית .

4, 26, א. ההריסות והפינויים יבוצעו במועדים שייקבעו בהתאם לשלבי הביצוע של תכנית פיתוח האתר .

באם תתבע הועדה המקומית לשלם פיצויים בגין פגיעה בדרך הפקעה עקב אישוף תכנית על יעוד בנין להריסה, ייעשו ע"י היוזמים צעדים לקדם את ביצוע הפינוי וההריסה שנקבעו בתכנית .

ב, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ושימור  
=====

1, ב. שימור

1, 1, ב. כל המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים לשימור ישמרו בשלמותם. יהיה זה מסמכותו של מה"ע להתיר ו/או לחייב בתנאי היתר הכניה במבנים המסומנים לשימור ביצוע עבודות כדלהלן :

- 1, סגירה ופתיחה של פתחים .
- 2, תוספות בניה (במסגרת שטח הכניה והגובה המותרים) .
- 3, הריסת חלקי בנין קיימים ושחזורם (במקרה שהמצב הקיים מחייב זאת מבחינת בטיחות המבנה) .
- 4, הריסת חלקי בנין או חצר זרים לאופי הסביבה (כגון: סככות פח, גדרות וכד') .
- 5, שינויים פנימיים .

- ב.1.1 בחזיתות הכנינים המסומנים לשימור לא תותר סגירת מרפסות קיימות .
- ב.1.3 יהיה זה מסמכותו של מה"ע לחייב שימור ו/או שחזור של אלמנטים מחוץ לבנין לשימור כגון : גדרות, מעקות, שערים, מדרגות, עצים וכד' .
- ב.2. גימור חזיתות
- ב.1,2 כל בניה חדשה (להוציא תוספות למבנים קיימים שאינם מצופים באבן) של חזיתות חיצוניות, מסדים קירות תומכים וגדרות תהיה מאבן או בציפוי אבן טבעית במלואה או בחלקה לפי הנחיות משרד מה"ע, האכנים תהיינה מלבניות, בנויות בנדבכים ומסותתות (רצוי בשיטת טובזה). לא יותר ציפוי באבן נסורה בגימור חלק .
- ב.2.2 גימור חזיתות חיצוניות של תוספות למבנים קיימים יהיה לפי החומר וצורת הגימור המקורי של המבנה .
- ב.2,3 כל החזיתות הקיימות תשופצנה לפי החומר וצורת הגימור המקורי שלהן .
- ב.2,4 אופי הבניין המקורי (כגון : פח גל, לבנים, בטון גלוי, אסבסט וכד') .
- ב.2,5 כל הצנרת ומתקני הכנין (צנרת סניטרית, צנרת לגז, חשמל, מיזוג אוויר, מרזבים, אנטנות, דוודי חימום, קולטי שמש, בלוני גז, מתקן אשפה וכו') ינסתרו , כל בליטה של מתקני הכנין והצנרת מחזית הכנין או הגג תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר .
- ב.2,6 תליית שלטים תותר רק בחזיתות קומת הקרקע, ומיקומם , צורתם וגודלם יהיו טעונים אישור משרד מה"ע .
- ב.3. פתחים
- ב.1,3 פתחים, בחזיתות חיצוניות של הכניה החדשה ופתחים חדשים בבניינים קיימים יהיו בצורה ובפרופורציות של פתחים אופייניים הקיימים באחר, וייבחרו מתוך גספח מס' 2 - "רשימת צורות וגדלי פתחים" .
- תותר הגדלה או הקטנה של עד 20% ממידות הפתחים המצוינות בגספח מס' 2 בתנאי שהיחסים שבין מידות הפתחים ישמרו .
- ב.2,3 הדלתות החלונות והתריסים, כולל מסגרותיהם, יהיו מעץ ויהיו בגודל הפתח במלואו , סורגים ומעקות יהיו ממוטות ברזל .
- סגירת חלונות ראוה תהיה ע"י שבכה בלבד . במסגרת תכניות הבקשה להיתר בניה יוגשו פרטים טיפוסיים של הנ"ל לאישור משרד מה"ע .
- ב.4. קומת עמודים
- לא תותר קומת עמודים , בחזיתות של מפלסי חניה מקורים יהיו הפתחים בהתאם לאמור בסעיף ב.1,3 דלעיל .

<u>גגות</u>	5, ב
יותר שימוש בגגות שטוחים כמדרגות, תותר יציאת מדרגות לגג כתנאי שגג היציאה ומידותיה יהיו המינימום הנדרש על מנת לאפשר יציאת מדרגות. שטח לא יעלה על 9 מ"ר וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס הגג.	1,5, ב
כל הגגות השטוחים ירוצפו או יכוסו באבן גרוסה בצבע בהיר.	2,5, ב
גגות משופעים יכוסו ברעפי חרס, השימוש בחומרים דמויי רעפי חרס יותר רק באישור מהנדס העיר.	3,5, ב

ג. הנראות בינוי ופיתוח למגרשים

<u>שטח הבניה</u>	1, ג
שטח הבניה המותר בכל חלקה לא יעלה על הנקוב בטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" סעיף ג - 8 בטור: "שטח בניה מותר".	1,1, ג
בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין פרט למפורטים להלן: מרפסות בלתי מקורות, מרפסות גג, מרפסות זיז, מדרגות חיצוניות, מקלטים, חניה מקורה.	2,1, ג

גובה בנינים חצרות

המפלס המקסימלי של כל בנין או חצר בשטח התכנית לא יעלה על המפלס המצויין בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו הנקרא: "תכנית מעטפת הבנינים".	1,2, ג
תותר חריגה של 1 מ' מעל למפלס המקסימלי במקום בו הדבר לא יהווה פגיעה בעצוב האריכטטוני או בבנינים גובלים וזאת באישור משרד מה"ע.	2,2, ג
אין הגבלה במספר הקומות שייכנה מתחת למפלס המקסימלי ובלבד שישמר שטח הבניה המקסימלי המותר בחלקה.	3,2, ג

קניי כניין

תותר בניה עד לגבולות החלקה כתנאי שישמר המפלס המקסימלי שנקבע בנספח מס' 1.	1,3, ג
תותר בליטת מרפסות זיז מעבר לקו רחוב או גבול חלקה הפונה לחניון או לשטח צבורי פתוח בתנאים הבאים: הבליטה לא תעלה על 1.20 מ' או שליש רוחב הדרך, הכל לפי הבליטה הקטנה. אורך המרפסת לא יעלה על 6 מ', גובה תחתית הבליטה מעל לקרקע לא יפחת מ- 2.5 מ' ושהמרפסת לא תהווה סכנה.	2,3, ג

זכות מעבר

בכל שטח בו תסומן בתשריט זכות מעבר לצבור תהיה הבניה באופן שיאפשר התקשרות שטח זה עם השטח הצבורי הגובל בו, לפי הנחיות משרד מהנדס העיר ותכנית פיתוח אחרת.	1,4, ג
בכל שטח בו מסומנת זכות מעבר בחלקה אחת עבור חלקה אחרת תהיה הבניה באופן שיאפשר מעבר כזה, והמעבר ישאר פתוח לצמיתות.	2,4, ג

- ג.4.3 בחלקות בהן תדרש הריסת מבנים או חלקי מבנים קיימים והכשרת השטח למעבר ייעשה הדבר ע"י בעלי החלקה ויותנה היתר הבניה .
- פיתוח במגרש ג.5
- ג.1,5 על יוזמי התכנית או מבקשי היתרי הבניה להגיש, בעת בקשת היתר הבניה : תכנית פתוח למגרש שתכלול פרוט המפלסים והגימור של החצר קירות התומכים, גדרות, ריצוף, גיבון, מתקני ואביזרי בנין וחצר. התכנית תהווה חלק מהיתר הבניה .
- ג.2,5 בעלי הקרקע או מבקשי היתר הבניה חייבים לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשם לפי תכנית פיתוח המגרש, כמפורט בסעיף קטו ג.1.5 דלעיל .
- חניה במגרשים ג.6
- ג.1,6 מספר מקומות החניה לכל חלקה יהיה לפי המצוין בטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" הכלולה בתקנות אלה, בעמודה המסומנת: "מספר מקומות חניה נדרש" . מבקשי היתר הבניה או בעלי הקרקע יהיו חייבים בהתקנת מקומות אלה .
- ג.2,6 בחלקות מסוימות תהיה חובת התקנת מקומות חניה מעל לנדרש עבור החלקה ומקומות אלה ישמשו חלקות אחרות, כפי שנקבע בטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" בתכנית זו . היוזמים יהיו אחראים לחובת התקנת מקומות חניה שמעל לנדרש בחלקה. בחלקות אלו ניתן יהיה להוציא היתרי בניה נפרדים למבנה החניה .
- חזית מסחרית ג.7
- בחלקות בהן מסומן בתשריט קו סגול בחזית הבנין תהיה חובת התקנת חנויות במפלס הבנין שכגובה השטח הצבורי הגובל .

מס חלקה מוצעת	שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח בניה קיים* (מ"ר)	מס' מקומות חניה נדרש	מיקום מקומות החניה (מספר חלקה)	הוראות	מיוחדות
200	-	-	-	-	חניון ל-20 מקומות חניה	
201	800	360	9	261		
202	240	240	3	200		
203	450	270	5	261		
204	120	-	1	261		
205	270	240	3	261		
206	240	120	2	261	בשטח המסומן בתשריט באות ו' במפלס השבילים להולכי רגל הגובלים בו תהיה זכות מעבר לצבור לצמיתות	
207	280	-	3	261	בשטח המסומן בתשריט באות A תהיה זכות מעבר למשתמשים בחלקה 208	
208	315	315	3	200	הגישה לחלקה תהיה דרך השטח המסומן בתשריט באות A בחלקה 207	
209	1450	1450	14	200		
210	-	-	-	-	שטח צבורי פתוח	
211	450	410	6	261		
212	590	540	6	238,212	במסגרת החלקה 212 תסופקנה 3 מק' חניה 31 מק' חניה יסופקו בחלקה 238	
213	1060	760	11	238,220	8 מק' חניה יסופקו בחלקה 220, 3 מק' חניה יסופקו בחלקה 238	
214	250	-	2	261	בשטח המסומן בתשריט באות ה' במפלס אג המבנה (גובה כ-40+מ') תהיה זכות מעבר לצבור לצמיתות	
215	1240	330	13	מיקום החניה במסגרת כביש גישה מס' (1)	מיקום החניה במסגרת כביש הגישה תהיה גובלת בחלקה מס' 244	
216	900	500	9	216		
217	1150	800	12	218,217	9 מקומות חניה יסופקו בחלקה 217 במפלס החניון העמוד שבחלקה 218 (כ-21.0+מ'); 3 מק' חניה יסופקו בחלקה 218	
218	-	-	-	-	חניון ל-15 מקומות חניה. בשטח המסומן באות ז' יבנה מעל למפלס החניה, משטח שיתקשר ברציפות למעבר להולכי רגל הוגבל בו ותינתן בו זכות מעבר ולצבור לצמיתות.	
219	185	185	2	218		
220	-	-	-	-	חניון ל-8 מקומות חניה	
221	1025	820	11	238	בשטח המסומן בתשריט באות B תהיה זכות מעבר למשתמשים בחלקה 222	
222	340	300	4	238	א) גישה לחלקה תהיה דרך השטח המסומן בתשריט באות B בחלקה 221 ב) בשטח המסומן בתשריט באות מ' במפלס (כ-41.0+מ') תהיה זכות מעבר לצבור לצמיתות.	

\* אמדן שטחים מקורב, השטח כולל בשטח בניה מותר

טבלת כינוי ושימוש בחלקות - המשך

מס' החלקה	שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח בניה קיזים* (מ"ר)	מס' מקומות חניה נדרש	מיקום מקומות החניה (מספר החלקה)	הוראות מיוחדות
223	1350	960	14	251	
224	-	-	-	-	שטח צבורי פתוח
225	790	600	8	238	
226	440	-	5	238	(א) בשטח המסומן בתשריט באות ל' תהיה זכות מעבר לצבור לצמיתות במפלס גג המבנה (כ-40.5+מ'). מפלס זה יתקשר ברציפות למפלס השטח הצבורי הפתוח בחלקה 224 ולא תותר בניה מעליו. (ב) הגישה לחלקה זו תהיה דרך השטח המסומן בתשריט באות c בחלקה 227.
227	650	400	7	238	(א) בשטח המסומן בתשריט באות ד' תהיה זכות מעבר לצבור לצמיתות במפלס גג המבנה (כ-40.5+מ'). מפלס זה יתקשר ברציפות למפלס השטח הצבורי הפתוח בחלקה 224 ולא תותר בניה מעליו. (ב) בשטח המסומן בתשריט באות c תהיה זכות מעבר למשתמשים בחלקות 226, 228.
228	380	300	4	238	גישה לחלקה זו תהיה דרך השטחים המסומנים בתשריט באות c בחלקה 227 ובאות f בחלקה 229.
229	660	580	7	238	בשטח המסומן בתשריט באות f תהיה זכות מעבר למשתמשים בחלקה 228.
230	305	305	3	218	
231	625	625	7	218	
232	260	260	3	238	בשטח המסומן בתשריט באות s תהיה זכות מעבר למשתמשים בחלקה 229.
233	330	330	3	247	בשטח המסומן בתשריט באות e תהיה זכות מעבר למשתמשים בחלקה 234.
234	850	660	9	247	גישה לחלקה זו תהיה דרך השטח המסומן בתשריט באות e בחלקה 233.
235	135	105	1	247	
236	155	155	2	248	
237	565	315	6	248	
238	1300	120	14	238	(א) במסגרת חלקה זו יבנה חניון דו מפלסי שיתקשר לכביש הגישה ויספק 82 מקומות חניה. (ב) בשטח המסומן בתשריט באות א' במפלס גג המבנה (גובה כ-34.0+) תהיה זכות מעבר לצבור ולצמיתות ולא תותר בניה מעליו. (ג) בשטחים המסומנים בתשריט באותיות ב' וג' במפלס גג המבנה (כ-40.5+מ') תהיה זכות מעבר לצבור לצמיתות ולא תותר בניה מעליהם.

\* אופן שטחים מקורב, השטח הכלול בשטח הבניה מותר.





טבלת בינוי ושימוש בחלקות - המשך

מס' החלקה	שטח בניה מותר (מ"ר)	שטח בניה קיים* (מ"ר)	מספר מקומות חניה נדרש	מיקום מקומות חניה (מס' חלקה)	הוראות מיוחדות
254	-	-	-	-	שטח צבורי פתוח.
255	500	-	5	251	
256	400	-	4	251	
257	200	170	2	251	
258	250	150	3	260	
259	270	100	3	260	
260	700	-	7	260	(א) יש לספק במסגרת החלקה 24 מקומות חניה עם גישה מרח' שיבת ציון/ואדי סאליב, (ב) בשטח המסומן בתשריט באות כ', יבנה משטח המפלס זהה למפלס שביל הולכי הרגל הגובל בו מדרום ותהיה בו זכות מעבר לציבור לצמיתות, תותר בניה רק מתחת למפלס זה.
261	-	-	-	-	חניון ל 31 מקומות חניה
סה"כ	29010 מ"ר	18565 מ"ר	306		

\*אמון שטחים מקורב, השטח כלול בשטח בניה מותר.

אין לנו התנגדות עקרונית להיתר בתכנון שטח זה. עם רישום התוכנית המוצעת, הוסימונו זה לא יפגע בה בלבד, אין בה כדי להפיק כל זכות ליהודים הנוגעת או לפעול על עתידו של השטח ונתתם לנו רישון כמותו באה במקום הסכמת כל בעלי אמת השטח והתקן כל רשות פורמלית לפי כל חוקה ולפני כל דין.

למען הדג ספק מוצהר בזה כי אם בגישה זו ייטעו על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין בו כדי להפיק כל זכות ליהודים הודאה בקיום הסכם כצבור ו/או יורשד של השטח ונתתם לנו רישון כמותו באה במקום הסכמת כל בעלי אמת השטח והתקן כל רשות פורמלית לפי כל חוקה ולפני כל דין.

מנהל מקרקעי ישראל  
מיחז ח"פ

11/12/85

חתימת יוזמת התכנית

ת א ר י ר

ח ת י מ ה

