

מרחב תכנון מקומי חיפה  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1797א' - "קווי בניין וגובה בניינים לתוספות בניה על גגות של מבנים קיימים בואדי ניסנאס"

התכנית הוגשה ע"י משרד מהנדס העיר

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא חפ/מק/1797א' - "קווי בניין וגובה בניינים לתוספות בניה על גגות במבנים קיימים בואדי ניסנאס", והיא תחול על השטחים המסומנים בנספח גבול התכנית המצורף בקני"מ 1:1250.

**2. השטח הכלול בתכנית**

גוש 10835 חלקות 5,6,21,24,39,41,44,45,46,51,64,67,81,82,85, 86,91,120,121,123,127,133,134,137,	
גוש 10857 חלקות 32,95,98,99,104,107,110 ,	
גוש 10858 חלקות 3,4,18,20,24,43,45,81,82,86,87,88,99,100,104,127, 129,130,131,142,145,148,150,152,153,154 ,	
גוש 10859 חלקות 3,4,5,7,9,16,19,28,29,	

**3. שטח התכנית**

שטח התכנית 33.5 דונם

**4. יחס לתכניות אחרות**

- 4.1 על שטח התכנית יחולו כל הוראות תכנית המתאר על כל השינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 4.2 על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות המפורטות להלן למעט הסעיפים הסותרים תקנות תכנית זו.

מס תכנית	שם תכנית	תאריך פרסום	י.פ. הפקדה/מתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	15.2.34	מתן תוקף ער 422
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה	3.7.80	הפקדה 2642
חפ/422	התכנית המורכבת של העיר חיפה	5.8.37	מתן תוקף ער 708
חפ/363	שינויים בתכנית המקוצרת של חיפה בעניין גובה בניינים	2.6.38	מתן תוקף ער 787

4.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ובין אחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

#### 5. מקרא

גבול התכנית	קו כחול מלא
גבול גוש	קו שחור משונן לשני הכיוונים
קו ירוק מלא	גבול חלקה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה

#### 6. מטרת התכנית למגורים

- 6.1 קביעת קווי בניין אשר יאפשרו בניה למגורים במסגרת זכויות הבניה המאושרות על גגות מבנים קשיחים קיימים בשטח הכלול בתכנית בהתאם לסעיף 62א' (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- 6.2 קביעת גובה מיירבי לבניינים בחלקות הכלולות בתכנית בהתאם לסעיף 62א' (א) ס"ק 9 לחוק.
- 6.3 קביעת גודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62א' (א) ס"ק 7.
- 6.4 קביעת הוראות לחניה בתחום התכנית בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, תוספת ראשונה סעיף 2 (ב).

#### 8. גודל מגרש מינימלי

גודל מגרש מינימלי יהיה גודל החלקה הקיימת.

9. קווי בניין

9.1 בבניינים קיימים, אשר חלקים מהם בולטים מעבר לקווי הבניין המאושרים, תותר תוספת קומה על גגות למטרת מגורים, בתוך הקונטור של הבנין הקיים בתנאי שהתוספת תהיה רק על גבי בניה קשיחה קיימת, כל זאת במסגרת זכויות הבניה המאושרות ובכפוף לתנאים הבאים:

9.2 אישור תוספת בניה לדירות אשר לבעליהן תוספות בניה שנבנו ללא היתר בניה, יהיה כפוף לקבלת היתר בדיעבד (לגליזציה) לתוספת או בהריסתה.

10. גובה הבניינים

10.1 גובה הבניינים יהיה עד 3 קומות מעל קומת מסד קיימת. לא תותר תוספת קומת מסד בבניינים קיימים.

10.2 ניתן יהיה לאשר קומה רביעית חלקית או מלאה, למטרת מגורים, בכפוף לאמור בסעיף 12.1 להלן.

11. חניה

במסגרת הבקשה להיתר בניה לתוספת יחידות דיור ניתן פיתרון חניה, בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה, בתחום מגרש הבניה.

12. תנאים מיוחדים

12.1 מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו יהיה טעון הגשת התכנית לבדיקה ואישור מוקדם של היחידה לשימור. היחידה לשימור תהיה רשאית לדרוש לצרף למסמכי הבקשה חומר נוסף שידרש לה לצורך מתן חוות דעת לעניין אופי הבניה, מידות, התוספת המבוקשת והתאמתה לבניין הקיים ולסביבה. הנחיות היחידה לשימור יצורפו לבקשה להיתר בניה ולתנאים להיתר הבניה.

12.2 לכל בקשה לתוספת קומה או יותר תצורף חוות דעת של מהנדס קונסטרוקטור המאשרת כי המצב הקונסטרוקטיבי של הבניין מאפשר את קבלת התוספת המבוקשת.

ועדה מקומית ח' (סג)

אישור תכנית מס' 11797

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 24 ביום 3.1.06

עמרים קצנז

סמנכ"ל תכנון

17-09-2008

ועדה מקומית ח' (סג)

הפקדת תכנית מס' 11797

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 809 ביום 25.5.98

112

6-7-98

(- ) 112

יו"ר הועדה