

17.11.02

28.10.02

3-4378

(5)

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 21-11-2002
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי : חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. ח.פ. 1797 ב'
 "בינוי בגוש 10858 חלקה 83 רחוב חורי 19"

עורך התכנית : נ.ב.ט. בוכהנדלר אדריכלים בע"מ
 אדרי נתן בוכהנדלר מס' רשיון : 24880
 שדי מוריה 119, חיפה 34617
 טל' : 8344251-04, פקס : 8344298-04

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1797/2
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה התליטה
 ביום 9.10.02 לאשר את התכלית.
 י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1797/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5147
 ביום 21.8.02

הודעה על אישור תכנית מס. 1797/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5147
 מיום 16.1.03

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 תכנית ת.ע. מס' חפ. 1797/2
 חומלץ להפקדה
 בישיבה ה' (56) ב' (18.6.02)
 (-) רוט
 מנהל העיר
 (-) יושב ראש הועדה

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ 1797 ב'.
 בינוי בגוש 10858 חלקה 83 – רחוב חורי 19 (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח
 המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל
 (להלן: "התשריט").

2. מסמכי התכנית

1. תקנון.
2. תשריט בקני"מ 250:1.
3. נספח בינוי וחניה מנחה.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 3.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס ע"ד	מס י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/ 229	תכנית המתאר המקוצרת	422			15/2/34
חפ/ 422	תכנית מתאר מורכבת	708			5/8/37
חפ/ 229 ה'	קביעת זכויות בניה באזור מגורים		3021		2/2/84
חפ/ 1400	תכנית מתאר חיפה		2642	3/7/80	
חפ/מק/ 1400 יב'	בניה במרווחים		4402		21/4/96
חפ/מק/ 1400 יב/ 1	בניה במרווחים תיקון 1		4626		8/3/98
חפ/מק/ 1400 ח"ט	תחנות טרנספורמציה		4536		26/6/97

בכל מקרה של סתירה בין הוראות בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3.3 התכנית כפופה לתכניות הבאות ולהשלמותיהן.

מס' תכנית	שם התכנית	י.פ.	תאריך י.פ. למתן תוקף
חפ/ 229 ה'	אופן חישוב שטח בניה למגורים	2707	17.9.87
חפ/ 229 ה' / 1	תיקון לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות.	2771	14.3.94
חפ/ 1400 גב	גובה בניינים באזורי מגורים	4052	26.6.2000
חפ/ 1400 ש"ש	שטחי שרות ופטורים	2833	30.3.97

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב חורי 19 בואדי ניסנאס.
שטח התכנית

שטח התכנית הוא 1245 מ"ר מדוד גרפית.

6. **הקרקע הכלולה בתכנית זו**
גוש מס' 10858 חלקה מס' 83 – חלק מחלקה 164 (רחוב חורי).
7. **יזמי התכנית**
העמותה לשיכון ורווחה חברתית לערביי חיפה
רח' עספור 4, חיפה
טל': 8516711-04
8. **בעל הקרקע**
מנהל מקרקעי ישראל.
9. **עורך התכנית**
נ.ב.ט. בוכהנדר אדריכלים בע"מ
שד' מוריה 119, חיפה 34617
טל': 8344251-04
10. **מטרות התכנית**
- 10.1 הגדלת שטח הבניה וגובהו לצורך הקמת מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית בואדי ניסנאס.
- 10.2 קביעת הוראות הבניה והוראות גישה לרכב למתחם.
- 10.3 קביעת זכות מעבר לציבור לצמיתות במרווח המערבי של חלקה 83.
- 10.4 קביעת מספר מקומות החניה שיותקנו במסגרת התכנית.

באור סימני התכנית

גבול התכנית	קו כחול עבה ורצוף
מספר חלקה קיימת או רשומה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה קיימת או רשומה	קו ירוק
אזור מסחר מאושר	שטח צבוע באפור
אזור מגורים מעורב עם מסחר	שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב אפור
אזור מגורקים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
מעבר לציבור	טיוט שחור אלכסוני
גבול גוש	קו שחור משוון בשני הכיוונים
חזית מסחרית	קו סגול עבה
שטח חניה מתחת לדרך	טיוט כחול אלכסוני
קו רחוב	קו אדום רצוף
קו בנין לקומות מעל קומת קרקע	קו אדום מרוסק
קו בנין לחניה תת קרקעית	קו נקודה בצבע אדום
קו בנין לקומת קרקע	קו ארבע נקודות בצבע אדום
קו בניין לתחנת טרנספורמציה	קו מרוסק מקווקו ומוצלב לסיהוגין
קו חשמל	קו נקודותיים בצבע אדום
בנין קיים	שטח מנוקד בצבע התכנית
מספר מגרש מוצע	2001
מס' מגרש כמסומן בחתך א-א	2001 א'-ב'
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול הדרך
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול הדרך

שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכלית

- 13.1 אזור מגורים מעורב עם מסחר. תותר הקמת מבנה מגורים עם קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות חניה בכפוף להוראות תקנון זו.
- 13.2 דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל, וכמפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.
- 13.3 אזור לחניה מתחת לדרך.

הפקעה ורישום

- 14.1 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחזרו לעיריית חיפה על פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 14.2 בשטח המסומן בתשריט כשטח בו יש זכות מעבר לציבור תרשם זכות מעבר לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה ע"פ תכנית זו. (ראה סעיף 16.1.1).
- 14.3 מתן היתר בניה מותנה בחתימת הסכמים בין מנהל מקרקעי ישראל לבין אגף הנכסים של עיריית חיפה ובין המנהל לבין מבקשי היתר הבניה המסדיר את זכויות חניה מתחת לדרכים ובתנאים כפי שיקבעו ע"י מנהל מקרקעי ישראל ומועצת העיר במסגרת ההסכם הנ"ל, יקבע גם אופן הרישום ו/או החכירה והתחזוקה של מקומות חניה אלו.
- 14.4 באזור המסומן כשטח החניה מתחת לדרך, מפלס הדרך מגרש (2001 ב') יוחזר לעירייה ומפלס החניה מגרש (2001 א') יוחזר לבעל הזכויות במגרש 2001 כחטיבה תכנונית אחת, עפ"י חתך אא' שבתשריט. בנוסף העירייה תהיה רשאית להעביר תשתיות בחלקו של החוכר.
- 14.5 שטח החניון עד לגובה פני תקרתו יוחזר לבעלי הזכויות במגרש 2001, שטח החניון מעל גובה פני תקרת החניון ועד מפלס הכביש יוחזר לעירייה בכפוף לאמור לסעיף 14.3 לעיל.

15. חלוקה חדשה

- 15.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזוהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 15.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 15.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית לצורכי רישום ולאשרה ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

16. הוראות הבניה

16.1 תכנית פיתוח

- 16.1.1 מתן היתר הבניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית פיתוח על כל שטח התכנית כולל המעבר שעליו תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות וכולל המדרכה הגובלת ובאישור מהנדס העיר.
- 16.1.2 בתכנית הפיתוח תיכלל תכנית גינון של שטחים על גג החניון, כולל חומרי גמר מערכת השקיה שתחובר למערכת המים של הבנין, כן יפורטו בה הגדרות, המעבר הפתוח לציבור, שערים ו/או מחסומים לרכב בתחום התכנית. יסומנו בתכנית השטחים הפתוחים לציבור, השטחים המיועדים לשימוש משותף של דיירי הבנין והשטחים שיוצמדו לדירות.

16.2 שטח הבניה המותר

- 16.2.1 שטח בניה למגורים – מספר יחידות הדיור
שטח הבניה למטרות עיקריות למגורים יהיה 4,740 מ"ר.
מס' יחידות הדיור המרבי יהיה 47 ובכפוף לאמור בסעיף 23 להלן.
- 16.2.2 שטח בניה למסחר
שטח בניה למטרות עיקריות יהיה 220 מ"ר.
- 16.2.3 תותר העברת שטחים מייעוד לייעוד בשיעור כזה שהשטח בכל ייעוד לא יגדל ביותר מ- 30 מ"ר.
- 16.2.4 ההוראות בסעיף 16.2 יהיו הוראות ארכיטקטוניות כמשמעותן בחוק התכנון והבניה.
- 16.2.5 תותר בניה חניה תת-קרקעית מתחת לפני הדרך בתחום מגרש 2001 א' כמסומן בחתך א-א בתשריט.

16.3 קווי הבנין

- 16.3.1 קווי הבנין יהיו על פי המסומן בתשריט.
- 16.3.2 לא תידרש רצועת גינון בחזית רחוב חורי.
- 16.3.3 תותר חניה תת קרקעית במרווחים ומתחת למדרכה כמסומן בתשריט.

- 16.4.1 מספר הקומות לא יעלה על 9 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית.
(גובה התקרה העליונה בבנין לא יעלה על מפלס 32 מ' יחסית למפלס המדרכה בחזית הבנין מדוד באמצע חזית הבנין).
- 16.4.2 תותר קומת עמודים שהיא גם הקומה המסחרית שיכלל בבנין סך כל הקומות.
- 16.4.3 לא יותרו מבנים בולטים מעל לכרכוב העליון של הבנין, פרט למתקנים לאנרגיה סולרית, לצנורות אורור, לאנטנה מרכזית ולחדרי מכונות למעליות משולבים בחדרי המדרגות, שגובהם יהיה מינימלי ובכפוף לתבוע חפ מק/ 1400 ג"ב.
- 16.4.4 ההוראות הנ"ל יהוו הוראות ארכיטקטוניות כמשמעותן בחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

17. חומרי גמר

- 17.1 הבניין יצופה ברובו אבן. מיקום וכמות שטחי ציפוי האבן ועיבודה יקבעו בתיאום עם היחידה לשימור בעיריית חיפה ובאישור מהנדס העיר חיפה.
- 17.2 במסגרת הבקשה להיתר יצויינו חומרי הגמר של הבנין והפיתוח כולל טיפול בחזית החמישית של הבנין כולל תכנית הסתרת האלמנטים על הגג וחומרי גמר של הגג.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- 18.1 לא תותר כל פעולה, שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת שבכות, מעקות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 18.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ויתחברו למבנה בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'.
- 18.3 לא יתקנו כל צינורות על הקירות החיצוניות של הבנין למעט קירות פירים וארובות.
- 18.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שייקבעו ויאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 18.5 מיכלי הגז והדלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. את המכלים ניתן יהיה להתקין בתנאי שיהיו תת קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 18.6 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכו' בקירות החיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- במבנה תותר התקנה של שתי אנטנות מרכזיות לטלוויזיה.
- 18.8 לא תותר התקנת סורגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומרים ובצורה אחידה ע"פ תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

19. **פיתוח המגרש**
- 19.1 על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריהוט רחוב, תאורה וכו' בהתאם לסעיף 16 לעיל.
- 19.2 בעלי ההיתר והבאים במקומם יהיו אחראים לתחזוקת המעבר הציבורי הנמצא בתחום החלקה.
20. **מניעת מטרזים בעת הבניה**
- פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרזולים. תרוכז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני מאושר לשפיכת פסולת בנין.
21. **גדרות**
- הגדרות בתחום תכנית זו תיבננה ע"פ תכנית הפיתוח.
22. **סלילת דרכים**
- מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה, כולל מדרכות, תיעול מי גשם, תאורת רחובות, העתקת עמודי חשמל ונטיעת עצי שדרה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר.
23. **חניה ותנועה**
- במסגרת היתר הבניה יסופק מקום חניה לכל יחידת דיור, מתוכם 36 בתחומי המגרש, 6 מתחת לדרך, 5 ששולם עבורם כופר חניה, סה"כ 47 מקומות חניה. לא תדרש חניה לשטחים מסחריים. הסדרי כניסה ויציאה יהיו בהתאם לנספח הבינוי והחניה המצורף.
24. **תאורה**
- מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות והמעבר הפתוח לציבור, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.
25. **קווי חשמל**
- מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים יסמנו במפה מצבית (כפי הגדרתם בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה. בקשה להיתר, תנאים ואגרות תשל - 1970) בהתייעצות עם חברת החשמל ובאישורם.
26. **תחנות טרנספורמציה**
- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. על מגיש בקשות להיתר בניה לכלול בתכניות תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
27. **מקלטים/מרחבים מוגנים**
- לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא עם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

28. תנאים מיוחדים

- 28.1 מבקש היתר הבניה, או הבא במקומו, ישא בכל הוצאות תיקון נזקים שייגרמו לתשתיות העוברות במקום בעת ביצוע עבודות החפירה והבניה.
- 28.2 מבקש היתר הבנין, או הבא במקומו, ישא בכל הוצאות תיקון נזקים בגין נזילות ונזקים אחרים בגג החניון אשר מתחת לדרך.

29. תשתיות

בעלי היתר הבניה יישאו בכל הוצאות העתקה ושינויים בתשתיות שתגרם כתוצאה מבנית החניון תחת הדרך.

30. שירותים

30.1 ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים, הביוב והניקוז, שיבוצעו לשביעות רצונו. על מבקשי היתר הבניה לשלם היטל ניקוז בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

כל שינוי בקוי ניקוז קיימים עקב ביצוע תכנית זו יעשה על חשבון יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם.

30.2 אספקת המים

- 30.2.1 אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת מים של עיריית חיפה.
- 30.2.2 לפני הוצאת כל היתר בשטח בו עובר צינור מים, על מבקשי ההיתר להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.
- 30.2.3 כל שינוי או תיקון בקווי המים המסומנים ע"י אגף המים והביוב –בבריכות, מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון יוזמי התכנית או מבקשי ההיתר.

חתימות

העמותה לשיכון
ורוחחה חברתית
לערבני חיפה

13-11-02
10/3

יוזם התכנית

העמותה לשיכון ורווחחה חברתית לערביי חיפה

אין לנן התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל עיניו אחר ביטול התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מוגמר ונכונ. תנאי התימתנו או תואה במקום
הסכמת כל בעל עיניו בכתב ונכונ. יוזם כל נשית מוטמכת, לפי כל
הנחה הינה

בעל הקרקע

מנהל מסדוקעי ישראל
בנין השטח הינו...
בקיום המסדוקעי...
מי ערביי...
אחרת הענין...
ניתנת אך ורק...
תאריך M.M. 02
נ.ב.ט.
נוכחנדרו אדריכלים בע"מ

אדריכלות
משרד
מנהל מסדוקעי ישראל
מחוז חיפה

עורך התכנית

נ.ב.ט. בוכהנדרו אדריכלים בע"מ

מודד

ברמן - רח' העצמאות 61, חיפה