

כשרד הפנים  
 הועדה המהווית לתכנון ובניה  
 מחוז חיפה  
 22-1-2003  
**נ ת ק ב ל**  
 מס'

**חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965**  
**מחוז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי חיפה**

**שינוי תכנית מתאר מיקומית**  
**מס' חפ/ מק \ 1797 ג'**

**שינוי קווי בניין והוראות בניה בחלקות**  
**105 ו- 106 בגוש 10857 בואדי ניסנאס**

מוגש ע"י היזם מט-ר דיאב בחיפה, באמצעות ארכ' בלאן מהא

מהא פרה בלאן  
 אדריכלית

*[Handwritten signature]*

דצמבר 2002

איהב סוהיל חביב  
 מודד מוסמך  
 מ.ר. 725

*[Handwritten signature]*

ועדה מקומית חיפה  
 הפקדת תכנית מס' תש/אק/1797  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בשיבה מס' 55 ביום 4.10.02  
 (סכום)  
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה  
 אישור תכנית מס' תש/אק/1797  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 86 ביום 28.10.02  
 עמרם מצנע  
 יו"ר הועדה  
 14.01.2003

בנידא פישד  
 מנן ופיים ראש הקוד חיפה

1. שם התכנית, תחולתה ומסמכיה:

1.1 תכנית זו תקרא: תכנית חפ/מק/1797 ג' - שינוי קווי בנין והוראות בניה בחלקות 105 ו-106 בגוש 10857, בואדי ניסנאס והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט).

1.2 מסמכי התוכנית

- א. דפי הוראות (תקנון).
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:250.
- ג. נספח בינוי מנחה.

2. יחס לתכניות אחרות:

- א. על התכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן וזמן, וכן הוראות המפורטות מטה על תכנית זו.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה לתכנית.

| שם תוכנית        | תאריך הפקדה | י'פ.      | תאריך מתן תוקף | י'פ./ער   |
|------------------|-------------|-----------|----------------|-----------|
| חפ / 422         |             |           | 5-8-37         | ער. 708   |
| חפ / 1400 י'ב'   |             |           | 21-4-96        | י'פ. 4402 |
| חפ / 529         |             |           | 1-12-38        | ער. 844   |
| חפ / 1400 י'ב' 1 |             |           | 8-3-98         | 4626      |
| חפ / 1572        | 8-11-73     | י'פ. 1958 |                |           |
| חפ / 1400        | 3-7-80      | 2642      |                |           |
| חפ / 229 ד'      |             |           | 14-10-76       | 2262      |

- ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאחת התוכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רחוב שבתאי לוי ורחוב הוואדי.

4. שטח התכנית:

שטח התוכנית הוא 620 מ"ר

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10857 חלקות : 105, 106 ח"ח 151, 152

6. גבולות התכנית

גבולות התוכנית בהתאם למסומן בקו כחול ע"ג התשריט.

7. בעל הקרקע

מטר אוסאמה, דיאב עדנאן  
רח' העוגן 3 חיפה טל' 04-8524984

8. יוזם התכנית

מטר אוסאמה, דיאב עדנאן  
רח' העוגן 3 חיפה טל' 04-8524984

9. עורך התוכנית

אדר' בלאן מהא - רח' הגפן 12 חיפה טל. 04-8510904 טל/פקס. 8524450/1

10. מטרות התוכנית

- א. שינוי קוי בניין על פי סעיף 62 א' (א4)
- ב. תוספת שתי קומות וקומת עמודים המותרים בהקלה בהתאם לסעיף 62 א' (א9)
- ג. איחוד בהסכמה של חלקות 105 ו-106 למגרש בניה אחד ע"פי סעי' 62 א' (1)
- ד. תוספת שטח בניה המותר לאשר בהקלה ע"פי סעיף 62 א' (א9).
- ה. שינוי הוראות עיצוב ארכיטקטוני לבנין בהתאם לסעיף 62 א' (א5).
- ו. שינוי גודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62 א' (א7).

11. תיאור סימני התוכנית

|                        |                                       |
|------------------------|---------------------------------------|
| גבול תכנית             | קו רציף עבה בצבע כחול                 |
| גבול תכנית מאושרת      | קו מקוטע עבה בצבע כחול                |
| מספר תכנית מאושרת      | מספר בקו עבה בצבע כחול                |
| אזור מגורים ג'         | שטח צבוע צהוב                         |
| דרך קיימת ו/ או מאושרת | שטח בצבע חום בהיר                     |
| דרך מוצעת              | שטח בצבע ורוד                         |
| מספר דרך               | ספרה שתורה ברבע עליון של עיגול שחור   |
| מרווח קדמי             | ספרה אדומה ברבעים צדדים של עיגול שחור |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| רוחב דרך                               | ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול שחור |
| גבול חלקה רשומה                        | קו רציף .זוק                        |
| מס' חלקה רשומה                         | מספר בתוך עיגול ירוק                |
| גבול חלקה מבוטלת                       | קו מקוטע ירוק                       |
| מס' חלקה מבוטלת                        | מספר בתוך עיגול ירוק מקוטע          |
| מספר מגרש חדש                          | מספר שחור בן ארבע ספרות             |
| חזית מסחרית מאושרת                     | קו סגול רציף עבה                    |
| קו רחוב                                | קו אדום רציף                        |
| קו בניין                               | קו מקוטע אדום                       |
| קו בניין לגשר                          | קו אדום מקוטע עם נקודות             |
| מבנה להריסה                            | קו צהוב מרוסק                       |
| קו בניין לקומת קרקע<br>(בחזית המסחרית) | קו אדום מרוסק וסימן פלוס לסירוגין   |

## 12. הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה. כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

## 13. הוראות בינוי ועיצוב

### 13.1 הוראות בינוי :

- (1) הבניה תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף.
- (2) הכניסה והיציאה מהחניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי.
- (3) אין לתכנן חניה פתוחה לכיוון רחוב הוואדי.
- (4) יש להתאים את פרטי הגמר וחומרי הגמר עם היחידה לשימור ולקבל את אישורם לתכנית לפני מתן היתר בניה.
- (5) המרווח הקדמי בקומת הקרקע בכיוון רח' שבתאי לוי יהיה פנוי ופתוח אל הרחוב.

### 13.2 עיצוב ארכיטקטוני

חזית הבניין בקומת הקרקע הפונות לרח' שבתאי לוי ולרחוב הוואדי תכלולנה חלונות ראוה וכניסה לחנויות. הבקשה להיתר תוגש לאישור היחידה לשימור.

### 13.3 שטח הבניה

שטח הבניה המותר יהיה השטח המאושר בתוכנית מאושרת בתוספת ההקלות המותרות עפ"י חוק והם :

- 6% הקלה בסמכות הועדה המקומית
- 5% הקלה למעלית
- 5% לקומת עמודים נוספת
- 5% לשתי קומות נוספות

13.4 קווי בניין - כמסומן בתשריט .

13.5 גודל מגרש מינימלי - גודל מגרש מינימלי יהיה 380 מ"ר .

13.6 גובה בניין

גובה הבניין יהיה 5 קומות מעל קומת עמודים וקומת חניה תת קרקעית , וגובה זה כולל את ההקלות המותרות עפ"י סעיף 147 לחוק .

### 14 . שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 14.1 הבניין יצופה אבן, אופן הציפוי יקבע בתאום עם היחידה לשימור ועם משרד מהנדס העיר .
- 14.2 לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניינים כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בהיתר הבניה.
- 14.3 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון : חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה, בכבלים וכד'. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי מרפסות וחלונות, פנים מרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות פירים וארובות אוורור.
- 14.4 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבניינים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 14.5 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חימום וכד' בקירות חיצוניים של בנין אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית וע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
- 14.6 מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. מכלי גז ודלק ניתן יהיה להתקין מחוץ לקווי הבניין ובתנאי שיהיו תת-קרקעיים ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.
- 14.7 תותר התקנת שתי אנטנות מרכזיות למבנה, אחת לתקשורת ואחת לטלוויזיה.
- 14.8 לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים ובצורות שונות, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

### 15 . פיתוח המגרש

הבקשה להיתר בניה תלווה בתוכנית פיתוח שתכלול את כל שטח התכנית ותתאים את השטחים עם הדרכים הגובלות . תוכנית פיתוח זו תאושר ע"י משרד מהנדס העיר ותהווה חלק מהיתר הבניה .

## 16. חלוקה חדשה

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות כמתואר בתשריט.

## 17. מבנים להריסה

- 17.1 מבנים המיועדים עפ"י התכנית להריסה יהרסו ע"י, על חשבון ועל אחריות יוזמי התוכנית או מבקשי היתר הבניה.
- 17.2 פינוי והריסת המבנים יבוצע על פי לוח זמנים שיקבע ע"י מהנדס העיר.

## 18. איסור בניה מתחתו בקרבת קו השמל

- מרווחי הבטיחות מקוי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית ( כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות חשמל 1970 ) ובהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

## 19. תחנות טרנספורמציה

- לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו בהתאם להוראות חפ"ט 1400 ת"ט.

## 20. חניה

- החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 והתקן החל בעת הוצאת ההיתר. ובכפוף לסעיף 13 לעיל.

## 21. סלילת דרכים

- מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את ביצוע הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר וע"פי חוקי העזר העירוניים. בהרחבה נכללות מדרכות, חניה, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.

## 22. תאורה

- יוזמי תכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הרחבה הציבורית, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים, כולל עמודים ופנסים, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות משרד מהנדס העיר.

## 23. שירותים

### 23.1 ניקוז מי גשמים

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

### 23.2 אספקת המים

- 23.2.1 אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- 23.2.2 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 העתקם למקום אחר, אם יידרש הדבר.
- 23.2.3 כל שינוי או תיקון בקווי המים המסומנים על ידי אגף המים והביוב בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים, שייגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי ההיתר ו/או בעלי הקרקע.

### 23.3 ביוב

- 23.3.1 יש לחבר את הבניינים המוצעים לביוב הציבורי הקיים, ולפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב בעירייה.
- 23.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני שיחובר לביוב הקיים ולפני מתן אישור ממנהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 23.3.3 כל שינוי או תיקון בקווים הקיימים יהיו על חשבון מבקשי היתר הבניה ויבוצעו על ידי מחלקת הביוב של העירייה.
- 23.3.4 לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו מתחברים.

### 24. בטיחות אש

על יוזמי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

### 25. הרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים ימוקמו בתוך מגרש הבנייה ומקומם יאותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

### 26. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.