

3070154-1

308/66

13

24.8.15

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה

02-09-2015

נתקבל

תיק מס' \_\_\_\_\_

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית

**תכנית מס' חפ/1796/4 - מתחם הפרסים**

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
31.03.2014  
לאשר את התכנית

יוסף משלב  
יו"ר הוועדה המחוזית

09.09.2015  
תאריך

הועדה הסקוטית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 41796

הומלץ להפקדה

בישיבה ה - 76 - ב - 13.05.2002

(-) ח.אלמוג  
יושב ראש הועדה

(-) א.א.וטרמן  
מהנדס העיר

50 נ"ו

הודעה על הפקדת תכנית מס' 41796/חפ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6633

ביום 24.07.2013

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_

ביום \_\_\_\_\_

יוני 2015

## 1. שם וחלות

תכנית זו תקרא : שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1796/4 - "מתחם המרסיס" (להלן : "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן : "התשריט") התשריט הינו בקני"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

## 2. מסמכי התכנית

- 2.1 הוראות התכנית. (30 דפים) - מחייב
- 2.2 תשריט התכנית המכיל תשריט יעודי קרקע ותשריט הוראות בניה בקני"מ 1:500 - מחייב
- 2.3 נספח תנועה וחניה ערוך בקני"מ 1:500 - מנחה, מחייב בכניסה ויציאה מחניונים.
- 2.4 נספח נופי הכולל הנחיות מילוליות. - 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 תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית הבאות :

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום	
				למדת תוקף	להפקדה
חפ/422	תכנית תכנון עיר המורכבת של חיפה מס' 422		708	5.8.1937	
חפ/1386	רח' הגפן		1766	15.1.1971	
חפ/1587	משרד הבריאות		2092	20.2.1975	
חפ/2051	הכנסייה		4745	28.4.1999	
חפ/520א	תיקון רח' הגפן		1191	7.5.42	
חפ/981			1256	20.1.1966	
חפ/1347			1536	10.7.1969	
חפ/1871			5850	17.9.2008	
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה		2642	3.7.1980	-
חפ/229/י	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבניה לאכסדרות וגזוזטראות		4201	14.3.1994	
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים		4402	21.4.1996	
חפ/1400/יב/1	מבנים במרווחים - השלמה		4626	8.3.1998	
חפ/מק/1400ג	גובה בנינים באזורי מגורים		4896	26.6.2000	
חפ/229 י	אופן חישוב שטח הבניה למגור	3484		17.9.87	
חפ/229 ד	רוחב מינימלי של רחוב	2262		14.10.76	
חפ/229/ח/1	שטח בניה במגרש בין דרכים		5384	29.3.05	
חפ/229/ט/1	הוראות בניה באתרים למוסד ובניני ציבור		5850	17.9.08	
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב		5501	28.2.06	

3.3 כל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

#### 4. שטח התכנית

4.1 שטח התכנית כ- 72.15 דונם.

4.2 ייעודי הקרקע ושטחם יהיה בהתאם לטבלה שעל גבי התשריט.

#### 5. מיקום וגבולות התכנית

מושבה גרמנית, בגבולות הרחובות : רח' הגפן בדרום, רח' אלנבי בצפון, שדי הציונות במזרח, רח' מאיר רוטברג במערב ו בהתאם לתחום בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

#### 6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10828 (מוסדר)	חלקות : 1-36	
10828 (שומא)		50-53, 93, 34, 35
10829 (שומא)		66
10833 (שומא)		46
10835 (שומא)		155
10858 (שומא)		167
11676 (מוסדר)		29
11677 (מוסדר)	20-25, 1-18	26-1 19
11680 (מוסדר)		21
11692 (מוסדר)		42
12609 (מוסדר)		15

#### 7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל : שדי פלים 15, קריית הממשלה חיפה 33095,

טל : 04-8630971, פקסי : 04-8630855

עיריית חיפה : רח' חסן שוקרי 14, חיפה טל : 04-8356356

אחרים.

## 8. יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל: שדי פלים 15, קריית הממשלה חיפה 33095,

טל: 8630971-04, פקסי: 8630855-04

עיריית חיפה: רח' חסן שוקרי 14, חיפה טל: 8356356-04

## 9. עורך התכנית

אדריכל: סמדר ודני רו – רו אדריכלים.

כתובת: רח' דוד פינסקי 13, חיפה. 34351 טל: 04-8100578 פקס: 072-2740325

## 10. מטרות התכנית

- 10.1 התחדשות עירונית ע"י שיקום ופיתוח של תחום התכנית תוך שימור מאפייניו העירוניים, נופיים, אדריכלים והסטוריים. תחום התכנית יהווה מתחם לשימור כשחלק מהמבנים הכלולים במתחם יסווגו לשימור, שיקום, ו/או הריסה לאחר תיעוד.
- 10.2 קביעת אזור תיירות ע"י שילוב תכליות של מגורים, מלונאות, מסחר ושירותי תיירות.
- 10.3 יצירת מתחמי מלונאות ע"י התאמת השימושים, אופי הפעילות ורמת הפיתוח.
- 10.4 חיזוק אזורי המגורים ע"י מתן אפשרות להרחבות דיוור, תוספת יח"ד חדשות ושיפור השירותים הציבוריים.  
כל אלה תוך:
  - א. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות ליצירת מגרשי בניה חדשים תוך הקצאת שטחים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים שינוי יעוד קרקע ממגורים ומאזור מסחרי למלונאות, לתיירות, לאתרים לבנייני ציבור, לאתרים למוסדות ציבור, למגורים מעורב עם עסקים, לאזורים מיוחדים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים ושבילים להולכי רגל.
  - ב. קביעת הוראות שימור וכן הוראות להרחבות בניה.
  - ג. קביעת הוראות בנייה למגרשים.
  - ד. קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי לשטחים המוגדרים כ"תחום לתכנית בינוי".
  - ה. קביעת מיקום חניות (עיליות ותת קרקעיות) ודרכי גישה אליהן.
  - ו. הרחבת דרכים ו/או צמצום רוחב דרכים מאושרות, והתוויח של שבילי הולכי רגל וחניה.

# 11. באור סימני התשריט

## מצב מאושר :

באור	הסימון בתשריט
גבול התכנית המוצעת	קו כחול כהה עבה
מספר וגבול תכנית מאושרת	קו כחול בהיר ומספר בצבע כחול בהיר
אזור מגורים ג'	שטח צבוע בצבע צהוב מטויט בקווים אלכסוניים בצבע אדום
מגורים ג' מופחת לפי חפ"כ 363	שטח צבוע בצבע צהוב
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע בצבע צהוב מתוחם בקו כתום
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום בהיר מתוחם בקו חום כהה
אתר למוסד ציבורי	שטח צבוע כתום מתוחם בקו חום כהה
מסחר	שטח צבוע אפור בהיר
דרך מאושרת	שטח צבוע בצבע חום בהיר
קו רחוב	קו אדום רצוף
מס' דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
מרווחים	ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו משונן בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רצוף
מס' גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
מספר חלקה רשומה	ספרה בצבע ירוק
מבנה לשימור	תיחום של חלקי המבנה המיועדים לשימור בקו אפור עבה
מבנה קיים	שטח מנוקד תחום בקו שחור
זכות מעבר	טיוט אלכסוני בצבע ירוק וטיוט אלכסוני בצבע שחור

## מצב מוצע :

באור	הסימון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול כהה עבה
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום תחום בכתום כהה
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע בצבע צהוב תחום בכתום כהה
אזור מגורים מעורב בעסקים	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע צהוב ואפור לסירוגין
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע בצבע ירוק תחום בירוק כהה
אתר לבניין ציבורי	שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה
אתר למוסד ציבורי	שטח צבוע כתום מתוחם בקו חום כהה
אזור מלוטאת	שטח צבוע בצבע צהוב תחום בקו חום כהה
אזור תיירות	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע כחול-פטרול וצהוב בהיר לסירוגין
אזור מיוחד	שטח צבוע תכלת כהה
דרך מאושרת	שטח צבוע בצבע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע בצבע אדום בהיר
שביל הולכי רגל מוצע	שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום בהיר וירוק לסירוגין
דרך לביטול	קווים מקבילים בצבע אדום
קו רחוב	קו אדום רציף
מס' דרך	ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול
מרווחים	ספרה אדומה ברביע הצידי של העיגול
רוחב דרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של העיגול
גבול גוש	קו משונן בצבע שחור
מס' גוש	מספר בן 5 ספרות בצבע שחור
גבול חלקה רשומה	קו ירוק רציף
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה לביטול	ספרה ירוקה בתוך עיגול מרוסק ביוצק
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות
מבנה לשימור	תיחום של חלקי המבנה המיועדים לשימור בקו אפור עבה

הסימון בתשריט	כאור
אות עברית (א, ב, ג)	דרגת שימור א, ב, ג
שטח מנוקד תחום בקו שחור	מבנה קיים
תיחום בקו צהוב מקוטע	מבנה להריסה
קו בצבע סגול	חזית מסחרית
עגול ירוק עם ציור העץ	עץ לשימור
טיוט אלכסוני בצבע שחור	זכות מעבר לצינור
אפור בהיר תחום בקו הבנין	תחום בניה
קו אדום מקווקו	קו בנין
קו אדום מקווקו עם נקודות לסרוגין	קו בנין לחניון תת קרקעי
קוד בצבע תכלת תחום במלבן תכלת	פרופיל בניה
מספר רומי	מספר קומות למבנה באותו מגרש
משבצות אלכסוניות אדומות	חניון ציבורי תת קרקעי
תיחום בקו תכלת מקוטע	תחום להכנת תכנית בינוי
קו בצבע חום עבה	גדר לשימור

## 12. תכליות ושימושים

12.1 לא יינתן חיתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל

תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות להלן בתחום יעוד

הקרקע בו מצוי הקרקע או הבניין.

12.2 רשימת התכליות:

יעוד קרקע	תכליות מותרות	הערות ותכליות נוספות באישור הוועדה המקומית
אזור מגורים מיוחד	בתי מגורים.	מעונות, אכסון מלונאי.
מגורים ג' מיוחד	מגורים כולל שירותים שכנותיים וציבוריים	מעונות, אכסון מלונאי.
אזור מלונאות	מתקני אכסון תיירותי בהתאם לתקנים לתכנון וסווג מתקני אכסון תיירותי, בתי הבראה, פנסיונים, מוטלים, בתי קפה, מסעדות וכן תנויות לממכר קמעוני לתיירים. יותר שימוש מגורים בתאי שטח 2009,2012 שימושי מלונאות יהיה כפופים גם להוראות תמ"א 1/12 סעיפים 5.1, 5.2.1, 6.1.1 ו-6.1.2, ולתקנים של משרד התיירות.	מסחר בקומת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים למסחר. חניון ציבורי תת-קרקעי.
אזור תיירות	בתי מגורים ומלונאות כפי שמוגדר בתכליות המותרות באזור מלונאות. שימושי מסחר קמעוני ושירותים אישיים. שימושי מלונאות יהיה כפופים גם להוראות תמ"א 1/12 סעיפים 5.1, 5.2.1, 6.1.1 ו-6.1.2, ולתקנים של משרד התיירות.	מעונות, משרדים, בידור ושירותי ציבור. חניון ציבורי תת-קרקעי
אתר לבנין ציבורי	שימושים של רווחה, חינוך, קהילה, בריאות ודת.	
אתר מוסדות ציבור	שירותי חינוך, ספורט, תרבות, תורה ודת.	שירותי בריאות וסעד, שימושי מנהל ציבורי.
אזור מגורים מעורב	כפי שמוגדר בתוכנית המתאר המופקדת	בידור, מוסדות ציבור ובעלי אופי

עם עסקים	חפ/ 1400 כ-אזור מגורים מעורב עם עסקים מיוחדים"	ציבורי.
שטח ציבורי פתוח	ישמשו לכיכרות, גינות ציבוריות, שבילים, פינות ישיבה, פינות משחק לילדים ומתקני שעשועים.	1. מתקנים הקשורים בשימושים המותרים. תותר חקמת מבנה שירותים ציבוריים בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובגובה קומה אחת. 2. יותר שימוש בחניון התת קרקעי בשטחים שיועדו לשצי"פים לצורך מקלט חירום. בשלב היתר הבניה לחניון התת קרקעי תיבחן האפשרות לשלב בו מקלט חירום, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
שטח פרטי פתוח	ישמש ל-שטח לגינון, מחסן לצרכי גינון, נטיעות, שבילים, דרכי גישה לרחוב וריהוט רחוב	מתקנים הקשורים בשימושים המותרים.
יעוד קרקע	תכליות מותרות	הערות ותכליות נוספות באישור הועדה המקומית
אזור מיוחד	שטח בעל זיקה דתית לשימוש מעורב ל: שרותי דת, מוסדות חינוך, מגורים ומשרדים. סימון "חזית מסחרית מחויבת" ביעוד זה מאפשר תכליות נוספות: מסחר קמעונאי, במוצרים ושירותים ביתיים, שירותים אישיים, בתי אוכל, יצור מוצרים הנמכרים בשטח העסק עם גישה לציבור מהרחוב לאורך חקו המסומן בתשריט.	
דרך	כמוגדר בחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל לרבות תשתיות עירוניות.	
שביל להולכי רגל	שטח המיועד להולכי רגל בלבד, כניסת רכב תפעולי וחירום בלבד.	יותר שילוב חניה מוגבלת והצבת פרגודים עפ"י תכנית פיתוח שתאושר בוועדה המקומית.

### 13. חלוקה חדשה

- 13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 13.3 על מבקשי היתר הבניה חלה החובה להכין תכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתרי בניה ועליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

## 14. הפקעה ורישום

- 14.1 כל השטחים המיועדים בחתאם לתכנית זו לאתרים לבניני ציבור, דרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.
- 14.2 השטחים המסומנים בתשריט כזכות מעבר לציבור יהיו פתוחים למעבר הציבור לצמיתות ותרשם עבורם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

## 15. הוראות בניה

### 15.1 הגדרית

- "מגרש מבונה" – מגרש בו קיימים מבנים בעת אישור התכנית.
- "מבנה קיים" – מבנה שקיים במגרש בעת אישור התכנית.
- "מבנה חדש" – מבנה שנבנה או יבנה עפ"י היתר בניה כחוק לאתר אישור תכנית זו ועפ"י חוראותיה.
- "מבנה לשיקום" – מבנה או חלק ממבנה קיים בעת אישור התכנית בעל חשיבות ואיכויות אדריכליות/הסטוריות שניתן לערוך בו שינויים שונים בכפוף לתיעוד המבנה ובאישור היחידה לשימור מבנים ואתרים ובתיאום עמם.
- "מבנה לשימור" – מבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור.
- "שיפוץ מבנה לשימור" – שיפוץ מבנה בהתאם לסקר שימור מאושר ע"י היחידה לשימור מבנים ואתרים ותאום עמם.
- "מתחם שימור" – מתחם הכולל רחובות, סמטאות, בנינים, צמחיה ואלמנטים אחרים בעלי חשיבות ואיכויות המצדיקות שימור. במתחם זה כלולים בנינים לשימור ובנינים לשיקום.
- "סקר שימור" – מכלול העבודה על כל חלקיו לרבות תיעוד המבנה המכיל הערכות, ניתוחים, מסקנות, המלצות והנחיות שימור. סקר זה יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושא שימור מבנים בהנחיית היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- "תיעוד המבנה" – איסוף, הכנה, מיון, עריכה והצגה של החומר המתעד את המבנה וסביבתו בעבר ובחווה. תיעוד זה יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושא שימור מבנים בהנחיית היחידה לשימור מבנים ואתרים.

"אזור להכנת תכנית בינוי" - סימון מתחם או קבוצת מגרשים עבורם נדרשת הכנת

"תכנית בינוי" כיחידה אחת. אישורה ע"י מהנדס חרשות

המקומית מהווה תנאי לקבלת היתר בנייה.

"פרופיל בניה" - ראה סעיף 15.3  
"דרגת שימור" - ראה סעיפים 20.3-20.5

## 15.2 חובת הכנת תכנית ( בתחומים המסומנים בתשריט )

במגרשים אלו מתן חיתר בניה מותנה בהגשה של תכנית לבינוי ולפיתוח לכל האזור המסומן ואישורה ע"י הועדה המקומית. שינויים עתידיים בתכנית הבינוי והפיתוח יהיו טעונים אישור הועדה המקומית.

### 15.2.1 הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח

תכנית תבינוי לכל האזור המסומן ולכל מגרש בתחומו כאמור לעיל, תהיה בהתאם לתשריט הוראות הבניה המחייב ולנספח התנועה והחניה חמנחה הנספחים לתכנית זו ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך. תכנית בינוי ופיתוח תכלול:

- א. קביעת גושי הבניינים, גבהיי הבניינים והמרחקים ביניהם.
- ב. פרוט השימושים במגרשים, במבנים ובחלקי מבנים שונים, תוך קביעת היקפי הבניה למבנים ולשימושים השונים.
- ג. אופן הטיפול במבנה קיים והוראות מפורטות לשיקומו.
- ד. הגדרה סופית של מיקום חזיתות מסחריות ואופן תפקודן.
- ה. גבהיי קרקע מתוכננים ומפלסי הכניסות למבנים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר, פתרונות שילוט, פרסומות וחלונות ראוה, עיצוב גגות הבניינים כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החניון התת קרקעי כולל פתרון הגישות והציאות, סידור החניה ופתרון החניה התפעולית.
- ו. פירוט שטחים במגרשים ושטחי המדרכות והכיכרות עליהם תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- ז. פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, שטחים בין הבניינים, מבנה החניון ומיקומו ביחס לקרקע הטבעית והקרקע המתוכננת, קירות תומכים, תאורה, גינון ונטיעות, תחנת טרנספורמציה, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות ומעקות כולל חומרי גמר.
- ח. הגדרת שלבי בינוי ופיתוח ושלבי אכלוס בכפוף להוראות להלן: ניתן לאשר בניה בשלבים רק בתנאי שלכל שלב יובטח תפקוד בצורה עצמאית מבחינת כניסות, יציאות, חניות ותשתיות ויכלול את השטחים בין המבנים והרחבה

שיפותחו במקביל לכל מבנה כולל הגישות אליו. כמו כן יצירת שלמות תכנונית ונופית בהתאם לתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב. עם בניית יתר השלבים יושלם ביצוע כל העבודות הנלוות כמפורט בתכנית הפיתוח.

ט. כחלק מתכנית הבינוי תוגש תכנית התארגנות לתקופת הביצוע ולשלבי בניית המתחמים השונים. התכנית תכלול הסדרים שיבטיחו גישה לכל הבניינים, מעבר בטוח להולכי רגל וזרימת תנועה בלתי מופרעת במהלך ביצוע העבודות. כמו כן יכללו בה מסלולי נסיעת משאיות ומיקום שטחי התארגנות לתקופת הבניה כמפורט בסעיף 26 "מניעת מטרדים" להלן.

י. בסמכות מתנדס העיר יהיה לדרוש השלמה של מסמכים נוספים לצורך המחשה.

15.3 פרופילי בניה, גובה מבנים, אחוזי בניה ותכנית מרבית.  
 הוראות הבניה תהיינה כמפורט להלן, בעבור כל פרופיל בניה כמצוין בתשריט.

פרופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מס' קומות מרביים	תכנית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	הערות
B3	90	11.5	3	40	10828	28	2055	מבנה קיים במגרש - לשימור ג
C3	120	11.5	3	50	11677	3	2003	
C4	120	15	4	40	11677	12	2012	מוצע לעודד איחוד מגרש 2012 עם מגרש 2011 למגרש בניה אחד, בתנאי שהבניה תתוכנן ותבוצע במשותף, ולפי תכנית מאושרת שתתוכנן ע"י בעלי הקרקע. איחודם ישנה את פרופיל הבניה על מנת להוסיף שטח בניה בבניה לגובה כמפורט: לאחר האיחוד תותר בניה של 240% בגובה 25.5 בחלק ממגרש 2011 הדרום מזרחי בלבד בו תחום הבניה רחב כפי שבתשריט הוראות הבניה.
							2054	
D3	150	11.5	3	70	10828	23	2071	
D4	150	15	4	50	11677	6	2006	
D5	150	18.5	5	40	11677	5	2005	
							2013	
E4	180	15	4	70	11677	1	2001	מבנה קיים במגרש לשימור ב
							2033	

פרופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מס' קומות מרבי... ***	תכסית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	הערות
E5	180	18.5	5	50	10828	13	2044	מבנה קיים במגרש - לשימור ג חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
F5	210	18.5	5	70	11677	17	2017	מבנה קיים במגרש - לשימור א בנייה מעל זכות המעבר תהיה רק בתחום המותר לבנייה, ובלבד שיובטח קיום המעבר בכל שעות היממה, לשביעות רצון מהנדס העיר על פי תכנית הבינוי וכתנאי לקבלת היתר בנייה. חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
G5	240	18.5	5	70	10828	10	2039	מבנה קיים במגרש - לשימור ג.
					10828	10	2040	במגרשים 2039 2040
					10828	11,31	2042	2042 2049 2050 חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
					10828	12	2043	במגרשים 2043 ו2045
					10828	18	2045	חובה לתת זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן בתשריט. יובטח קיום המעבר בכל שעות היממה, לשביעות רצון מהנדס העיר על פי תכנית הבינוי וכתנאי לקבלת היתר בנייה.
					10828	17	2049	
					10828	19	2050	

פרופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מס' קומות מרביים	תכנית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	הערות
P	בהתאם להוראות תכנית מאושרת במגרש							
					11677	7	2007	במגרשים 2007 2015 2019 2022 2100 מבנה קיים במגרש - לשימור על פי תכנית מאושרת
					11677	14	2014	
					11677	15	2015	
					11677	9	2019	
					11677	9	2022	
					10828	3,4	2032	****
				10828	22	2041		
				11677	19,14	2100		
K	לפי מימדי המבנה הקיים בפועל במגרש							
					10828	6	2036	מבנה קיים במגרש - לשימור א
					10828	9	2038	חזית מסחרית כמסומן בתשריט מבנה קיים במגרש - לשימור א
					10828	16	2048	מבנה קיים במגרש - לשימור א. חזית מסחרית כמסומן בתשריט
					10828	27	2056	מבנה קיים במגרש - לשימור א
				11677	18	2018	מבנה קיים במגרש - לשימור א	

מ'רופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מ'ס' קומות מרביים	תכסית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מ'ס' גוש	מ'ס' חלקה	מ'ס' מגרש	הערות
M0	120	11.5	3	70	11677	16	2020	מבנה קיים במגרש לשימור ב
M01	140	18.5	5	40	10828	30	2053	מבנה קיים במגרש - לשימור א שער מלוח להרכבה מחדש בהתאם לסימון בתשריט. חובת הקמת חניון ציבורי תת קרקעי, כמצוין בתשריט. חזית מסחרית כמסומן בתשריט
M02	300	18.5	5	80	10828	14	2046	חלה חובה לתת זכות מעבר לציבור בהתאם למסומן בתשריט. יובטח קיום המעבר בכל שעות היממה, לשביעות רצון מהנדס העיר על פי תכנית הבינוי וכתנאי לקבלת היתר בנייה. מבנה קיים במגרש - לשימור ג חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
					10828	15	2047	מבנה קיים במגרש - לשימור ג חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
M05	50	8	2	50	10828	24,25	2058	מבנים קיימים במגרש - לשימור א ו-ב חזית גדר לשימור בהתאם לסימון בתשריט.
M06	60	11.5	3	50	10828	26,25	2057	מבנה קיים במגרש - לשימור א חזית גדר לשימור בהתאם לסימון

פרופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מס' קומות מרביים	תכסית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	הערות
								בתשריט.
M07	115	15	4	40	10828	36,1	2034	מבנה קיים במגרש - לשימור ב חזית גדר לשימור בהתאם לסימון בתשריט.
M08	165	18.5	5	70	11677	8,9,10	2009	בניה מעל זכות המעבר תחיה רק בתחום המותר לבנייה, ובלבד שיובטח קיום המעבר בכל שעות היממה, לשביעות רצון מהנדס העיר על פי תכנית הבינוי וכתנאי לקבלת היתר בניה. חובת הקמת חניון ציבורי תת קרקעי, כמצוין בתשריט.
M010	145	18.5	5	40	10828	20,21	2052	מבנים קיימים במגרש - לשימור א חזית מסחרית כמסומן בתשריט.

פרופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מס' קומות מרביים	תכסית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	הערות
M011	110	15	4	50	11677	16	2016	מבנה קיים במגרש - לשימור א חזית נדר לשימור בהתאם לסימון בתשריט.
M012	145	11.5	3	50	11677	11	2011	מבנה קיים במגרש - לשימור ג תותר בניה על חלק משטח הגג הקיים במגרש 2011 בתנאי שתבוצע נסיגה של 2 מ' לפחות מחזית הבניין הקיים וכחלק ממכלול עבודות השיפוץ והשימור של הבניין. מוצע לעודד איחוד מגרש 2012 עם מגרש 2011 למגרש בניה אחד, בתנאי שחבניה תתוכנן ותבוצע במשותף, ולפי תכנית מאושרת שתתוכנן ע"י בעלי הקרקע. איחודם ישנה את פרופיל הבניה על מנת להוסיף שטח בניה בבניה לגובה כמפורט: לאחר האיחוד תותר בנית של 240% בגובה 25.5 רק בחלק ממגרש 2011 הדרום מזרחי בו תחום הבניה רחב בתשריט.

פרופיל הבניה	אחוזי הבניה (שטח עיקרי משטח המגרש נטו)	גובה מרבי במטרים	מס' קומות מרביים	תכסית מרבית (ב% מהמגרש נטו)	מס' גוש	מס' חלקה	מס' מגרש	הערות
M013	110	11.5	3	50	11677	4	2004****	מבנה קיים במגרש - לשימור א חזית נדר לשימור בהתאם לסימון בתשריט.
M014	110	15	4	45	10828	5	2035	מבנים קיימים במגרש - לשימור ג
M015	120	8	2	60	10828	7 8	2098	השטח הפנוי במגרש באזור הגובל בדרכים יפותח כחצר פתוחה ומגוננת.

\* בתוספות בניה בבניינים קיימים יקבע גובה המבנה על פי מס' הקומות. גובה מתקני הגג הטכניים יהיה בגובה המינימאלי הנדרש בכפוף להגשת מפרט טכני.

\*\* מס' הקומות מקסימאלי אך במידה ויש תת חלוקות במגרש, ההגבלה אינה חלה על כל המגרש

\*\*\* ספרות רומיות מציינות את מס' הקומות המותר בכל תחום בניה, במגרשים בהם כמה תחומי בניה בעלי מגבלות גובה שונות.

\*\*\*\* מגרש מוכרז כאתר מורשת עולמית

15.3.1 במגרשים שאינם מבונים גודל ממוצע של יחידת דיור במגרש יהיה 80 מ"ר (שטח עיקרי). במגרשים מבונים גודל ממוצע של יחידת דיור במגרש יהיה 60 מ"ר (שטח עיקרי).

15.3.2 שטחי שירות:

אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה עפ"י הוראות תכנית מתאר חפ/229 י' על כל תיקוניה.

אופן חישוב שטחי השירות ליעודים שאינם מגורים יהיה עפ"י חפ/1400 ש"ש.

#### 15.4 הוראות כלליות:

15.4.1 בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בסעיף 15.3 לעיל יחולו הכללים כדלהלן:

קווי בניין	הגדלת תכסית** יחסית לתכסית המצוינת בטבלה	גובה בנינים	תוספת שטח** (על האמור בטבלה)	
קווי הבניין בתשריט יהיו לבניה חדשה בלבד. חלקי בנין קיימים ביום הפקדת התכנית החורגים מקווי הבניין המסומנים והמהווים חלק אינטגרלי מהמבנה בהתאם לסקר השימור ניתן יהיה לשקמם ולהשלימם.	10%	בבנינים בעלי גגות משופעים במקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה, ניתן יהיה לתגביה את הגג עד 1.5 מ' נוספים.	*10%	1. מבנה לשימור
				2. שיפוץ מבנה המיועד לשיקום במגרש.
			3. מגרשים בהם הבנייה חקיימת חורגת מקווי הבניין המסומנים בתשריט	לא תינתן כל תוספת לשטחי הבניה הקבועים בתכנית

\* התוספת תינתן רק בתנאי שימולאו יתר הוראות התכנית לעניין גובה והוראות אחרות ובהם הוראות השימור, שיקום פיתוח וכד'.

\*\* תוספת אחוזי בניה והגדלת תכסית יינתנו למגרש פעם אחת בלבד.

15.4.2 הוראות בניה נוספות:

בבניה חדשה לא תותר קומת עמודים.

15.4.3 אופן מדידת גובה הבניה :

א. גובה מירבי במבנה עם גג שטוח יימדד ממפלס ציר הדרך מול מרכז חזית המבנה ועד למישור העליון של הגג.

ב. גובה מרבי במבנה עם גג משופע יימדד ממפלס ציר הדרך מול מרכז חזית המבנה ועד למישור העליון של התקרה העליונה.

15.4.4 בבניין בעל גג משופע ניתן יהיה להתחיל את שיפוע הגג ב – 1.20 מ' מעל המישור העליון

של התקרה העליונה וללא שינוי בגובה המרבי המותר כמסומן בטבלה בסעיף 15.4.1 לעיל שיפוע הגג לא יעלה על 40% ויפנה ככל האפשר לעבר כל חזיתות המבנה.

15.4.5 לא יותר להבליט אלמנטים טכניים מעל מישור הגג השטוח וחמשופע.

הגובה המרבי במטרים המפורט בטבלה 15.4.1 לעיל כולל: מבנה שירות, חדרי מדרגות, מבנה מכוונות של מעלית, מיכלי מים, פרגולות וכד'. בכל מקרה לא תותר הבלטת חדרי מכוונות של מעליות, חדרי מדרגות ופרגולות מעל למישור רעפי הגג.

15.4.6 הועדה המקומית רשאית להתיר חבלטת מרפסות זיזיות מעבר לתחומי הבניה וקווי הבניה הגובלים בדרכים, שבילים, שציפ ושטחים עם זכות מעבר לציבור. למען הסר ספק יותרו מרפסות זיזיות גם במבנים אשר השימוש בהם אינו רק למגורים ובלבד שבליטות אלה תואמות את אופי האזור במימדיהן ובצורתן, הן ממוקמות בגובה של לפחות 3 מטר מעל פני הקרקע במצבה הסופי וצורתן לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לכל דין.

15.4.7 הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת פתחים – כניסות להולכי רגל, חלונות, פתחי אוורור וכיו"ב לעבר שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים וכן לעבר שטחים פרטיים פתוחים לא מבונים (מעל מפלס הקרקע) עם זיקת מעבר לציבור, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לכל דין.

## 16. בניה במפלס תת קרקעי, מרתפים וקומת מסד

16.1 בכל המגרשים המבונים, תלווה בניה של מפלס תת קרקעי בחוות דעת של קונסטרוקטור.

16.2 ניתן יהיה להשתמש במרתפים קיימים לשימושים עיקריים. שטח עיקרי זה יהיה בנוסף לאמור בטבלה בסעיף 15.4.1 שטח וגובה המרתף ייקבע עפ"י סקר השימור שיוכן למבנה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

16.3 הועדה המקומית, רשאית להתיר הבלטתם של מרתפים המשמשים ברובם לחניה ולשטחי שרות אחרים מעל פני הקרקע במגרשים שאינם למסחר במפלס הכניסה, בכפוף לכך שהמרתף לא יבלוט מעל לגובה 1.2 מ' מעל פני הקרקע הגובלת. כמו כן גובה המבנה לא יחרוג מהוראות תכנית זו ותקרת המרתף תשתלב בפיתוח המגרש ותאפשר את תפקודו בהתאם לתכליותיו.

- 16.4 תותר התקנת מרתפים בעומק של 3 קומות מתחת למפלס הכניסה ועד לגבולות המגרש. הועדה המקומית רשאית להימנע מלהתיר התקנת המרתף עד לגבול מגרש מבונח סמוך, ולחייב נסיגה מגבול המגרש אם קיים חשש כי התקנת מרתף כאמור מסכנת את יציבותם של מבנים סמוכים, ואו לא הופקדו בידיה ערבויות ע"פ דרישתה לכיסוי נזקים צפויים מהתקנת המרתף בגבול המגרש.
- 16.5 מרתפים שיבנו במבנים חדשים יהיו תת קרקעיים (ללא בליטה מעל פני הקרקע).
- 16.6 יותר שימוש בחניון התת קרקעי בשטחים שיועדו לשצי"פים לצורך מקלט חירום. בשלב היתר הבניה לחניון חתת קרקעי תיבחן האפשרות לשלב בו מקלט חירום, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

### 17. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- 17.1 לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות וחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- 17.2 לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים למעט בבנייני מגורים שאינם לשימור במסגרת הבקשה להיתר בניה ובאישור משרד מהנדס העיר.
- 17.3 לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- 17.4 לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- 17.5 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- 17.6 לא תורשה הקמת אנטנות מכל סוג שהוא על מעטפת הבניין.
- 17.7 חבור החשמל לבניינים יהיה בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 17.8 מתקני גז ודלק ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
- 17.9 התקנת סורגים ומזגני אוויר תעשה על פי תכנית אחידה שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.
- 17.10 שלטי זיהוי: בכל כניסה לבנין בתחום התכנית ייקבע שלט זיהוי ועליו שם הרחוב מספר הבניין ומספר הכניסה הכל לפי הנחיות עיצוב גרפי לכלל המושבה הגרמנית.
- 17.11 שילוט מסחרי: עקרונות עיצוב השילוט וחומריו ייכלל בהיתר הבניה ויערך עפ"י הנחיות עיצוב גרפי לכלל המושבה הגרמנית.

### 18. פרגולות וקירוי עונתי

- 18.1 פרגולות ואו קירוי עונתי לבתי אוכל יותרו בשטחי דרכים מאושרות (מדרכות או רחבות), בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים פרטיים פתוחים ובמרווחי המגרשים במועדים

המפורטים בסעיף 7 בהוראות תכנית חפ/1888 ובתנאי שיישאר 3 מ' פנויים למעבר מרוחב המדרכה.

18.2 במגרשים בהם קיים מבנה לשימור או במתחמים לשימור תהיה הועדה המקומית רשאית להחזיר, לאסור או להגביל את הקמתם של פרגולות או קירוי עונתי בהתאם להנחיות השימור שייקבעו בסקר השימור של המבנה או המתחם. בבנינים בהם תותר הקמת פרגולות או קירוי עונתי, יבוצעו הקרויים בהתאם להנחיות ובאישור היחידה לשימור מבנים ואתרים.

## 19. הוראות שימור

- 19.1 הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.
- 19.2 היתרי בניה במגרשים מבונים שכלולים בהם מבנים לשיקום ו/או מבנים לשימור יכללו את פרוט העבודות הנדרשות לשם שיפוץ ושיקום המבנה הקיים, כולל חיזוק קונסטרוקטיבי, שיפוץ חזיתות, גדרות, גגות או אלמנטים אחרים הראויים לשיקום ושימור, חסרת מבנים או חלקי מבנה הנוגדים את אופיו של המבנה, פיתוח השטח וכיו"ב, הכל עפ"י סקר שימור / תיעוד המבנה ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 19.3 בבנינים קיימים לשיקום ובבנינים לשימור, שטח של מרפסות זיזיות קיימות יהיה בנוסף לשטח העיקרי המאושר בתנאי שמרפסות אלו תהיינה פתוחות משלושת צדדיהן.
- 19.4 גובה בנין לשימור או לשיקום יהיה עפ"י הגובה הקיים. בתוספת בניה לבנינים לשימור / או לשיקום יותר גובה קומות שיהיה תואם את אופי המבנה בהתאם לסקר השימור / תיעוד המבנה ובתאום עם היחידה לשימור מבנים ואתרים.
- 19.5 כל תכנון בגבולות התוכנית יתייחס להמצאותו בתחום הכרזת אונסקו על האתרים הבהאים כאתר מורשת עולמית, על פי גבולות אזור הליבה או אזור החץ, המתוארים במסגרת בגליון התשריט אשר כותרתה: "תחום הכרזת אונסקו לאתרי הבהאים איזור ליבה וחיץ".
- לאור ייחודו ורגישותו הרבה של אתר המורשת העולמית, תיבטן כל בקשה להיתר בתחומי אתר המורשת העולמית ובתחומי אזור החץ ע"י מומחה בתחום השימור שימונה למטרה זו על ידי מהנדס העיר. בסמכות המומחה הנ"ל לדחות, לאשר חלקית או לדרוש שינויים כפי שימצא לנכון במטרה להבטיח את שימור אופיו וערכיו הייחודיים של אתר המורשת העולמית כפי שהוגדרו במסמכי ההכרזה.
- 19.5.1 אזור הליבה- מיועד לשימור ולפתוח מוגבל בלבד, לכה שאין בו כדי לטשטש את חווית המקום מימיו של עבאס אפנדי ולפי ערכי הדת הבהאית.
- 19.5.2 אזור החץ- מיועד לתווך בין אזור הליבה לשכונות העיר הסמוכות. לא יותרו בו חקלות בזכויות הבניה ולא יותרו בו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באזור הליבה (רעש, זיהום, הפרעות נוף וכדומה).

## 20. מבנה לשימור

- 20.1 לא תותר הריסת מבנה לשימור או חלק ממנו ולא תותר בו כל בניה חדשה או שינויים בחזיתותיו ו/או חגג למעט חוראות על פי סעיף 20.3 (מבנה לשימור א'), 20.4 (מבנה לשימור ב') ו-20.5 (מבנה לשימור ג').
- למרות האמור לעיל הועדה המקומית רשאית בהמלצת הועדה לשימור ומהנדס העיר לאפשר תוספות מוגבלות ושינויים מקומיים במבנה לשימור, במסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה הקיימות, לשם המשך קיומו של המבנה לאורך זמן, לשם התאמת המבנה לתפקידו ולשם הפעלתו וזאת בתנאים הבאים:
- התוספות והשינויים מתאפשרים ותואמים את הוראות והנחיות השימור שנקבעו בסקר השימור של המבנה.
  - העבודות המוצעות יהוו חלק מבקשה להיתר בניה או להיתר לשימוש הכולל שפוץ, שיקום ושחזור המבנה, הכל ע"פ הנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.
  - התוספות והשינויים יהיו מזעריים ככל האפשר וללא גרימת שינוי באופיו של המבנה הקיים.
  - העבודות המוצעות תהינה הפיכות - פירוקן וביטולן לא יגרום נזק למבנה הקיים.
- 20.2 שיפוץ ותוספת בניה במבנה לשימור יעשו כך שישמרו מאפייניו האדריכליים של המבנה ותכונותיו הראויות לשימור בכפוף להוראות שלהלן:
- 20.2.1 היתר הבניה לשיפוץ מבנה לשימור ו/או תוספת בניה למבנה לשימור יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון בנושאי שימור בהנחיית היחידה לשימור אתרים ויכלול סקר תיעוד מפורט של המבנה וסביבתו הכולל:
- א. תעוד ותאור אדריכלי והיסטורי של המבנה והנכסים הסמוכים הקשורים בו.
  - ב. ניתוח מצבו ההנדסי של המבנה.
  - ג. ניתוח מרכיבי המבנה, החומרים, הפרטים והגוונים המקוריים של המבנה ואלה שהוספו לו במהלך קיומו.
  - ד. תאור סביבת המבנה והנכסים הסמוכים לו, חצר, מבנה עזר, גדרות, גיטון, צמחיה וכיו"ב כמו כן פרטים נוספים עפ"י דרישת מהנדס העיר.
  - ה. המלצות והנחיות לשימור המבנה וסביבתו.
- 20.2.2 בקשה להיתר בניה ושימוש במבנה לשימור תכלול בנוסף למתחייב בחוק את הפרטים המתאימים מתוך המפורט בסעיף 22 וכן את הפרטים הבאים:
- א. הגדרה מדויקת לעבודות השחזור בחלקי המבנה הקיים, כולל פירוק והריסה של תוספות מאוחרות הפוגמות באופי המבנה ואיכותו, שיחזור חלקים מקוריים ע"י מוצרים זהים למקור ככל האפשר, כולל חלונות, דלתות, תריסים, סורגים, שערים וכיו"ב.

- ב. הנחיות שיפוץ מירבי של פנים הבניין תוך הקפדה על מאפייניו הייחודיים – כגון: ריצוף, תקרות עץ, מדרגות, מסגרות ונגרות אומן ופרזול וכיו"ב.
- ג. הגדרה מדויקת של מאפייני השינויים והתוספות באופן המדגיש את ההתערבות החדשה ביחס למבנה הקיים, זאת באמצעות שימוש בחומרים וטכנולוגיות מתאימות.
- ד. תאור פרטי המבנה המרכיבים את חזיתותיו וכן האמצעים המוצעים לשיקוםם ושחזורם, פרוט חומרי הגמר, מרכיביהם איכותם וגוניהם.

### 20.3 מבנה לשימור א'

לא תותר בו כל תוספת בניה חדשה או שנויים בחזיתותיו כולל חזית חמישית (גג) למעט האמור בסעיף 20.1.

### 20.4 מבנה לשימור ב'

לא תותר כל תוספת בניה מעל למבנה הקיים בתחום המסומן לשימור. לא יותרו שינויים בצורה או באופיו של הגג הקיים של המבנה בתחום המסומן לשימור למעט האמור בסעיף 20.1.

תותר בניה חדשה מחוץ לתחום המסומן לשימור בהתאם לקוי הבניין והגובה המסומנים בתשריט ובהתאם להוראות בטבלת פרופילי הבניה.

### 20.5 מבנה לשימור ג'

תותר תוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בתחום המסומן לשימור ובהתאם לקוי הבניין (תחום בינוי) והגובה המסומנים בתשריט ובהתאם להוראות בטבלת פרופילי הבניה.

תותר בניה חדשה מחוץ לתחום המסומן לשימור בהתאם לקוי הבניין והגובה המסומנים בתשריט הוראות הבניה ובהתאם להוראות בטבלת פרופילי הבניה.

## 21. שיפוץ מבנה קיים/תוספת בניה למבנה קיים/ בניה חדשה

### במגרשים מבונים

מהנדס העיר רשאי להתיר ואף לחייב שיפוץ מבנה קיים או חלקי מבנה קיים לרבות פיתוח השטח כתנאי להיתר, לשימוש במבנה או לבניה חדשה.

- 21.1 פינוי והריסה של חלקי מבנה שאינם תואמים את אופי המבנה או פוגמים בחזותו.
- 21.2 חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה או חלקים ממנו.
- 21.3 פירוק הציפוי של המבנה במטרה לחגיע לתומרי הגמר המקוריים /או ציפוי מחדש בחומר חתואם את אופי המבנה וקביעת סוג ואיכות הציפוי לתוספת הבניה במגרש.
- 21.4 שיקום ושיחזור פרטי בניה אופייניים למבנה וכן שימוש בפרטים זהים בבניה חדשה.
- 21.5 קביעת סוג הגג למבנה חדש באופן שיתאים למבנה הקיים וסביבתו וכן דרישה להחלפה או תיקון ושיחזור של גג קיים.

- 21.6 קביעת חומרי גמר, פרטי גמר, גוונים וכיו"ב לשם שיקום המבנה או לבניה חדשה במגרש.
- 21.7 שימור ואו שיחזור הצמחייה הקיימת ואו אלמנטים נופיים מקוריים כגון: עצים, גדרות, נופרות, טרסות, קירות תומכים, פרגולות, ריצופים וכו'.
- 21.8 קביעת אופן פיתוח המגרש – גינון ונטיעות, ריצופים, ריהוט, אמצעי הצללה, גדרות מעקות וכו'.
- 21.9 קביעת תנאים, הוראות ואמצעים לתחזוקה ושמירה על המבנה וסביבתו.
- 21.10 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

## 22. תכולת הבקשה להיתר בניה

לבקשה להיתר בניה לכל שלב ושלב יצורפו המסמכים הבאים:

- 22.1 מפת מדידה של המגרש בקנה מידה שלא יקטן מ 1:250 ערוכה ע"י מודד מוסמך. המפה תכלול בנוסף לפרטי המגרש גם את מיקום המגרש בתוך התכנית הכללית, חישוב שטח המגרש, פרטי פיתוח וכן נתונים המתייחסים למגרשים הגובלים איתו לרבות גובה בנינים, מיקום עצים וסוגיהם, פרטי פיתוח ופרטי תשתית קיימת הבולטים מעל פני הקרקע.
- 22.2 תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 עם ציון גדרות, קירות תומכים, שבילים, חניה, מתקן אשפה, מיכל דלק טמון באדמה, מתלה כביסה, מיקום בלוני גז וכדי כולל ציון מפלסים סופיים לגובה ראשי קירות וגדרות, כולל ציון החומרים המרכיבים את הגדרות החיצוניים במגרש.
- 22.3 פרטי תשתיות שירות למבנים יכללו במסמכי הבקשה להיתר הבניה ויודגמו ע"י חתכים ותוכניות חלקיים בקני"מ 1:25 לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- 22.4 חזיתות וחתכים כולל סימון קרקע טבעית וסופית.
- 22.5 חזית הגדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, באם מוצע וכולל סימון גבחים וחומרי הבניה.
- 22.6 פריסה של קירות תומכים ותכנית עבודות עפר.
- 22.7 עיצוב השילוט לשטחים מסחריים, לכניסות לבתים ולאזור המלונאות.
- 22.8 לכל בנין שייבנה בשלבים יצורף לבקשה להיתר בניה תכנון הבניין בשלמותו ועליו סימון שלבי הבניה.
- 22.9 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, או לשינוי היתר הבניה, או בקשה לתוספת בניה יהיה צירוף עותק הצהרה בחתימת מגיש הבקשה שאין בבקשה החדשה חריגה או סטייה כלשהיא מתנאי הבניה ומגבלותיה האמורים בהוראות תכנית זו וניספחיה.
- 22.10 אין תאמור לעיל בא לבטל תנאים נוספים להיתר הקבועים בחוק.
- 22.11 בסמכות מהנדס העיר לפטור מדרישה שאינה רלוונטית.

## 23. תנאים להיתר

בכל בקשה להיתר בניה כשיש התקרבות של יותר מ – 2 מ' מבנין קיים תידרש חוות דעת קונסטרוקטיבית של מהנדס קונסטרוקציה.

## 24. הריסת מבנה קיים

- 24.1 לא תותר הריסתו של מבנה קיים או חלק ממבנה קיים, גם אם יועד להריסה בהוראות תכנית זו, אלא לאחר תאום עם היחידה לשימור אתרים ומבנים ואישורם.
- 24.2 היתר להריסת מבנה או חלק ממבנה יכול שיהיה מותנה בהנחיות לפינוי זחיר של חלקי מבנה בעלי ערך לשם שילובם בבניה חדשה או לאחסונם.
- 24.3 מבנה שסומן להריסה במסמכי התכנית ייחרס במועדים כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

## 25. איכות סביבה

- 25.1 בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנושאים הקשורים לאזור החינוכים, קביעת מתקנים ותנאים למניעת מטרדים מבתי קפה, מסעדות, פאבים וכיו"ב וקביעת תנאים למהלך העבודה ולמניעת מטרדים במהלך הבניה ואחריה ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 25.2 מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

## 26. מניעת מטרדים בעת הבניה

- כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 26.1 הבקשה להיתר תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 26.2 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 26.3 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- 26.4 עודפי עפר יפזרו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- 26.5 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר ויאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה.

26.6 הבקשה להיתר תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, שתאושר ע"י מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.

## 27. סילוק פסולת יבשה ממבנים להריסה.

- 27.1 כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יפוגו ויהרסו ע"י מבקשי היתרי הבניה. התכנית להריסה תכלול תכנית פינוי הפסולת להשאת השטח נקי ממטרדים, אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה וכד'.  
27.2 תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חיתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) חתש"ה-2005, וכמפורט להלן:  
- לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה הריסה או סלילה מבעל ההיתר.  
- בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
- בגמר הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר."  
27.3 במידה והבניינים המיועדים להריסה מכילים חומר עשוי מאסבסט, יש לפרקו ולסלקו מהשטח לאתר מאושר אך ורק ע"פ הנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

## 28. עבודות עפר חציבה ופסולת בניין:

תנאים לקבלת היתר בניה:

- 28.1 חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.  
28.2 חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.  
28.3 חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.

## 29. פיתוח השטח

- 29.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיהוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. פיתוח השטח יבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 15.2 לעיל.
- 29.2 הגינון על גג חניון ציבורי תת קרקעי יהיה ע"ג מצע אדמה איכותי בעומק של לא פחות מ- 1.50 מ'. בתנאים לחיתר יפורטו אמצעי תמיכה לעצים, מערכת השקיה ומערכת ניקוז הכל בתיכנון אדרי' נוף ובלווי אגרונום ובאישור המחלקה לתכנון נוף.
- 29.3 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

## 30. עצים לשימור/העתקה/עקירה

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- 30.1 עצים לשימור:
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
  - תנאי למתן חיתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
  - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
  - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- 30.2 העתקה ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
  - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
  - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- 30.3 מתן חיתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

## 31. עבודות תשתית ופיתוח

- 31.1 הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות חיתרי בניה בביצוע עבודות פיתוח בשטח התכנית ע"י בעלי הזכויות בשטח.

31.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שלבי ביצוע וחנחיות בעת הוצאת חיתרי בניה על מנת להבטיח קיומה של התשתית הנדרשת לשכ תפקודם הנאות של המבנים שייבנו מכוח אותם חיתרי בניה בשלבי הביצוע של תשתית זו.

### 32. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

יוזם התכנית יהיה חייב לפתח את השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית בכפוף להוראות שלהלן:

במסגרת חיתר הפיתוח תוגש תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ותכלול-תכניות פיתוח, תכנית צמחיה ותכנית השקיה שיוכנו עפ"י הנחיות הנספח הנופי באישור משרד מהנדס העיר.

### 33. חומרי גמר לבינוי ולפיתוח

במסגרת חיתרי הבניה, חיתרי הפיתוח וחיתרי הסלילה יעשה שימוש בחומרי גמר המפורטים בנספח הנופי המצורף לתכנית ובאישור משרד מהנדס העיר.

### 34. חזית מסחרית מחייבת

במידה והמבנה מכיל שימושים מסחריים, חובה למקמם בקומת הקרקע בלבד ולהפנות את חזיתם אל קו זה של המבנה. כמו כן חלה חובה לרכז את נפת המבנה לאורך כל סימון החזית המסחרית.

### 35. סלילת דרכים

מבקשי חיתרי הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת ושיקום הדרכים הכלולות בה על פי התכנית או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים לחולכי הרגל ייעשה עפ"י נספח הנופיה והחניה והנספח הנופי ובהתאם לתכניות חבינוי וחיתוח שאושרו ע"י מהנדס העיר.

### 36. הסדרי ותקני חניה

36.1 יותקנו מקומות חניה בשטח המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן חיתר הבניה למעט האמור להלן.

36.2 הועדה המקומית רשאית להקל בדרישות החניה במקרים הבאים:

- במקרים של בקשה לשימוש במבנה קיים התואם את הוראות התכנית.

- במקרים של תוספת בניה או שיקום למבנה קיים במגבלות הוראות תכנית זו.

36.3 הועדה המקומית רשאית לחייב התקנת מקומות חניה כולם או חלקם במרתפים, או להגביל מגבלות נוספות על מיקומם ואופיים של שטחי החניה במגרש, לשם מניעת פגיעה ברווחתם של דיירים סמוכים ולשם שימור מאפייני הסביבה.

- 36.4 הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, במגרשים מבונים ובמגרשים אשר התקנת מרתפי חניה בהם אינה אפשרית מסיבות תכנוניות. מקומות החניה מחוץ לשטח המגרש יותקנו במבני או מרתפי חניה במקומות המיועדים לכך בתכנית תקפה וכפי שתקבע הועדה המקומית בעת שהיא דנה בהיתר הבניה ובלבד שהמרחק האווירי בין המגרש נשוא היתר הבניה לבין שטח החניה לא יעלה על 250 מ'.  
36.5 במגרשים בהם ישנם שימושים מעורבים תהיה הפרדה במקומות החניה לשימושים השונים.

### **37. תאורה**

חאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלים כחוק.

### **38. חשמל**

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש החיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

### **39. תחנות טרנספורמציה**

לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו, תהיה בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי תכנית חפ" 1400 ת"ט. ארונות חלוקה ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

### **40. קווי טלפון כבלים ותקשורת**

מערכת קווי הטלפון והכבלים לשידורי טלוויזיה או כל סוגי תקשורת אחרים בתחומי תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים ו/או בתוך המבנים יהיו תת קרקעיים. ארונות סעיף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.

### **41. תשתיות מים, ביוב וניקוז**

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היום ו/או מבקש היתר הבניה

לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים /או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

#### **41.1 אספקת מים**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגיפים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לחוראות תכנית זו.

#### **41.2 ביוב**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

#### **41.3 ניקוז-תיעול**

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

**41.4 שימור וניצול מי נגר עילי**

בהתאם לתמ"א 4/ב/34 התכנית חלה בתחום אזור א' 1 המוגדר כאזור עם פגיעות מי תהום גבוהה. יצוין כי התכנית ממוקמת בלב אזור מגורים ותיק תבנוי מזה עשרות שנים בצפיפות רבה. האזור מתוכנן לפיתוח לתגבור בנייה ושינוי ייעודו לשימושים מעורבים של תיירות, מלונאות, מסחר ומבני ציבור מחד ומאידך להישמר באופיו גם לאחר הפיתוח בו. מכאן מובן כי לא יתפנו שטחים חדשים המאפשרים שימור מי הנגר כך שלא ניתן לקבוע שטחים חדירי מים בתחומה. לאור האמור ובהתאם לסעיף 24 בהוראות התמ"א, יופנו מי הנגר העילי למערכת הניקוז הציבורית המקומית.

**42. מערכות כיבוי אש**

**42.1** מפח מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.

**42.2** אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה לחיתר תכניה יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לתוק.

**43. אצירה והרחקת אשפה**

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויאשרו ע"י מחלקת התברואה העירונית. מתקני אצירת האשפה ישולבו בפיתוח בהתאם להנחיות הנספח הנופי ובאישור משרד מהנדס העיר.

**44. עמידה נגד רעידות אדמה**

א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ח"י 413.

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**45. מרחבים מוגנים**

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כולל בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

46. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

47. חתימות

יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל:

**ויקטור פילרסקי**  
**מתכנן מרחב עסקי חיפה**

אין לנו התנגדות עקרונית לקבלת תוכנית המרחב העסקי שישאל מתואמת עם רשויות התכנון הסוסמכ"ת. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לאשקנח כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניקודת מכת תכנונית.  
האריך: 26.8.16  
רשות מקרקעי ישראל - מרחב חיפה

**אריאל וטרמן**  
מחנכס העיר חיפה

עיריית חיפה

שמדר רז - אדריכלות  
רז אדריכלות  
דויד פינסקי 13 חיפה 34321  
טל: 04-8100578

עורך התכנית:

שמדר רז: