

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0980110

חפ/1444/ט - רח' שלום שרעבי 5, חיפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/10/2021

להפקיד את התכנית לדוד

03/08/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו - הוספת זכויות בנייה ושינוי גובה למבנה קיים ומאושר בהיתר בן 8 קומות, כדי לאפשר תוספת של שתי קומות.
התכנית מציעה סה"כ 100 יח"ד של מעונות סטודנטים, כאשר גודלן הממוצע יהיה 21 מ"ר שטח עיקרי.
המבנה המתוכנן מיועד למעונות סטודנטים בלבד.
התכנית המוצעת מציעה בינוי בניצב לנוף ובניצב לשורות המבנים הקיימים הממוקמים במקביל לנוף ובכך מאפשרת מבטים לנוף לכל שורת המבנים שנמצאים מאחור, כמו כן, פתיחה של אור ואויר מכיוון הים אל המבנים הקיימים ברחוב שרעבי וכמו כן, מייצרת אזור פתוח ומגוון משני צידי המבנה המוצע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/1444/ט - רח' שלום שרעבי 5, חיפה

מספר התכנית 304-0980110

1.2 שטח התכנית 1.618 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	201987
קואורדינאטה Y	744758

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	רבי שרעבי שלום	5	

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10920	מוסדר	חלק		93-96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/1444/ג	שינוי	שינוי זכויות בנייה וגובה ביחס לתכנית חפ/1444/ג.	3205	2506		28/05/1985
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
חפ/1400/יב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/יב. הוראות תכנית חפ/1400 יב תחולנה על תכנית זו.	4402	2831		21/04/1996
חפ/מק/1400/גב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/גב. הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב תחולנה על תכנית זו.	4896	4052		26/06/2000
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
304-0447052	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 304-0447052.	8106	7484		10/02/2019
חפ/229/י/5	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/י/5.	6388	2981		07/03/2012
חפ/2000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
חפ/מק/1400/יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626			08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חפ/ מק/ 1400 / פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי מלכא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי מלכא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	גליון 1 מ-2, תכניות קומות 9, 10 וחתך.	08: 11 25/07/2022	אורי מלכא	24/07/2022	2	1: 75	מנחה	בינוי
לא	גליון 2 מ-2, חישובי שטחים קומות 9-10.	08: 11 25/07/2022	אורי מלכא	24/07/2022	2	1: 75	מנחה	בינוי
לא		10: 55 10/07/2022	אורי מלכא	10/07/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		אדר נדלן אחזקות בע"מ	רמת השרון			03-6025471		
	פרטי			נאות כרמל פיתוח בע"מ	אשדוד	האורגים	25	08-9105600		office@bita- n- group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 3183.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נאות כרמל פיתוח בע"מ	אשדוד	האורגים	25	08-9105600		office@bitan- group.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי מלכא	40858	אורי מלכא אדריכלים בע"מ	חיפה	מאיר (1)	23	04-9542292	077-4504387	office@om- arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן מודדים בע"מ	חיפה	שער פלמר) (2	1	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 8911.

(2) כתובת : ת.ד. 33921.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה למעונות סטודנטים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גובה של 10 קומות למבנה, תוך תוספת שתי קומות למבנה.
2. שינוי גובה הבנייה המקסימלי.
3. תוספת שטח עיקרי.
4. שינוי ייעוד לדיור מיוחד.
5. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

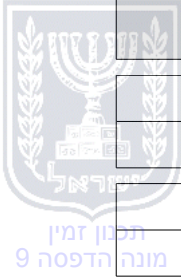
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2002
סימון בתשריט	יעוד
קו חשמל מתח גבוה	דיור מיוחד
תאי שטח כפופים	תאי שטח
2002	2002

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,618	100
סה"כ	1,618	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	1,611.51	100
סה"כ	1,611.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	מעונות סטודנטים ושימושים נלווים בלבד, כגון - חדר כביסה, חדר כושר ופינת קפה בלובי לשימוש הסטודנטים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>המבנה ינוהל ע"י חברת ניהול בניהול משותף לכל הפרויקט.</p> <p>יוצגו פרטי חברת ניהול או התקשרות עם חברת ניהול, כתנאי לתעודת גמר בתאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>הוראות להבטחת בעלות משותפת על המבנה כלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא יותר פיצול בעלויות של היחידות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. - לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות למים ו/או חשמל ו/או גז. - שטחים לשימוש ציבורי בבניין כגון חדר כביסה, חדר כושר ופינת הקפה לא יוצמדו ליחידות ספיציפיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
224.2	0	3	4	(4)	(3)	10 (2)	31.3 (1)	100	20	197	3186.55	1152.12	2034.43	1618	2002	דירור מיוחד

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי שרות יהיו ע"פ ח.פ. 1444/ג וכפי המוגדר בחוק התכנון והבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הגובה המקסימאלי כולל את המתקנים הטכניים.
- (2) קומה 10 תכלול את המתקנים הטכניים.
- (3) תותר בניית קומה טכנית לתשתיות מים וכיבוי אש מתחת לקומת הכניסה.
- (4) כמסומן בתשריט וע"פ מפת קו בנין. קו הבניין ימוקם במרחק 5 מ' מקו המתח הגבוה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9





תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 תחזוקה	6.1
<p>1. המבנה ינוהל ע"י חברת ניהול בניהול משותף לכל הפרוייקט. 2. קיימת חובת הקמת חברת ניהול או התקשרות עם חברת ניהול כתנאי לתעודת גמר בתיאום עם הוועדה המקומית.</p>	
6.2 עיצוב פיתוח ובינוי	6.2
<p>בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות התקפות המתייחסות לשימושי מגורים.</p>	
6.3 עתיקות	6.3
<p>שטח תכנית זו נמצא בשטח עתיקות - מתן היתר בניה מותנה באישור רשות העתיקות תחילה.</p>	
6.4 חניה	6.4
<p>על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתור בעיית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן. יש לנטוע בשטח המדרכה או החניה עצי צל בכמות של עץ לכל 7-8 מטר לאורך חזית.</p>	
6.5 חשמל	6.5
<p>1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר 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 מ' בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ' בקו מתח גבוה 110 - 150 ק"ו - 9.50 מ'. ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. ג. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה. 2. תחנות טרנספורמציה: א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית הזו, על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל. ב. על פי דרישת חברת חשמל על מגישי בקשת הבניה לפנות לחברת חשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש על פי הוראות חפ/1400 ת"ט, ובכפוף להוראות חפ/1444 ג'. ג. לא תתקבל בקשה להיתר בניה אשר אינה מאושרת ע"י חברת חשמל.</p>	



<p style="text-align: right;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p>ד. חזיתות תחנת הטרנספורמציה במידה ותידרש יותאמו לעיצוב הבניינים הסמוכים ויצופו בחומרים זהים או דומים להם ביותר.</p>	
<p style="text-align: right;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p>1. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 1970 סעיף 11א' (6) יש לכלול בקשה להיתר בניה נספח סניטרי מאושר בהתאם לדרישות תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז.</p> <p>2. תנאי הוצאת היתר הבניה יהיה אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז לנספח הסניטרי.</p> <p>3. תנאי להיתר אכלוס יהיה אישור תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז, המאשר את תקינות מערכות המים, הביוב והתיעול (כולל החיבורים למערכות העירוניות).</p> <p>4. באחריות היזם / המבקש לבדוק קיום תשתיות עירוניות בשטח הבקשה להיתר הבניה ובאם יהיה צורך בהטיית קווי המים, הביוב והניקוז (כולל מתקנים), ההטיה תבוצע על פי הוראות תאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז ועל חשבון היזם / המבקש.</p>	
<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p>המגרש יפותח באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. שמירה, השהייה וחלחול מי נגר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל מפלסי הגינון יתוכננו לפחות 10 ס"מ מתחת למפלסי המדרכות והרחבות. - באזורי הגינון יעשה שימוש באדמה גננית באיכות טובה לעומק של 50 ס"מ לפחות. - ייעשה מאמץ לכוון את ניקוזי המשטחים המרוצפים לכיוון שטחי הגינון. 	
<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>
<p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מגרש בה יסומנו כל העצים הבוגרים כנקבע בתיקון 89 - סעיף 83ג' בחוק התכנון והבניה.</p> <p>במידה וקיימים במגרש עצים בוגרים, יש לקבל הנחיות פקיד היערות ואישורו לגבי שמירה, העתקה ו/או עקירה של העצים.</p>	
<p style="text-align: right;">פיתוח סביבתי</p>	<p style="text-align: center;">6.9</p>
<p>1. על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.</p>	
<p style="text-align: right;">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p style="text-align: center;">6.10</p>
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>2. רישום הערה בלשכת רשם המקרקעין, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, להבטחת השימוש בבניין כמעונות סטודנטים בבעלות אחודה.</p>	

	<p>תנועה</p>	<p>6.11</p>
	<p>1. גישה למגרש הנדון תהיה מדרך מס. 2546 (רח' שלום שרעבי) בלבד. 2. יש לכלול בבקשה להיתר בניה תכנית לפתרון החניה הנדרשת על פי התקן בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד אל דרך הגישה, ובכפוף להוראות תכנית חפ/1444 ג'. ופתרון למיקום מונה המים הראשי בצורה מוצנעת מהרחוב, ויש לקבל את אישור מחלקת התנועה לתכנית החניה ואישור היח' לתכנון גנים ונוף למיקום מוני המים וזאת לפני התחלת התכנון. ביצוע החניה כאמור לעיל יהווה חלק מתנאי להיתר בניה.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
	<p>א. ניקוז מי גשם: לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו. ב. אספקת המים: 1. אספקת המים לבנינים בשטח התכנית הזו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. 2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח התכנית בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשצירה על שלמות הצנור הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. ג. ביוב: לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. ד. הידרנטים: על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>דרכים</p>	<p>6.13</p>
	<p>בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות והגובלות בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוזי למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.</p>	
	<p>מקלטים</p>	<p>6.14</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
	<p>1. את השטח להפקעה המיועד להרחבת הרחובות הגובלים, יש להעביר על שם עיריית חיפה ללא תשלום לפני הוצאת היתר בניה במקום זה. 2. את הרחובות הגובלים ברובם המלא יש להרחיב ולסלול תחילה על פי אישור שיינתן ע"י אגף לתכנון תנועה דרכים וגנים, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל לפי דרישות אגף לתכנון תנועה דרכים וגנים. אין לקבל לטיפול כל בקשת בניה אלא אם קיים כביש גישה סלול למגרש הנדון, או נתקבל אישור המחלקה לתכנון דרכים שהסלילה בוצעה בהתאם לדרישותיה.</p>	
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.16</p>
	<p>1. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 2. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות למים ו/או חשמל ו/או גז. 3. שטחים לשימוש ציבורי בבניין כגון חדר כביסה, חדר כושר ופינת הקפה לא יוצמדו ליחידות</p>	

הנחיות מיוחדות

6.16

ספיציפיות.
4. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו תאום המפגש שבין רחוב החשמל למבנה המוצע עם הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע ומימוש התכנית - מייד.

