

3001431

שיקום שכונת נוה דוד

שנוי תכנית מתאר מקומית חס' חפ/1820

תקנות

תוכן הענינים

עמוד	I	הוראות כלליות
2	1.0	שם התכנית
2	2.0	המקום
2	3.0	חלות השטח והחלקות
3	4.0	גבולות התכנית
3	5.0	יחס לתכניות אחרות
3	6.0	יוזמת התכנית
4	7.0	מטרת התכנית
4	8.0	באור סמני התשריט
5	9.0	שמוש בקרקע ובבנינים
5	10.0	פנוי והריסה
5	11.0	רשימת שמושי הקרקע
5	12.0	שטח בניה ואחוזי בגיה מותרים
5	13.0	שנוי בחלוקה הקודמת
6	14.0	הגבלות בניה
6	15.0	בטול דרכים מאושרות
6	16.0	סלילת דרכים
6	17.0	שטחים ציבוריים פתוחים
7	18.0	תאורה
7	19.0	אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל
7	20.0	שרותים
8	21.0	מקלטים

עמוד	II	עקרונות והוראות התכנית
9	22.0	עקרונות התכנית
9	23.0	גובה הבנינים
9	24.0	גגות הבנינים
9	25.0	שלבי ביצוע והגבלות בניה
10	26.0	קוי הבנין והמרווחים
10	27.0	הרחבת דירות לקומת מסד, גגות בנינים וקומות עמודים
10	28.0	גישה וחניה
11	29.0	פיתוח שטח המגרש והמרווחים
11	30.0	גימור חיצוני ועיצוב הבנין

עמוד	הנחיות מפורטות לטיפול הבנין	III
13-	בנינים מטיפוסי דירות 1 ו-1 א'	31.0
14	בנינים מטיפוסי דירות 2	32.0
15	בנינים מטיפוסי דירות 3	33.0
16	בנינים מטיפוסי דירות 4	34.0
17	בנינים מטיפוסי דירות 5 - בנינים מרובעים	35.0
18	בנינים מטיפוסי דירות 7, 10, 12, 16, 17	36.0
19-	בנינים מטיפוסי דירות 8, ו-9 - בנינים מרובעים	37.0
20	בנינים מטיפוסי דירות 13	38.0
21	בנינים מטיפוסי דירות 14 - בנינים מרובעים	39.0
22	בנינים מטיפוסי דירות 15	40.0
23	בנינים מטיפוסי דירות 18	41.0
23	בנינים שאינם מיועדים להרחבה	42.0
24	אתרים לבניני ציבור	43.0
24	בית אבות	44.0
25	מרכז שכונתי	45.0
25	קיוסקים	46.0

מרחב תכנון מקומי , חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מספר חפ/1820 - "שיקום שכונת נוה דוד"
התכנית כוללת גוש 10743 וחלק מגושים 10738, 10748, 10750, 10751, 10756

הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

הוראות כלליות

שם התכנית 1.0

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מספר חפ/1820
"שיקום שכונת נוה דוד" גוש 10743 וחלק מגושים 10738, 10748, 10750, 10751
(להלן: "תכנית זו").

המקום 2.0

השטח כולל את כל שכונת נוה דוד.

חלות השטח והחלקות 3.0

תכנית זו חלה על שטח של כ-320 דונם בקירוב, המותחם בקו בצבע כחול
בתשריט המצורף לתכנית זו, בקנה מידה 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה
(להלן: "התשריט") והמסומן בשם התכנית.

נספחים לתכנית 3.2

נספח מספר 1 סווג מבנים עפ"י טפוסי דירות, הנספח מהווה חלק
בלתי נפרד מהתכנית.
נספח מדגים: טיפוסי דירות והרחבות אפשרויות
לכל טיפוס, הנספח בלתי מחייב מבחינה חוקית.

רשימת החלקות הכלולות בתכנית 3.3

גוש 10738	חלקות בשלמות: 143-151, 153, 160
	חלק מחלקה : 141
גוש 10743	חלקות 1-186
גוש 10748	חלק מחלקה : 1
גוש 10750	חלקות : 40-43, 46, 51, 53, 54
	חלקי חלקות : 21, 48, 49
גוש 10756	חלקות : 52, 55, 65, 66, 71, 73, 74
	חלק מחלקות : 2, 69

חלקות : 72-67, 65-54, 52-46, 32, 27-24, 20-13, 9

גוש 10751

חלק מחלקה 42

4.0 גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמוגדר בקו כחול על גבי תשריט

5.0 יחס לתכניות אחרות

5.1 תכנית זו מהווה שנוי ל"תכנית המתאר של חיפה" חפ/1400 שהודעה בדבר הפקדתה

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2642 מיום 3.7.80.

5.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מס. התכנית	שם תכנית	מס. בי"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1151	בנוי חדש במעברת דוד	1426	11.1.68
חפ/1151 ג'	מחנה דוד	1775	11.11.71
חפ/1151 ד'	מחנה דוד - שנויים ביעוד ובנוי בחלקי גושים 10743, 10750	1980	17.1.74
חפ/1151 ה'	מחנה דוד	2110	8.5.75
חפ/1151 ו'	בית כנסת מרכזי במחנה דוד	2430	13.4.78
חפ/1151 ז'	אתר לבנין צבורי בהצטלבות רח' המלך שלמה והמלך אמציה	2794	11.3.82
* תרש"צ 2.03.4 (חפ/1151 ש"צ)	תכנית שכון צבורי חיפה מחנה דוד		29.11.72
* תרש"צ 2.03.6 (חפ/1151 ש"צ)	"		20.10.77
* תרש"צ 2.03.7 (חפ/1151 ש"צ)	"		20.10.77
* תרש"צ 2.03.8 (חפ/1151 ש"צ)	"		2.6.82
חפ/1024 א'	הרחבת בית הקברות היהודי	1548	4.9.69
* התכנית אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים צבוריים הוראה השעה תשט"ו 1967.			
5.3	על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים את הוראות תכנית זו.		
5.4	התקנות של התכניות המפורטות בסעיף 5.2 שלא שרנו מכח תכנית זו הינן תקפות.		
	בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.		
6.0	<u>ירזמת התכנית</u>		
	הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.		

	<u>מטרת התכנית</u>	7.0
לאפשר הגדלת שטח יחידות הדיור של הבניינים הקיימים לרווחת תושבי השכונה באמצעים הבאים:		7.1
	הגדלת שטח הבניה המותר	7.1.1
	קביעת אחוזי בניה חדשים	7.1.2
	שנויים קלים בגבולות חלקות רשומות	7.1.3
	נצול קומות מסד קיימות להרחבת הדירות מעליהם	7.1.4
	תוספת קומה שלמה או חלקית על גג מבנה קיים	7.1.5
	קביעת הנחיות ארכיטקטוניות להרחבת יחידות הדיור שיפור הבנוי והשילוב ביניהם.	7.2
	הרחבת דרכים קיימות וקביעת עקרונות מנחים לפתרונות חניה	7.3
	שנוי סוג שמושי קרקע ע"י הפיכת שטחים המסווגים כשטח מסחרי לש.צ.פ. ושטחים ציבוריים לשטח מסחרי.	7.4
	<u>באור סימני התשריט</u>	8.0
גבול התכנית	קו כחול עבה	
גבול תכנית תכנון עיר מאושרת	קו כחול מרוסק	
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום	
מרכז שכונתי	שטח צבוע חום וכתום לסרוגין	
אתר לבנין צבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום	
שביל להולכי רגל קיים או מאושר	שטח צבוע חום ומטויט ירוק	
שביל להולכי רגל - מוצע	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק	
שביל או דרך לביטול	טיוט אדום ניצב לקו הרחוב	
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	
רוחב-הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	
קו רחוב	קו אדום	
קו בנין מינימלי	קו אדום מרוסק	
קו בנין בקומת קרקע	קו ונקודה לסרוגין בצבע אדום	
מספר מגרש מוצע	מספר כתוב בשחור בתחום המגרש	
גבול חלקה רשומה לבטול	קו צהוב מרוסק	
מספר חלקה רשומה לבטול	מספר חלקה צבוע צהוב	
גבול חלקה רשומה	קו שחור	

מספר חלקה רשומה	מספר צבוע ירוק
גבול מגרש מוצע	קו ירוק
איתור משוער של בנין קיים או מאושר	שטח מנוקד בצבע התשריט
איתור משוער של בנין מוצע	מרובע בצבע התשריט
בנין להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב
מקלט ציבורי קיים	ריבוע בצבע התשריט
מקלט ציבורי מוצע	ריבוע בקו מרוסק בצבע התשריט
מעבר בטוח להולכי רגל	שני קווים מקבילים עבים
שטח מסחרי	מרוסקים בצבע שחור בניצב לדרך
חזית חנויות	שטח צבוע אפור
אזור מגורים שאינו להרחבה	קו סגול
	שטח צבוע כתום מטויט בשחור

שמוש בקרקע ובבנינים 9.0

לא ינתן היתר להקמת בנין ולכל שמוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו אלא רק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת השמושים.

פנוי והריסה 10.0

חובת פנויים והריסתם של המבנים המיועדים לפנוי והריסה בתחום התכנית תחול על יזמי התכנית חפ/1151 דהיינו משרד השיכון.

רשימת שמושי קרקע 11.0

איזור מגורים מיוחד	כפי שמוגדר בתכנית המתאר לגבול איזור מגורים א' כפוף לאמור בסעיף 12.0 ו-22.0 להלן.
אתרים לבניני ציבור	כפי שמוגדר בתכנית המתאר לגבול איזור מגורים א', כפוף לאמור בסעיף 43.0 לתכנית זו.
שטח ציבורי פתוח	כפי שמוגדר בתכנית המתאר וכאמור בסעיף 17.0 השמושים כפי שמוגדר בתכנית המתאר חפ/400 אחוזי הבניה המותרים וגובה הבנינים כאמור בסעיף 45.0 לתכנית זו.

שטח בניה ואחוזי בניה מותרים 12.0

- 12.1 שטח הבניה המקסימלי המותר בשטח התכנית לכל דירה קיימת לא יעלה על 120 מ"ר.
- 12.2 בחישוב שטח הבניה לא תחשבנה מרפסות בלתי מקורות על גגות הבנינים.

שינוי בחלוקה הקיימת 13.0

- 13.1 גבולות החלקות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות המגרשים, האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

- 13.2 השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש למגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 13.3 חלוקת משנה של החלקות הרשומות או המוצעות תותר לצרכי רישום רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
- 13.4 על מבקשי היתר בניה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום לפני הוצאת היתר בניה.
- הגבלות בניה 14.0
- 14.1 היתר בניה בחלקות הרשומות מטה מותנה בהגשת תכנית לצרכי רישום כאמור בסעיף 13.0 לתכנית זו:
- גוש 10751 חלקה 32
- גוש 10750 חלקות 53, 54
- גוש 10743 חלקות 102, 197
- 14.2 חילופי הקרקע במגרשים הנ"ל, הנובעים מתכנית זו, יעשו ללא תמורה.
- בטול דרכים מאושרות 15.0
- שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.
- סלילת דרכים 16.0
- 16.1 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה (למעט דרך מס' 7) בסלילה נכללים המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר העירוני לחיפה (סלילת רחובות), עליהם יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין אם לאו.
- 16.2 סלילת הדרכים תעשה תוך שמירת עיצים קיימים כעצי מדרכה, בתאום עם משרד מהנדס העיר.
- 16.3 רח' המלך שלמה ישאר בחלק מהקטעים הבנויים ברוחב הקיים של 20 מ'. ביתר החלקים יורחב ל-24 מ' הכל כמסומן בתשריט.
- בכל מקרה של בנוי מחדש ייקבע רוחב הדרך מחדש בתאום עם משרד מהנדס העיר ע"י הגשת תכנית בניין עיר חדשה.
- 16.4 שבילים להולכי רגל, יפותחו עפ"י הנחיות משרד מהנדס העיר.
- שטחים צבוריים פתוחים 17.0
- 17.1 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים לשאת בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל התקנת מגרשי משחק לילדים ומבוגרים, תאורה, גידור וכו' בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 17.2 על קרקע המיועדת לש.צ.פ. תותר הקמת מקלטים ומבני קיוסקים במקומות המותרים עפ"י תכנית זו וכפוף לאמור בסעיף 46.0 לתכנית זו.

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה חייבים להתקיף על חשבונם את תאורת הרחובות, השבילים והשטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים, למעט דרך מס. 7.

אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

19.0

לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים בקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

שבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מתח הקו	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון 100-150 ק"ו	8.00-9.50	13.00

* המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת החשמל ובהתאם למתח הקו.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחקים הקטנים מ-2.5 מטר מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2 מטר מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז - 1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה חדשות על עמודים ויהיו טעונות עיבוד ארכיטקטוני בתאום ואישור מהנדס העיר. 19.2

השנויים במערכות החשמל שידרשו עקב ביצוע התכנית יעשו על חשבון מגישי הבקשות להיתר בניה. הכל באישור ובתאום עם חברת החשמל. 19.3

שדותים

20.0

ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות על ידי מהנדס העיר ויבוצעו לשביעות רצונו.

- 20.2 אספקת מיס
 אספקת המיס לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המיס של עיריית-
 חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מיס על בעל בקשת
 הבניה להתקשר עם מהנדס המיס העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה
 על שלמות צינור המיס הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש.
- 20.3 ב ר ב
 לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושרה תכנית הביוב לבנין
 ע"י ראש מינהל התפעול וקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות קוי הביוב
 הקיימים או העתקתם למקום אחר אם ידרש.
- 20.4 הדרנטים
 על בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע להתקין על אדמתם הדרנטים לכבוד אש
 לפי דרישת שרותי הכבאות ושביעות רצונם.
- 20.5 קוי טלפון
 מערכת קוי הטלפון הכללית והחיבורים לבנינים יהיו תת. קרקעיים בלבד
 לפני הוצאת היתר בניה על מגישי הבקשה לקבל הוראות משרד התקשורת
 לשמירה על שלמות קוי הטלפון הקיימים או העתקתם אם ידרש הדבר.
- 21.0 מ ק ל ט י ס
- 21.1 לא יוצא היתר בניה בשטח תכנית זו טרם מולאו דרישו הג"א ביחס למקלטים.
- 21.2 בבנינים חדשים בהם ידרש מקלט תכלל הבקשה להיתר, תכנית למקלט בהתאם לתקן
 הישראלי ויבוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- 21.3 מקלטים צבוריים יוקמו בהתאם להוראות הג"א במקומות מותרים עפ"י תכנית
 זו כמסומן בתשריט.

II עקרונות והוראות התכנית

- 22.0 עקרונות התכנית
- 22.1 בקשה לתוספת בניה תותר רק אם היא תורמת לרווחת הדיור בדירה עצמה, ניתנת לביצוע מבחינת פרטי האדריכלות והקונסטרוקציה ותואמת הוראות תכנית זו.
- 22.2 כל הרחבה תעשה באופן שתוכל לשאת מבחינה קונסטרוקטיבית את כל ההרחבות שמעליה.
- 22.3 תוספות הבניה יעשו תוך שמירה על עקרונות התכנון המפורטים לגבי כל אחד מסוגי הבנינים, בהוראות המפורטות (סעיף III) (תוך התאמת ושילוב עם הבנין הקיים).
- 22.4 על מגישי הבקשה להיתר בניה, לתוספת בניה כל שהיא, להגיש תכנית כוללת לבנין כולו, בהתאם להוראות תכנית זו, שתובא לאישור הועדה המקומית. כל היתר נוסף להרחבת דירה אחרת בבנין ינתן בתנאי שההרחבה המבוקשת היא בהתאם לתכנית הכוללת שאושרה והיא ממלאה את כל הוראות תכנית זו ושלבי הביצוע המותרים בה (כמפורט בסעיף 25.0).
- 23.0 גובה הבנינים
- 23.1 גובה הבנינים הקיים או המאושר ישמר אלא אם הותרה קומה נוספת או קומה חלקית נוספת בהוראות המפורטות לכל אחד מטיפוסי הבנינים.
- 23.2 תוספת בניה על גגות הבנינים, המותרת עפ"י תכנית זו, לא תעלה בגובהה על 4.00 מ' מפני הגג האופקי העליון הקיים, כולל גג רעפים.
- 24.0 גגות הבנינים
- 24.1 בבנינים בעלי גגות רעפים תהיה חובת גג רעפים על הבנין הקיים גם לאחר בצוע שפוצים בבנין. כך תהיה חובת הקמת גג רעפים מעל כל תוספת בניה של הקומות העליונות (לשם השלמת גג הרעפים הקיים).
- 24.2 בבנינים אשר הותרה בהם הקמת קומת נוספת או קומה חלקית נוספת תהיה חובת הקמת גג רעפים מעל התוספת וזאת גם אם גג הבנין הקיים הוא שטוח.
- 24.3 שפועו של גג רעפים מעל תוספות בניה לא יעלה על 50% (27⁰).
- 24.4 הרעפים על גגות הבנינים יהיו רעפי חרט קלויים אדומים מסוג שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 24.5 גג על תוספת בניה, שאינה בקומה עליונה, ואשר טרם נבנתה הקומה שמעליה (כפוף לאמור בסעיף 25.2) יהווה מרפסת תקינה כולל מעקה.
- 25.0 שלבי ביצוע והגבלות בניה
- 25.1 בבנינים המרובעים בעלי ארבע קומות על עמודים וארבע יחידות דיור בקומה והמצוינים בהוראות המפורטות לתכנית זו, תהיה חובת בניה בו זמנית לפחות של טור אנכי שלם לכל גובה הבנין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שישמשו מרפסות מקורות עבור הדיירות שאינן בעליהן מעונינים בהרחבתן, כאמור בסעיף 25.2.3.

25.2 בכל יתר הבניינים (שאינם מפורטים בסעיף 25.1) תותר תוספת בניה לדירה בטרם נבנתה תוספת הבניה תחתיה. רק אם קיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:

- 25.2.1 התוספת המבוקשת היא בקומה ראשונה בבנין, מעל קומת קרקע ללא קומת עמודים או מעל קומת עמודים.
- 25.2.2 לתוספת המבוקשת ניתן פתרון קונסטרוקטיבי ללא תמיכה של עמודים.
- 25.2.3 בכל הדירות מתחת לתוספת המבוקשת, שלא הורחבו, יוקמו רצפות המשמשות מרפסות תקינות, כולל מעקות.

26.0 קרי הבנין והמרווחים
קרי הבנין והמרווחים לכל בנין יהיו כמסומן על גבי התשריט ועפ"י ההוראות המפורטות לגבי כל טיפוס בנין.

- 27.0 הרחבת דירות לקומות מסד, גגות בניינים וקומות עמודים
- 27.1 בבניינים הבנויים במדרון, והמצויינים בהוראות המפורטות לתכנית זו, תותר הרחבת דירה אל קומת המסד תחתיה בתנאי שהרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת וגובה הקומה יהיה בהתאם לחוקי הבניה.
- 27.2 יותר השמוש בקומות מסד וקומות עמודים לשם הקמת מחסנים דירתיים, בתנאי שגובה הקומה לא יפחת מ-2.20 מ' וגודל כל מחסן לא יעלה על 6 מ"ר.
- 27.3 בבניינים המצויינים בהוראות המפורטות בתכנית זו, תותר הרחבת הדירות העליונות על גג הבנין, כקומה שלמה או חלקית, בתנאי שהרחבה לא תחרוג מגבולות שטח הדירה הקיימת או המורחבת כפוף לאמור בסעיפים 22.0 ו-24.0 לתכנית זו, וכך בתנאי שהגישה לתוספת על הגג תהיה במישרין מתוך הדירה הקיימת.
- 27.4 לא יותר שמוש בקומות מסד או גגות הבניינים לשם תוספת יחידות דיור חדשות.

28.0 גישה וחניה
28.1 הגישה לבניינים תהיה מהרחובות הקיימים ופתרונות החניה יהיו מרוכזים לכל קבוצת בניינים סמוכים תוך מתן מכסימום מקומות החניה האפשריים בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.

28.2 חניה בשבילים להולכי רגל
יותר פיתוח שבילים להולכי רגל בעלי רוחב של 6 מ' לפחות, גם לצרכי חניה. שבילים אלה ירוצפו וישולבו בגינון וצמחיה בתאום ואישור משרד מהנדס העיר.

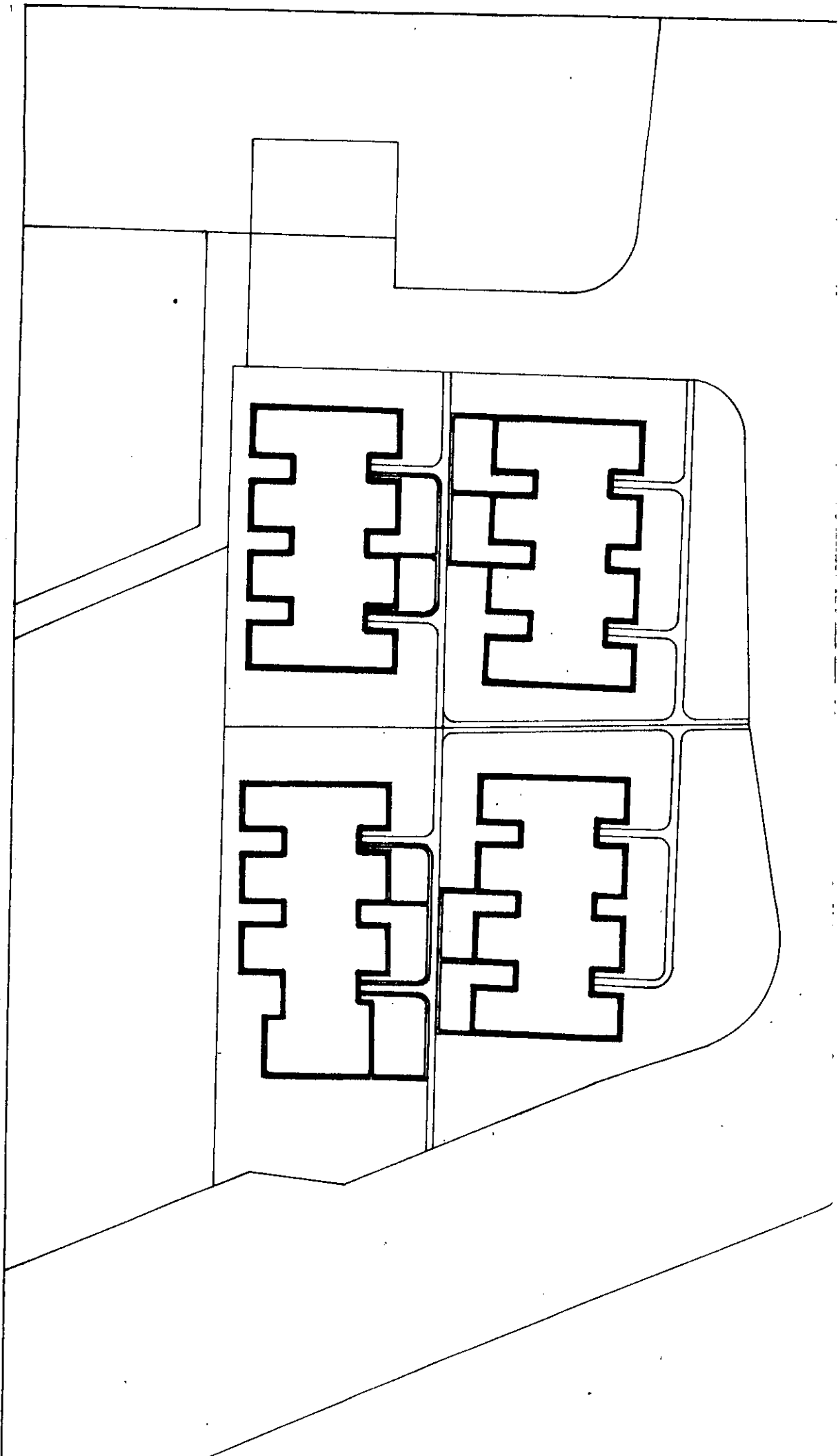
28.3 תותר גישה לחניה פרטית דרך שבילים צבוריים להולכי רגל בתנאי שהמסעה תהיה מרוצפת, משולבת בגינון השבילים ועונה על דרישות הבטיחות של הולכי הרגל, הכל בתאום ובאישור משרד מהנדס העיר.

28.4 חניה במרווחים ובקומות עמודים
יותר חניה במרווחים של חלקות הבניה ובקומות עמודים עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר ושתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

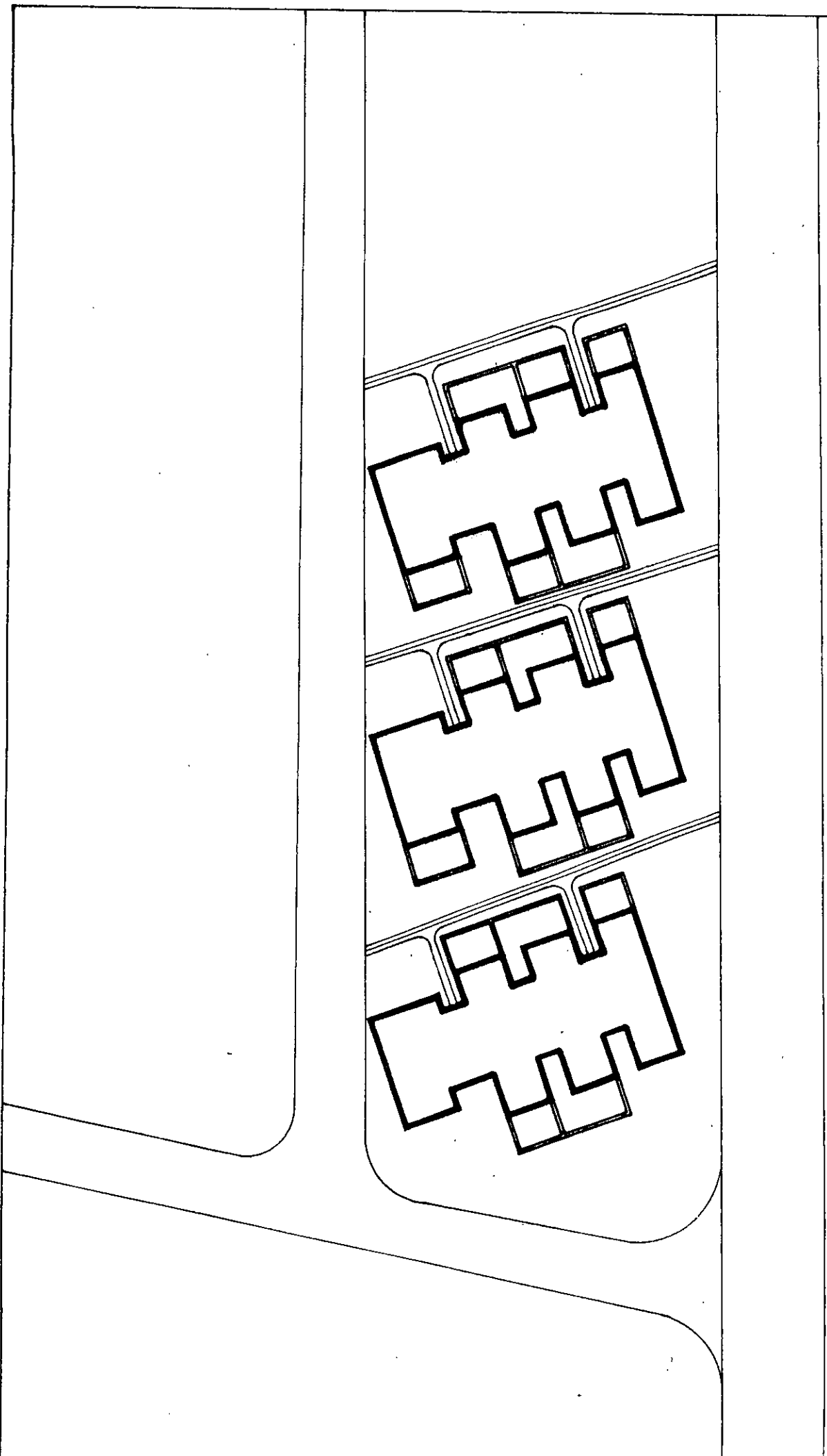
- 28.5 בבנינים או חלקי בנינים מאושרים ואשר טרם נבנו יהיה פתרון החניה בתחומי החלקה שעליה יבנה הבנין. הפתרון יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה.
- פתוח שטח החלקה והמרווחים 29.0
- 29.1 פתוח שטח החלקה יעשה עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה ותכלול את כל עבודות חקרקע, הקירות התומכים הגדרות ופתרונות למתקני אשפה. ביצוע הפיתוח יעשה בד בבד עם בנית תוספות בניה.
- 29.2 מרווחי המגרשים יהיו פנויים וחופשיים מכל בניה ויעובדו רק עפ"י תכנית פיתוח.
- 29.3 לא ינתן היתר בניה לבנין טרם פונו המרווחים על אותה חלקה מכל מבנה או חפץ שהוקמו בגיגוד לחוק ע"י מגישי הבקשה. על מגישי הבקשה להיתר לסלק כל פסולת בניה, שפך חציבה וחפירה על השבונס למקום שפך שאושר על ידי מחלקת הגנים, עיריית חיפה.
- גדרות וקירות תומכים 29.4
- 29.4.1 הקמת גדרות שגובהם עולה על 60 ס"מ תותר רק במקומות המותרים עפ"י ההנחיות המפורטות בתכנית זו לכל טיפוס בנין.
- 29.4.2 תכנית הגדרות והקירות התומכים (כפוף לאמור בסעיף 29.1 ו-29.4.1) תכלול את מקום הגדרות, גובהם וחומרי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו.
- 29.4.3 גדרות וקירות תומכים יבנו מחומרי בניה אחידים לכל קבוצת בנינים סמוכים מאותו טיפוס בנין (עפ"י טיפוס הבנינים בנספח מס 1).
- 29.4.4 גדרות רשת יותרו רק לגדרות שלא יעלו בגובהם על 60 ס"מ, יעשו עפ"י פרט תקני של המחלקה לתכנון גנים, עיריית חיפה וישולבו בצמחיה.
- 29.4.4 גובה מכסימלי של גדר במקומות המותרים עפ"י ההנחיות המפורטות לתכנית זו לא יעלה על 1.80 מ' מפני קרקע טבעית.
- 29.4.5 גדרות על גבולות אתרים לבניני צבור יעשו בגובה ומחומרים שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.
- גימור חיצוני ועיצוב הבנין 30.0
- 30.1 תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת החיבור בין הבניה החדשה והקיימת, עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים, חומרי הגימור וכו' הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.
- 30.2 בקומות הקרקע בבנינים ללא קומת עמודים יקבעו מידות התוספות הסמוכות לכניסות וחדרי המדרגות, באופן שהכניסה לבנין תודגש ותובלט וזאת בתאום עם משרד מהנדס העיר.
- 30.3 מתקני חימום סולריים יוקמו בהתאם לחוק בתנאים הבאים.
- 30.3.1 בבנינים חדשים יותקנו מתקני חימום סולריים רק עפ"י תכנית גג מפורטת שתוגש כחלק מהיתר הבניה ובהתאם לסוג הגג (שטוח או רעפים) ותכלול פתרון ארכיטקטוני לשילוב הדודים והקולטים בעיצוב הבנין כולו.

- 30.3.2 בבניינים קיימים על מגישי התכנית הכוללת לבנין כולו (כנדרש בסעיף 22.4 לתכנית זו) להגיש תכנית גגות לאישור מהנדס העיר שתכלול פתרון לדודי וקולטי שמש מוצעים וקיימים ושילובם יחד. כן אכלול התכנית מסתורים, מעקות ופתחי גישה.
- דודים וקולטי שמש לדירות אשר טרם קיימים בהם כאלה, יוקמו רק עפ"י תכנית הגגות המאושרת.
- 30.4 לא תותר התקנת מזגנים בקירות הבניינים אלא על ידי פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש עם הבקשה להיתר בניה וכחלק ממנה.
- 30.5 בעת ביצוע תוספות בניה מרוכזות תהיה חובת התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל הבנין.
- 30.6 לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם יוצע פתרון כחלק מבקשת היתר הבניה.
- 30.7 לא תותר התקנת צנרת גז וכבלי חשמל וטלפון על קירות חיצוניים של הבנין.
- 30.8 פתרון למסתורי כביסה יהווה חלק מהבקשה להיתר תוספות בניה ויוגש במרוכז כחלק מהתכנית הכוללת לבנין כולו.
- מסתורי הכביסה יהוו חלק מעיצוב הבנין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה. (לא יותרו מסתורים משלבים פלסטיים).
- 30.9 חומרי הגימור ועיצוב עמודי בניה התומכים בתוספות לדירות ושהותרו בהוראות לתכנית זו, יותאמו וישולבו בייתר חלקי הבנין (וזאת ללא תלות בכוונות הרחבות בניה מאוחרות יותר בקומות עמודים אלה).

<u>הנחיות מפורטות לטיפול הבנינים</u>	III
<u>בנינים מטיפוסי דירות 1 ו-1 א'</u>	31.0
<u>קרי בנין ומרווחים</u>	31.1
קרי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמצויין על גבי התשריט. בקומות הקרקע יקבעו מידות תוספות הבניה הסמוכות לכניסה לבנין באופן שהכניסה תובלט ותודגש, כאמור בסעיף 30.2. בשני הבנינים מטיפוס 1, בפינת הרחובות שלמה המלך וחזקיה תותר הרחבה של דירות בנות חדר אחד בכרוך המוראה בתשריט, בקומת הקרקע בלבד.	
<u>גובה הבנינים והרחבה על גגות הבנינים.</u>	31.2
31.2.1 בבנינים מטיפוס 1 ו-1א' בני 2 קומות בלבד, תותר הקמת קומה שלמה נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות כפוף לאמור בסעיף 24.0, 27.0.	
31.2.2 בבנינים מטיפוס הנ"ל בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 35 מ"ר לדירה כפוף לאמור בסעיפים 24.0 ו-27.0 לתכנית זו.	
31.2.3 בקשה לתוספת קומה או קומה חלקית תכלול בתכנית הכוללת לכל הבנין כאמור בסעיף 22.4 לתכנית זו.	
31.2.4 גובהה המכסימלי של תוספת בניה על הגג יהיה 4.0 מ' כולל גג הרעפים כאמור בסעיף 23.0 לתכנית זו.	
<u>גגות הבנינים</u>	31.3
גגות על תוספות הבניה שיבנו מעל הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים, כפוף לאמור בסעיף 24.0 לתכנית זו.	
בבנינים בהם מותרת תוספת לקומת הקרקע בלבד יהיה הטיפול בגגות כפוף לאמור בסעיף 24.5.	
<u>שמוש בקומת מסד</u>	31.4
במבנים מהטיפוס 1 ו-1א' יותר השמוש בקומת מסד לשם הרחבת הדירה מעליה ו/או למחסנים דירתיים כפוף לאמור בסעיף 27.0 לתכנית זו.	
<u>גדרות</u>	31.5
הגדרות בשטח המבנים מהטיפוסים המפורטים לעיל יבנו עפ"י תכנית פיתוח כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זו. מיקום הגדרות, בכל המבנים מהטיפוסים הנ"ל, מלבד אלו המצויים מזרחית לרחוב שלמה המלך ומקבילים לדרך, ושגובהם עולה על 60 סמ' יהיה כמוראה בתרשים המצורף.	

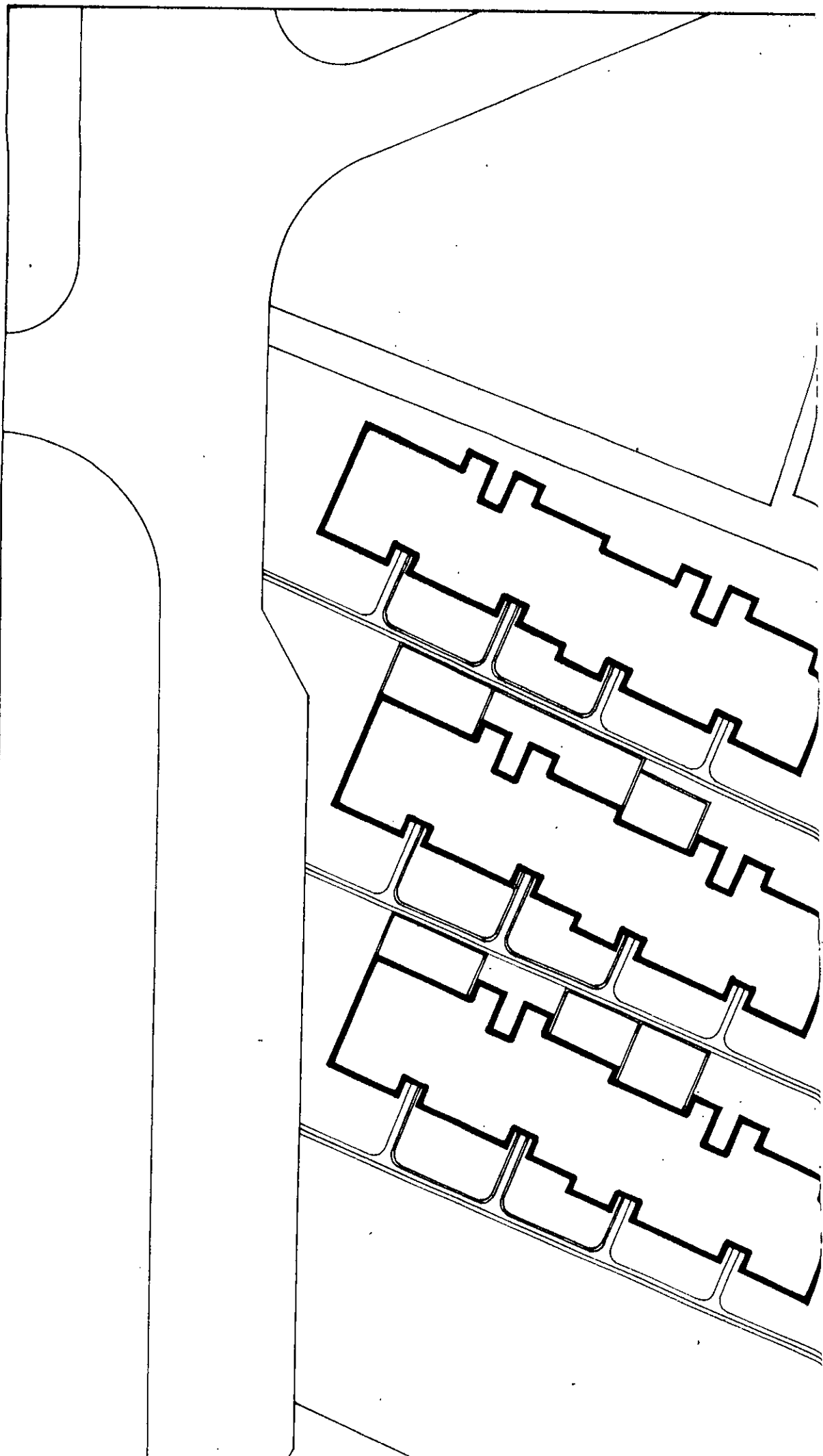


מבנו אופיני לאחר הרחבה טיפוס 1



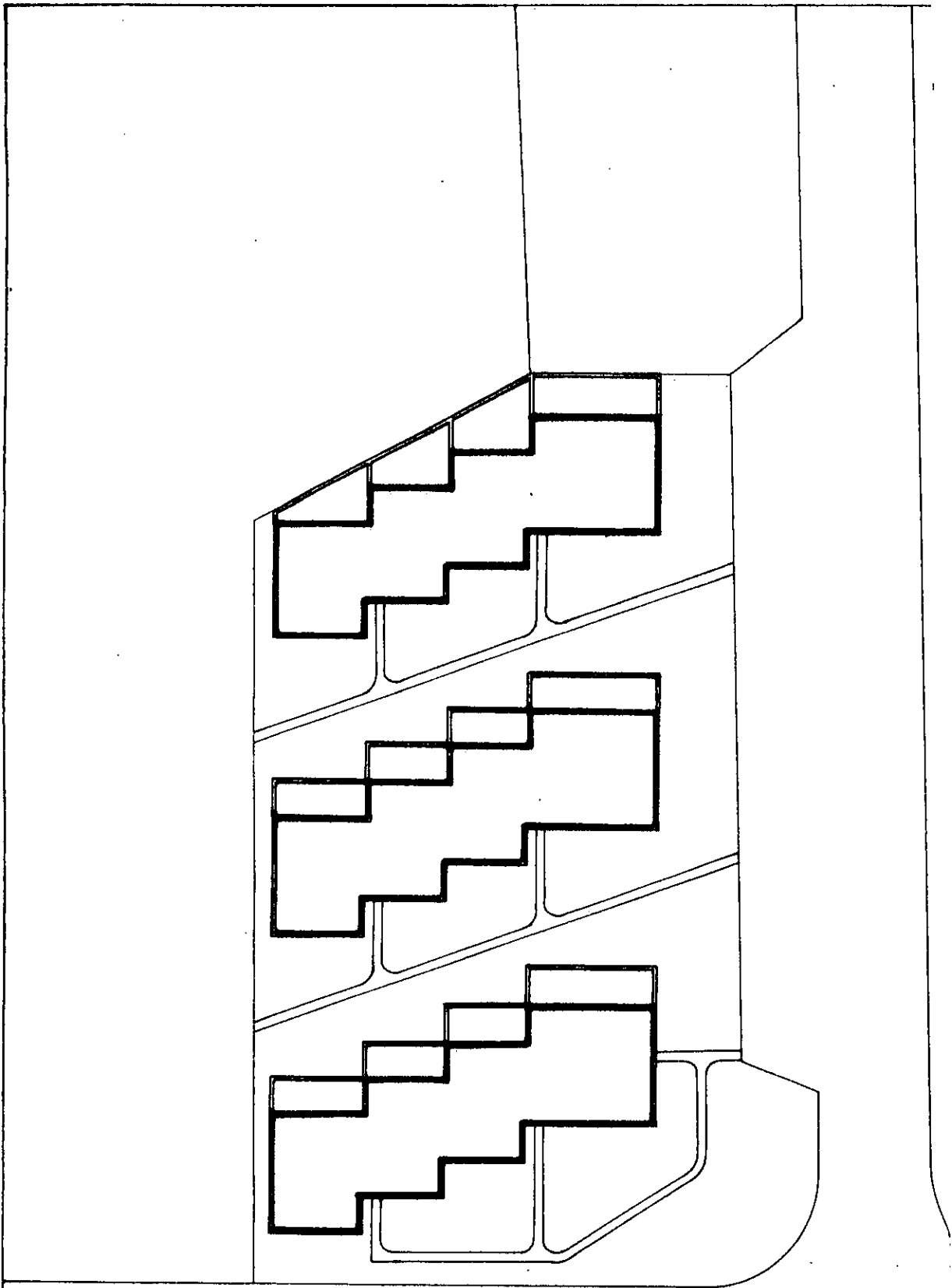
מבנו אופיני לאחר הרחבה טיפוס 1

<u>בנינים מטיפוס דירות 2</u>	32.0
<u>קוי בנין ומרווחים</u>	32.1
קוי הבנין והמרווחים יהיו כמוראה בתשריט.	
<u>גובה הבנינים והרחבת דירות על הגג</u>	32.2
32.2.1 בבנינים מטיפוס 2 בני שתי קומות בלבד תותר הקמת קומה שלמה נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות כפוף לאמור בסעיפים 22.0, 27.0 לתכנית זר.	
32.2.2 בבנינים מהטיפוס הנ"ל בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ"ר לדירה כפוף לאמור בסעיפים 24.0 ו-27.0 לתכנית זר.	
32.2.3 בקשה לתוספת קומה או קומה חלקית תכלול בתכנית הכוללת לכל בנין כפוף לאמור בסעיף 22.4 לתכנית זר.	
32.2.4 גובהה המכסימלי של תוספת הבניה על הגג לא יעלה על 4.0 מ' כולל גג רעפים כאמור בסעיף 23.0 לתכנית זר.	
<u>הרחבת דירות לקומות מסד</u>	32.3
בבנינים מטיפוס 2 יותר השמוש בקומת המסד לשם הרחבת הדירה מעליה כפוף לאמור בסעיף 27.0 לתכנית זר.	
<u>גגות הבנינים</u>	32.4
גגות הבנינים על תוספות הבניה על הגג יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 24.0 לתכנית זר.	
<u>גדרות</u>	32.5
הגדרות שגובהם עולה על 60 סמ" בבנינים מטיפוס 2, הניצבים לרח' שלמה-המלך, יבנו במקומות המותרים עפ"י התרשים המצורף. הגדרות בכל המבנים מטיפוס זה יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כפוף לאמור בסעיף 29.0 לתכנית זר.	



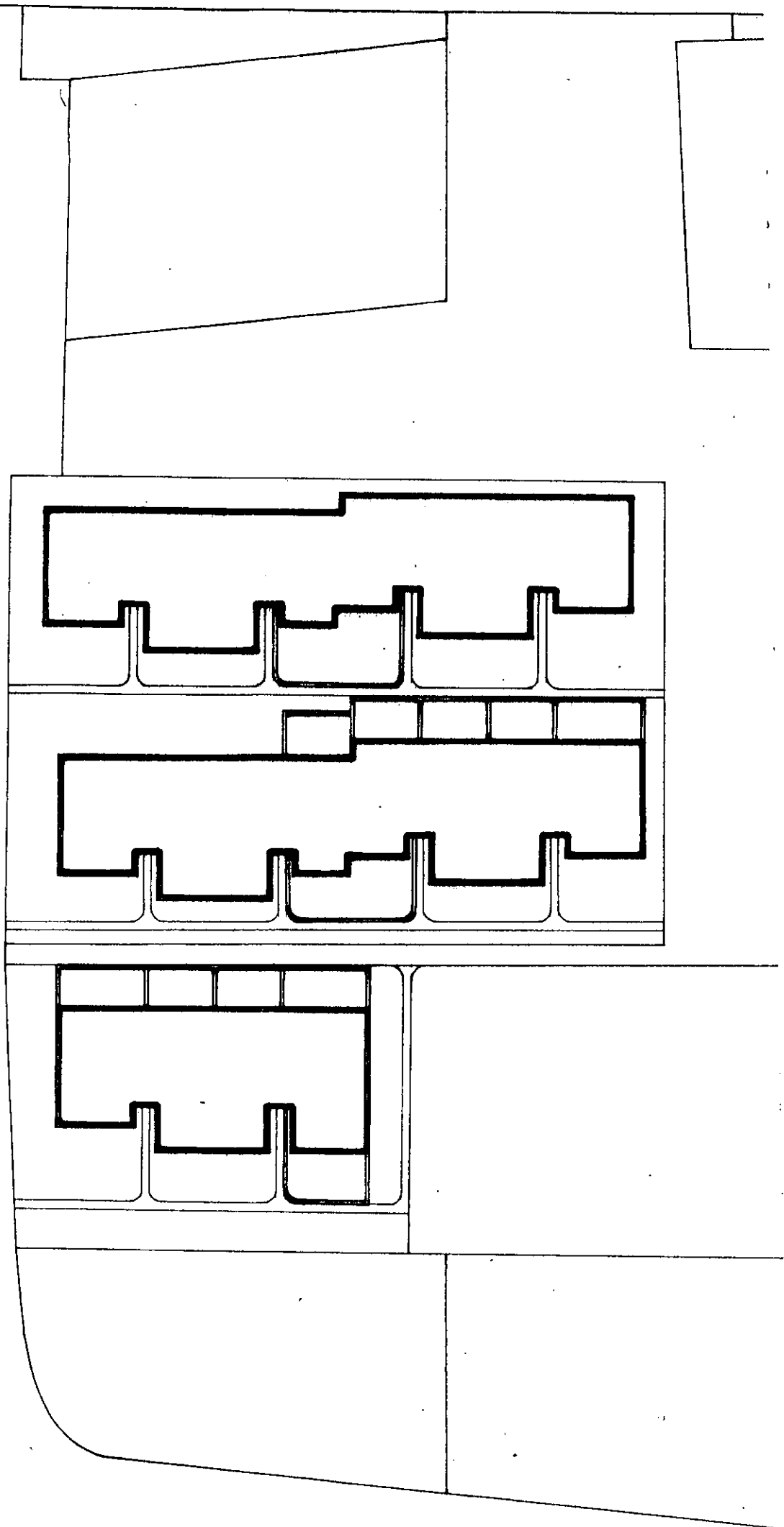
מבנן אופיני לאחר הרחבה טיפוס 2

- 33.0 בנינים מטיפוס דירות 3
- 33.1 קוי בנין ומרווחים
- 33.1.1 קוי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמסומן על גבי התשריט.
- 33.1.2 ההרחבה של הקומות התחתונות תשאיר 1.50 מ' לפחות עבור הכניסה לחדר המדרגות כמוראה בנספח מס' 2.
- הרחבת הקומות העליונות תותר גם מעל הכניסות לחדרי המדרגות כמתואר בנספח 2.
- 33.1.3 בשני הבנינים מטיפוס זה הסמוכים לרח' שאול המלך תותר הרחבה של דירות בנות חדר אחד בקומות הקרקע כמוראה בתשריט. ההרחבה בכוון זה תותר בקומת הקרקע בלבד.
- 33.2 גובה הבנינים
- 33.2.1 בבנינים מטיפוס 3 תותר הקמת קומה חלקית מעל הדירות העליונות לשם הרחבתם אשר לא תעלה בשטחה על 35 מ"ר לדירה - כפוף לאמור בסעיפים 24.0 ו-27.0 לתכנית זו.
- 33.2.2 גובההמכסימלי של התוספות על הגג יהיה 4.0 מ' כולל גג רעפים כאמור בסעיף 23.0 לתכנית זו.
- 33.2.3 הבקשה לתוספת הקומה החלקית תכלול בתכנית הכוללת לכל הבנין כאמור בסעיף 22.4 לתכנית זו.
- 33.2.4 חלקי המבנים שטרם נבנו והמותרים עפ"י תכנית זו יהיו בני 3 קומות מלאות וקומה חלקית נוספת כפי שמותר לגבי הבנינים הקיימים מטיפוס זה.
- 33.3 גגות הבנינים
- 33.3.1 בנוסף לאמור בסעיף 24.0 לתכנית זו, יפנה לפחות אחד השפועים על גג הרעפים, של תוספת שתבנה על גג הקומה העליונה, בכוון הטופוגרפיה (לצד מערב).
- 33.3.2 בבנינים בהם מותרת תוספת לקומת הקרקע בלבד יהיה הטיפול בגגות כפוף לאמור בסעיף 24.5 לתכנית זו.
- 33.4 גדרות
- הגדרות שגובהם עולה על 60 סמ' בשטח הבנינים מטיפוס 3 יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כפוף לאמור בסעיף 29.0 לתכנית זו. מיקום הגדרות יקבע בהתאם למסומן בתרשים המצורף.



מבנו אופיני לאחר הרחבה טיפוס 3

- 34.1 בנינים מטיפוס דירות 4
- 34.1.1 קרי בנין ומרווחים
- 34.1.1.1 קרי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמצויין על גבי התשריט.
- 34.1.1.3 בקומות הקרקע יקבעו מידות תוספות הבניה הסמוכות לכניסות לבנין באופן שהכניסה תובלט כאמור בסעיף 30.2 לתכנית זו.
- 34.2 גובה הבנינים והרחבה על גגות הבנינים
- 34.2.1 בבנינים מטיפוס 4 בני שתי קומות בלבד תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות כפוף לאמור בסעיפים 22.0 ו-27.0 לתכנית זו.
- 34.2.2 בבנינים מטיפוס 4 בני 3 קומות תותר הקמת קומה חלקית נוספת לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ"ר לדירה כפוף לאמור בסעיפים 24.0 ו-27.0 לתכנית זו.
- 34.2.3 גובהה המכסימלי של התוספת על הגג יהיה 4.0 מ' כולל גג הרעפים כאמור בסעיף 23.0 לתכנית זו.
- 34.2.4 בקשה לתוספת קומה או קומה חלקית תכלול בתכנית הכוללת לכל הבנין כאמור בסעיף 22.4 לתכנית זו.
- 34.3 גגות הבנינים
- גגות הבנינים על תוספות הבניה על הגג, יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 24.0 לתכנית זו.
- 34.4 גדרות
- הגדרות במבנים מטיפוס 4 יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כפוף לאמור בסעיף 29.0. מיקום הגדרות שגובהם עולה על 60 סמ' בכל הבנינים מטיפוס זה, מלבד בבנינים בפינת הרחובות שאול המלך ושלמה המלך, יקבע בהתאם למסומן בתרשים המצורף.



מבנן אופיני לאחר הרחבה טיפוס 4

<u>בנינים מטיפוס דירות 5- בנינים מרובעים</u>	35.0
<u>קרי בנין ומרווחיט</u>	35.1
הרחבת הבנינים עפ"י קרי הבנין המותרים מותנה בשנוי גבולות החלקה (גוש 10743, 197), כאמור בסעיף 14.0 להוראות הכלליות בתכנית זו.	35.1.1
קרי הבנין המותרים יהיו כמוראה בתשריט.	35.1.2
<u>גובה הבנינים</u>	35.2
גובה הבנינים המכסימלי המותר יהיה הגובה הקיים בלבד.	
<u>שמושים מותרים בקומת העמודים</u>	35.3
בקומת העמודים תותר הקמת מחסנים דירתיים כאמור בסעיף 27.2 לתכנית זו.	35.3.1
יותר השמוש בקומת הקרקע לחנויות לאורך חזית החנויות הקיימת כמסומן בתשריט.	35.3.2
יותר השמוש בקומת העמודים לחניה כפוף לאמור בסעיף 28.4.	35.3.3
<u>גדרות</u>	35.4
הגדרות בשטח הבנינים מטיפוס 5 יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כפוף לאמור בסעיף 29.0.	35.4.1
הקמת גדרות תותר על גבולות חלקה מס. 197 גוש 10743 לאורך רח' חזקיהו והשצ"פ בגבול תכנית 1151 ט' בלבד, עד גובה 60 סמ' בלבד. לאורך יתר גבולות החלקה לא תותר הקמת גדרות.	35.4.2
<u>זכות מעבר לצבור</u>	35.5
לאורך חזית החנויות המסומנת בתשריט תהיה זכות מעבר לציבור לצמיתות אשר תרשם בספרי האחוזה.	

- בנינים מטיפוסי דירות: 7, 10, 12, 16, 17 36.0
- קרי בנין ומרווחים 36.1
- קרי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמוראה בתשריט.
- גובה הבנינים 36.2
- גובה הבנינים המכסימלי המותר יהיה הגובה הקיים בלבד.
- שמושים מותרים בקומת עמודים 36.3
- יותר השמוש בקומת העמודים למחסנים דירתיים כאמור בסעיף 27.2 לתכנית זו.
- ג ד ר ת 36.4
- הגדרות בשטח הבנינים מהטיפוסים המפורטים לעיל יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זו.

- 37.0 בנינים מטיפוס דירות 8 ו-9 - בנינים מרובעים
- 37.1 קרי בנין ומרווחים
קרי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמראה בתשריט.
- 37.2 גובה הבנינים
גובה הבנינים המכסימלי המותר יהיה הגובה המותר עפ"י התכניות המאושרות.
- 37.3 שמושים מותרים בקומת העמודים
יותר השמוש בקומת העמודים למחסנים דירתיים ו/או לחניה כאמור בסעיף 27.2 ו-28.4 לתכנית זו.
- 37.4 גדרות
הגדרות בשטח הבנינים מטיפוס 8 ו-9 יעשו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זו.

<u>בנינים מטיפוס דירות 13</u>	38.0
<u>קרי בנין ומרווחים</u>	38.1
קרי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמצויין על גבי התשריט.	
<u>גובה הבנינים והרחבה על גגות הבנינים</u>	38.2
תותר הקמת קומה חלקית נוספת על גג הבנינים הקיימים לשם הרחבת הדירות העליונות אשר לא תעלה בשטחה על 30 מ"ר לדירה כפוף לאמור בסעיף 27.0 לתכנית זו.	38.2.1
גובהה המכסימלי של תוספת הבניה על הגג לא יעלה על 4.0 מ' כולל גג רעפים.	38.2.2
בקשה לתוספת קומה חלקית תכלול בתכנית הכוללת לכל הבנין כאמור בסעיף 22.4 לתכנית זו.	38.2.3
<u>גגות הבנינים</u>	38.3
הגגות על תוספות הבניה שיבנו על הגגות הקיימים יהיו גגות רעפים כפוף לאמור בסעיף 24.0 לתכנית זו.	
<u>הרחבת דירות לקומות מסד</u>	38.4
בבנינים מטיפוס 13 יותר השמוש בקומת המסד לשם הרחבת הדירה מעליה ו/או למחסנים דירתיים כפוף לאמור בסעיף 27.0 לתכנית זו.	
<u>גדרות</u>	38.5
הגדרות בשטח המבנים מהטיפוס הנ"ל יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זו.	

<u>בנינים מטופוס דירות 14 - בנינים מרובעים</u>	39.0
<u>קרי בנין ומרווחים</u>	39.1
קרי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמצויין על גבי התשריט.	39.1.1
תותר הרחבת שני הבנינים מטופוס 14 הסמוכים זה לזה עד כדי חיבורם לבנין אחד כמוראה בתשריט ובנספח מס' 2.	39.1.2
הרחבת בנינים אלה מותרת באיחוד חלקות 53 ו-54 בגוש 10750 כאמור בסעיף 14.0 לתכנית זר.	
<u>גובה הבנינים</u>	39.2
גובה הבנינים המכסימלי המותר יהיה הגובה הקיים בלבד.	
<u>שמושים מותרים בקומת העמודים</u>	39.3
יותר השמוש בקומת העמודים למחסנים דירתיים ו/או חניה כפרף לאמור בסעיפים 27.2 ו-28.4 לתכנית זר.	
<u>גדרות</u>	39.4
הגדרות בשטח הבנינים מטופוס 14 יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זר.	

<u>בנינים מטיפוס 15</u>	40.0
<u>קוי בנין ומרווחים</u>	40.1
קוי הבנין והמרווחים המותרים יהיו כמצויין על גבי התשריט.	
<u>גובה הבנינים</u>	40.2
גובה הבנינים המכסימלי המותר יהיה גובה הבנינים הקיימים.	
<u>שמוש בקומת מסד</u>	40.3
יותר השמוש בקומת המסד למחסנים דירתיים ולשם הרחבת הדירות מעליהם כפוף לאמור בסעיף 27.0 לתכנית זר.	
<u>גדרות</u>	40.4
הגדרות בשטח המבנים מטיפוס 15 יבנו עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זר.	

<u>בנינים מטיפוס דירות 18</u>	41.0
<u>קרי בנין ומרווחים</u>	41.1
קרי הבנין והמרווחים המותרים לבנינים מטיפוס 18 יהיו כמוראה בתשריט.	41.1.1
ההרחבות בבנין הטורי בן 4 גושי הדירות הצמודים מותנה בפתרון האורור לחדרי השירותים.	41.1.2
<u>גובה הבנינים</u>	41.2
גובה הבנינים המכסימלי המותר יהיה הגובה הקיים בלבד.	
<u>עיצוב וגימור חיצוני של הבנינים</u>	41.3
תוספות הבניה החדשות יותאמו מבחינת עיצובם הארכיטקטוני לחזיתות הקיימות מבחינת סוג הטיח וצבעו, גודל וסוג הפתחים וכיו"ב (כפוף לאמור בסעיף 30.0 לתכנית זר).	41.3.1
תוספות בניה שיעשו בצד מסתורי הכביסה הקיימים יחויבו בפתרון חדש עבור המסתורים שיהוו חלק מעצוב הבנין (לא יותר שמוש בשלבים פלסטיים) המסתורים יהוו חלק מהבקשה להיתר (כפוף לאמור בסעיף 30.8 לתכנית זר).	41.3.2
<u>ג ד ר ת</u>	41.4
במגרשים בהם ממוקמים בנינים מטיפוס 18 תותר הקמת גדרות על גבולות החלקות עד גובה 60 סמ' בלבד עפ"י תכנית פיתוח (כאמור בסעיף 29.0 לתכנית זר).	41.4.1
במקרה של פגיעה בגדרות הבנויים הקיימים בזמן ביצוע תוספות בניה, תהיה חובת הקמת גדרות חדשים שישתלבו בבנינים והגדרות הקיימים מבחינת עיצובם וחומרי הגימור שלהם.	41.4.2
<u>בנינים שאינם מיועדים להרחבה</u>	42.0
בבנינים שאינם מיועדים להרחבה בהתאם למסומן בנספח מס' 1, לא תותר הרחבת דירות בשל גודלן המרווח הקיים, מגבלות טופוגרפיות של השטח ומגבלות ארכיטקטוניות.	

אתרים לבניני ציבור	43.0
<u>סימון האתרים לבניני צבור על גבי התשריט עפ"י יעודם:</u>	43.1
ג' גני ילדים באות	
ב' בתי ספר באות	
כ' בתי כנסת באות	
מ' מרפאה באות	
נ' מועדון נוער באות	
ת' תחנת אם וילד באות	
בסמכות הועדה המקומית לקבוע את יעוד האתרים אשר יעודם טרם נקבע וכן לשנות את היעוד הקיים באתרים המפורטים בסעיף 43.1 לעיל.	43.2
<u>אחוזי בניה מותרים</u>	43.3
אחוזי הבניה המותרים באתרים לבניני ציבור הוא עד 60% ברוטו משטח המגרש.	
<u>קרי בנין ומרווחים</u>	43.4
קרי הבנין בכל אחד מהאתרים לבניני צבור הם כמסומן על גבי התשריט. באתרים. בהם יש בנינים ארעיים תהיה הבניה החדשה לכשתבנה עפ"י קרי הבנין המסומנים בתשריט.	
<u>גובה הבנינים</u>	43.5
גובה הבנינים המותר באתרים המיועדים לגני ילדים ומעונות יום, לבתי כנסת, מועדוני נוער ותחנות אם וילד הוא עד 2 קומות. גובה הבנינים המותרים באתרים לבתי הספר ומרפאה הוא עד 3 קומות.	
<u>בית אבות</u>	44.0
<u>סמון האתר</u>	44.1
אתר בית האבות מסומן באות א' על גבי התשריט.	
<u>אחוזי הבניה</u>	44.2
אחוזי הבניה ברוטו המותרים באתר בית האבות יהיה עד 85% משטח המגרש.	
<u>קרי בנין ומרווחים</u>	44.3
קרי בנין ומרווחים יהיו כמוראה בתשריט.	
החלקות הכלולות באתר המיועד לבית האבות יאוחדו.	44.4
<u>גובה הבנינים</u>	44.5
גובה הבנינים המכסימלי המותר באתר זה יהיה עד 4 קומות.	
<u>היתר בניה</u>	44.6
היתר בניה יוצא עפ"י תכנית בנוי כוללת לאתר בשלמותו שתאושר ע"י הועדה המקומית.	

- 45.0 מרכז שכונתי
- 45.1 שטח הבניה המותר
שטח הבניה המכסימלי המותר באתר המרכז השכונתי לא יעלה על 2100 מ"ר.
- 45.2 גובה הבנינים
באתר המיועד למרכז השכונתי תותר הקמת קומה מסחרית נוספת מעל הקיימת כפוף לאמור בסעיף 22.2 לתכנית זו.
- 45.3 היתר בניה
היתר לתוספת בניה במרכז השכונתי תנתן עפ"י תכנית שתוגש לאישור מיוחד של הועדה המקומית.
- 46.0 קיוסקים
- 46.1 כל הקיוסקים והמבנים הארעיים בשטח התכנית יפוננו ויהרסו כאמור בסעיף 10.0 לתכנית זו.
- 46.2 מיקום מבני הקיוסקים
מבני הקיוסקים ימוקמו בשטחים הצבוקיים הפתוחים כמסומן באיור משוער על גבי התשריט. הקיוסקים יבנו בהתאם להנחיות תכנית זו ועפ"י תכנית שתעשה בתאום עם משרד מהנדס העיר, ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.
- 46.3 השמושים המסחריים שיתרו במבני קיוסקים יהיו: ממכר פרחים מזנון, מצרכי מזון וכיו"ב, באישור הועדה המקומית.
- 46.4 גובה המבנים
גובה הבנינים לא יעלה על קומה אחת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1820
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה' 11 ב' 3.7.84 (14.584)

יושב ראש הועדה (-) א. גוראל
 מהנדס העיר (-) א. ינובניץ

למחוז חיפה
 מנהל מקרקעי ישראל
 מנהל מילון
 12/5/85
 מרחז חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1820
הומלץ לסתן חוקף
 בישיבה ה' 29 ב' 7.5.85 (26.385)

יושב ראש הועדה ז' ורן
 מהנדס העיר

ל. 3

עיריית חיפה		
משרד מהנדס העיר		
המחלקה לתכנון עיר		
תכנון	צביה אדר	נלי איידס
שרטוט	חיים אונקלוס	
בדיקה	לאה גרינברג	
תאריך	אוקטובר 1984	
שיקום שכונת נוה דוד חפ/1820		

מועד הפגים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי א"פ 2
 חכניה טנ' אשור אקומה מט' א.פ. 1820
 הועדה המחוזית ג'ישיבתה ה 20
 מיום 16.4.85 החליטו לתת חוקף
 לחכניה המוכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל ארצות
 יושב ראש

מועד הפגים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי א"פ 2
 חכניה טנ' אשור אקומה מט' א.פ. 1820
 הועדה המחוזית ג'ישיבתה ה 4
 מיום 26.6.84 החליטו להעמיד את
 החכניה הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כלל ארצות
 יושב ראש

חכניה מט' א.פ. 1820 פרסמה למתן חוקף בילקום
 הפרסומים מט' 3278 מיום 15.9.85 עמוד 3354

חכניה מט' א.פ. 1820 פרסמה להפקת בילקום
 הפרסומים מט' 3133 מיום 7.12.84 עמוד 702

ט ארצות הפגים

א אשור אקומה