

224

6.12.95

30-257

30-257

# מרחב תכנון מקומי חיפה



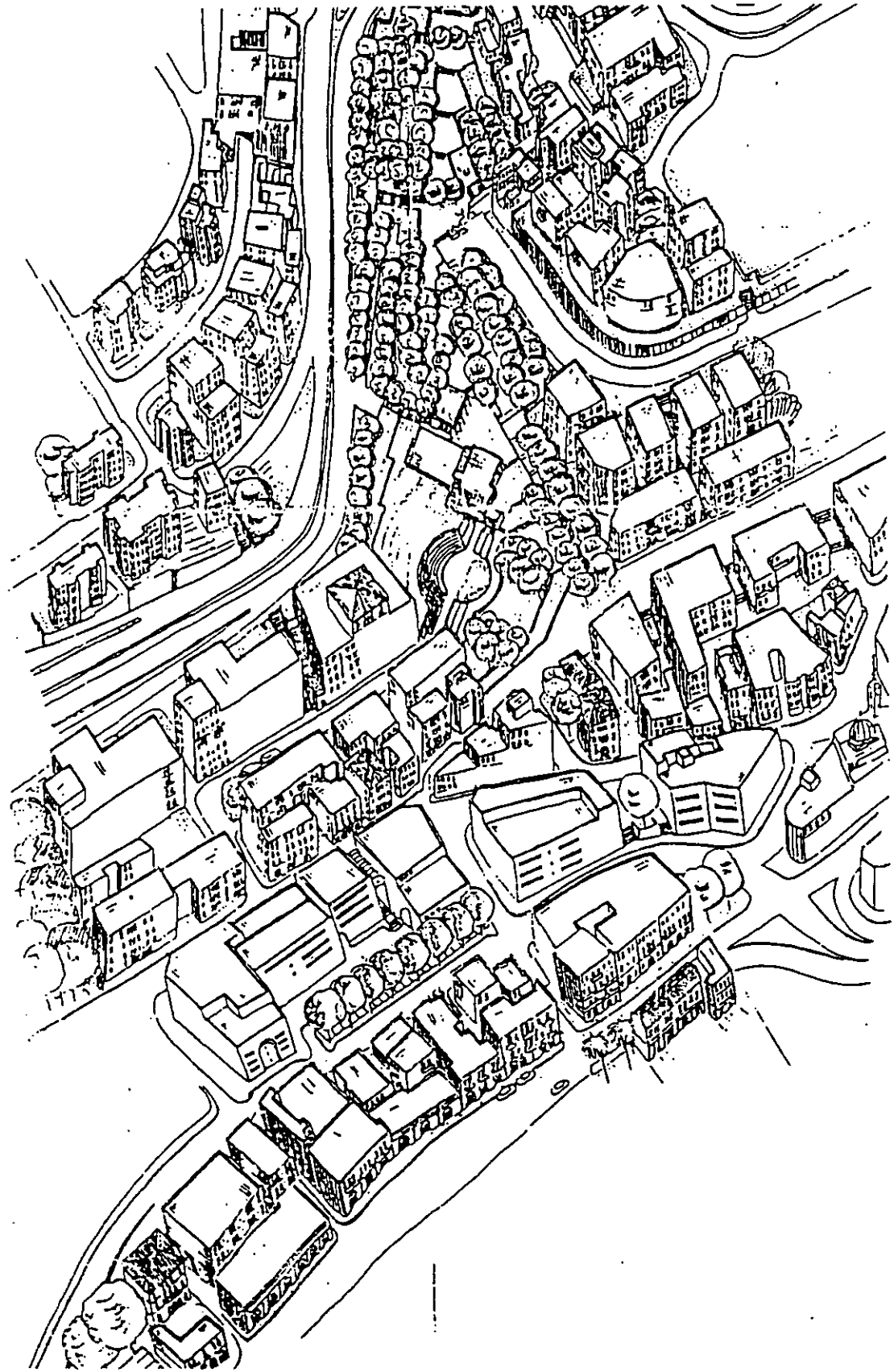
3-2658

ק"מ. 1.5000

חפן 1601

תכנית מספר חפ / 1601

# ואדי סאליב



ת ו כ ן

<u>עמ'</u>	<u>הוראות כלליות</u>	.א
1.....	שם התכנית.....	1.א
1.....	חלות.....	2.א
1.....	נספחים.....	3.א
1.....	המקום.....	4.א
2.....	הקרקע הכלולה בתכנית זו.....	5.א
2.....	בעלי הקרקע.....	6.א
2.....	יוזמי התכנית.....	7.א
3.....	שטח התכנית.....	8.א
3.....	יחס לתכניות אחרות.....	9.א
4.....	עורכי התכנית.....	10.א
4.....	מטרת התכנית.....	11.א
5.....	השימוש בקרקע ובמבנים.....	12.א
5.....	רשימת התכליות.....	13.א
6.....	באור סימני התשריט.....	14.א
8.....	הפקעה ורישום.....	15.א
8.....	חלוקה חדשה.....	16.א
9.....	דרכים מבוטלות.....	17.א
9.....	הגבלות בנייה.....	18.א
9.....	מתחם מרכז הואדי.....	19.א
9.....	שטח ציבורי פתוח.....	20.א
	סלילת דרכים וסלילת שטחים	21.א
10.....	שהוגדרה בהם זכות מעבר לציבור לרכב.....	

11.....	חניה	22. א
12.....	שיקום נרפי	23. א
12.....	אספקת חשמל	24. א
13.....	מקלטים	25. א
13.....	שרותים	26. א
14.....	זהום אויר	27. א
14.....	רעש	28. א
14.....	חמרים רעילים ומסוכנים	29. א
14.....	היטל השכחה	30. א
14.....	אחזקה	31. א
15.....	בניינים לפינוי והריסה	32. א
15.....	שטח עתיקות מוכרז	33. א
15.....	פיתוח התכנית	34. א

**ב. הוראות שימור, בינוי ופיתוח**

16.....	שימור	1. ב
17.....	שטח הבנייה המותר	2. ב
19.....	גובה בניינים ומספר קומות	3. ב
20.....	קוי בנין	4. ב
21.....	סטוין	5. ב
21.....	זכות מעבר	6. ב
23.....	חזית מסחרית	7. ב
23.....	עיצוב וגימור חזיתות	8. ב
24.....	פתחים	9. ב

24.....	קומת עמודים וחניה מקורה.....	10. ב.
24.....	גגות.....	11. ב.
25.....	שטחים משותפים.....	12. ב.
25.....	פיתוח המגרש.....	13. ב.
25.....	הוראות פיתוח מתחם מרכז הואדי.....	14. ב.

מרחב תכנון מקומי, מחוז חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית חפ/1601  
"ואדי סאליב"

הוגשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה ואומצה ע"י הוועדה  
המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

א. הוראות כלליות

1.א. שם התכנית

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מספר חפ/1601 -  
"ואדי סאליב" (להלן: "תכנית זו").  
לתכנית מצורף תשריט יעודי קרקע ותיחום חלקות המסומן בשם הנ"ל  
והערור בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד  
מתכנית זו.

2.א. חלוח

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף  
לתכנית זו.

3.א. נספחים

לתשריט מצורף נספח מס' 1 - רשימת צורות וגדלי פתחים בקנ"מ  
1:100 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית נלווים הנספחים המדגימים הבאים:

נספח מדגים א': מבנה התכנית והדגמת הוראות שימור, פיתוח ובינוי.  
(חוברת)

נספח מדגים ב': תכנית פיתוח למתחם מרכז הוואדי ולגרמי מדרגות  
בקנ"מ 1:250 ופירוט הנחיות תכנית הפיתוח למתחם  
מרכז הוואדי. (תשריט וחוברת)

נספח מדגים ג': פירוט מערכת הדרכים. (4 גליונות)

הנספחים המדגימים א'-ב'-ו-ג' הינם נספחים מנחים.

4.א. המקום

הקרקע הכלולה כתכנית זו נמצאת בשטח התחום בין הרחובות חטיבת  
גולני, שוקרי, צ'לנוב, עקרון, סירקין, שפירא, מעלה השחרור  
והמשך אזור "רובע אמנים".

5.א הקרקע הכלולה בתכנית זר

גוש שומא	חלקות	חלק מחלקות
10841 (בהסדר)	~	68
10842 (בהסדר)	24 , 17 , 16AB	119-117 , 22
10844	, 14C , 14B , 14A , 12-5 , 2 , 1 36-23 , 22B , 22A , 21-15 , 14D	
10847	5 , 4 , 3 , 2	86 , 84 , 56-52 , 6
10850		, 164 , 148 , 147 165
10851	, 97 , 74 , 61-39 , 37-20 , 4 , 3 , 139-137 , 112/2 , 112/1 , 111 147-145	62 , 19 , 18 , 6 , 5 , 136 , 134 , 73 , 72 148 , 140
10852	, 44 , 42-38 , 25/2 , 25/1 , 25-1 , 160 , 158-150 , 147-141 , 139-46 , 174-172 , 170 , 169 , 165 .183-177	175 , 171 , 37
10853	, 78 , 76-72 , 59-25 , 19-1 , 128/2 , 128/1 , 127-111 , 109-80 , 156-151 , 148 , 145 , 142-129 158	150 , 149 , 24 , 20
10854	, 26 , 25 , 22 , 21 , 19 , 17 , 16 , 14 95 , 89-79 , 77 , 64-54 , 52-48	92 , 10 , 7

25  
 30  
 36  
 87  
 185  
 151  
 123  
 160  
 98

6.א בעלי הקרקע

פרטיים, מדינת ישראל ועיריית חיפה

7.א יוזמי התכנית

מינהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.

8.א שטח התכנית

- 8.1 שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 162.64 דונם.
- 8.2 חלוקת השטחים (אזור עסקים, אזור מגורים מעורב עם עסקים, אזור מגורים ועסקים מיוחד, שטח למוסדות, שטח ציבורי פתוח, דרכים ושכילים להולכי רגל, חניות ציבוריות וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

9.א יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה, לגבי השטח שעליו היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים או עתון רשמי
803	תחום שיקום מרכזי חיפה		6.9.1950	י.פ. 108
229	תכנית מתאר של העיר חיפה		15.2.1934	ע.ר. 422
428	תכנית מצורפת של חיפה		13.10.1938	ע.ר. 825
229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב		14.10.1976	י.פ. 2262
717 ב'	מקומות לבניינים ציבוריים כתי ספר וגני ילדים	9.8.1951		י.פ. 180
1000	שוק סיטונאי לתוצרת חקלאית	28.7.1960	22.11.1962	י.פ. 975
1345	אתר לבנין ציבורי בפנינת שפירא 5 א'		4.9.1969	י.פ. 1548

המשך בעמוד הבא:

המשך מעמוד קודם:

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים או עתון רשמי
1400	תכנית מיתאר של העיר חיפה	3.7.1980		י.פ. 2642
1826	רובע אמנים בשולי ואדי סאליב		14.10.1986	י.פ. 2262

ב. לגבי החלק משטח תכנית זו שהיה כלול בשטח תכנית מס' 803 פורסמה הודעה על ביטול תכניות עיר ביום 7.1.1954 בי.פ. מס' 327.

10.א עורכי התכנית

עורך התכנית הוא משרד מהנדס העיר בעיריית חיפה.

11.א מטרת התכנית

מטרת התכנית היא שיקום פיזי ותפקודי של השטח הכלול בה במגמה:

- א. לפתח את הקרקע למטרות: מגורים, עסקים ומגורים מעורבים עם עסקים.
- ב. לפתח גן עירוני במרכז הואדי שיהווה מוקד פעילות לנופש, בידור ויצירה.
- ג. להתוות דרכי גישה חדשות לעיר התחתית ולהדר הכרמל ממזרח בתחום התכנית.
- ד. לשמר את המאפיינים ההסטוריים החשובים של רקמת הבינוי והפעילויות.
- ה. לחזק את מערכת קשרי הולכי הרגל ואת רציפות הבינוי והתפקודים בין הדר הכרמל והעיר התחתית.
- ו. לשמור על המבטים החשובים הנפתחים אל אגן הואדי וממנו.
- ז. להסדיר גישה וחניית רכב למגרשים באמצעות פיתוח דרכי גישה ומגרשי חניה ציבוריים כמיתחמים בנויים.
- ח. לקבוע צפיפויות בניה והוראות בינוי לבנייה חדשה ולשיקום הקיים.



12.א השימוש בקרקע ובבניינים

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

13.א רשימת התכליות

- אזור עסקים - השימושים שיותר יהיו כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400 לאזור עסקים מלאכה ואחסנה ע-3 לרבות שרותי דת ומנהל ציבורי.
- השימושים שיותר במסגרת ק.ש 12 "מלאכה ותעשיה זעירה" יהיו:
- בתי מלאכה למסגרות, בתי מלאכה מכניים לתיקוני מכונות, נגריות או בתי מלאכה לייצור רהיטי עץ ומתכת, חרטות עץ ומתכת, עשיית שלטים, תיקון צמיגים, מוסכים לתיקון כלי רכב פרטיים ומסחריים עד 4 טון ותיקון מכשירים חשמליים לרכב מנועי, ייצור דברי הנעלה או מוצרי עור, ייצור כובעים, ניקוי נוצות ועבוד צמר גפן, ייצור מזרונים ודברי פוך, אריזת מצרכי מזון, אפיית עוגות ושאר מיני מאפה (למעט לחם), ניסור וליטוש יהלומים ואבנים יקרות.
- אזור מגורים מעורב עם עסקים - השימושים שיותר יהיו כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.
- אזור מגורים ועסקים מיוחד - מיועד למגורים. העסקים שיותר יהיו מסחר קמעוני לפי המותר באזור מגורים א'. אכסניות, משרדים, גלריות לאמנות, סדנאות לאמנים.
- בתי קפה, מסעדות ומועדוני חברה, יותר רק במגרשים שעליהם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקו סגול או במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. השימוש במכונות יותר רק באישור הועדה המקומית.

- שטח למוסדות - כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.
- שטח לבניני ציבור - כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.
- שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400 לרכות מסעדות, בתי קפה, מקלטים ומתקני תשתית. סך שטח המבנים (שטחים עיקריים ושטחי שירות) לשמושים שיוותרו למעט מקלטים - לא יעלה על 10% משטח הש.צ.פ.
- דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400 לרכות חניה ציבורית.
- שבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.

א.14 באור סימני התשריט

- קו כחול עבה-----גבול התכנית
- שטח צבוע בפסים אנכיים סגול ואפור לסירוגין-----אזור עסקים
- שטח צבוע בפסים אנכיים אפור וצהוב לסירוגין-----אזור מגורים מעורב עם עסקים
- שטח צבוע כתום ומותחם כתום-----אזור מגורים ועסקים מיוחד
- שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה-----שטח למוסדות
- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה-----אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע ירוק כהיר-----שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום כהיר-----דרך רשומה ו-או מאושרת
- שטח צבוע אדום-----דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע חום ומטויט ירוק-----שביל להולכי רגל רשום ו-או מאושר
- שטח צבוע אדום ומטויט ירוק-----שביל להולכי רגל מוצע

קוים אנכיים בצבע אדום-----דרך או שביל לביטול

שטח משובץ בקוים אדומים-----שטח בו רשומה זכות מעבר לציבור -  
להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא

שטח מטויט בקוים שחורים מקבילים-----שטח בו רשומה זכות מעבר לציבור -  
להולכי רגל

ספרה שחורה ברבע העליון של העגול-----מספר הדרך

ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול-----רוחב הדרך

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול-----מרחק מינימלי מהבנין לקו הרחוב

שטח משובץ קוים שחורים-----חניה ציבורית (בתחום הדרך)

קו סגול-----חזית מסחרית

קו שחור מרוסק-----גבול מתחם מרכז הואדי

קו אדום-----קו רחוב

קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט-----גבול גוש שומה

קו ירוק מרוסק-----גבול חלקה רשומה  
הנשארת בתוקף

קו שחור-----גבול חלקה מוצעת

קו צהוב מרוסק-----גבול חלקה רשומה לביטול

ספרה בצבע התשריט מוקפת בעגול צהוב-----מספר חלקה רשומה לביטול

ספרה מוקפת בעיגול בצבע התשריט-----מספר חלקה מוצעת

שטח תחום בקו אפור ובקו אפור מרוסק-----בנין לשימור

קו אפור-----חזית בדרגת שימור א'

קו אפור מרוסק-----חזית בדרגת שימור ב'

שטח מטויט בצבע צהוב-----בנין או חלק של בנין להריסה

שטח מטויט בקוים שחורים מקבילים תחום בקו שחור-----תחום שיקום לפי  
תכנית חפ/803

שטח צבוע אפור-----שטח החסנה ושרותי מסחר

- קו אדום משונן-----כבל ת"ק מתח עליון 161 ק"ו
- קו אדום מרוסק ומנוקד-----כבל ת"ק מתח גבוה 22 ק"ו
- קו כחול מרוסק ומנוקד-----כבל ת"ק קשר-חברת חשמל
- מרובע אדום עם קוים אלכסוניים-----תחנת טרנספורמציה
- מרובע אדום גדול ובתוכו מרובע קטן-----תא חשמל
- סימון גשר בקו מלא בצבע שחור-----מעבר עילי להולכי רגל (מקום משוער)
- סימון גשר בקו מרוסק בצבע שחור-----מעבר חת קרקעי להולכי רגל  
(מקום משוער)

#### א.15 הפקעה ורישום

- 15.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, חניות ציבוריות, שבילים ומדרגות ציבוריות, אתרים לכנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית חיפה.
- 15.2 בכל מקום שבו סומנה בתשריט זכות מעבר לציבור להולכי רגל, או זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא, תירשם לגביו זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין וזאת לפני הוצאת כל היתר בנייה בחלקות הנ"ל.
- 15.3 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין מחלקה מוצעת 1074 אל חלקות מוצעות מס' 1069 ו-1072 ומחלקה מוצעת 1072 אל חלקה מוצעת מס' 1069 בתחומי החניות שלהן, כזיקת הנאה במוכן של פרק ז' סימן ג' בחוק המקרקעין תשכ"ט 1969 וזאת לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקות הנ"ל.

#### א.16 חלוקה חדשה

- 16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים המסומנים בתשריט בקו צהוב מרוסק, מיועדים לביטול.
- 16.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמסומן בתשריט.
- 16.3 על בעלי הקרקע או חוכריה להגיש לאשור הועדה המקומית תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בנייה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- 16.4 בתחום תכנית זו יותר אחד חלקות.

17.א דרכים מבוטלות

שטחי דרכים מבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

18.א הגבלות בניה

18.1 לא ינתן היתר בניה על כל חלקה הכלולה בתכנית זו כל עוד לא אושרה ע"י רשויות התכנון תכנית חלוקה לצרכי רישום, ערוכה ע"י מודד מוסמך.

18.2 בחלקות שסומנו בהן בתשריט "זכות מעבר לציבור - להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא", ו/או "זכות מעבר לציבור להולכי רגל" לא ינתן היתר בניה כל עוד לא נרשמה זכות המעבר בלשכת רשם המקרקעין כאמור בסעיף א.15 ס"ק 15.2.

18.3 בחלקות שסומנו בהן בתשריט "זכות מעבר לציבור - להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא", לא ינתן היתר בניה כל עוד לא הובטחו ההתחייבויות ההדדיות בין מבקשי ההיתר ועיריית חיפה וזאת בהתייחס ליחסי הגומלין שבין בנייה ושמוש פרטי בחלקה ובין אחריות העירייה כמפורט בסעיפים א-21.2, א-31.2 להלן.

18.4 בחלקות שסומנו בהן בתשריט - זכות מעבר לציבור להולכי רגל תותנה הבנייה בכיצוע המעברים.

18.5 הבנייה בכל חלקה מותנית בסלילה של כל הדרכים הגובלות בה וכן בסלילה של הדרך המקשרת אותה עד לדרך קיימת.

19.א מתחם מרכז הוואדי

כל פיתוח במתחם מרכז הוואדי יעשה על פי תכנית הפיתוח למתחם מרכז הוואדי ולגרמי מדרגות המפורטת בנספח מדגים ב'.  
יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות את תכנית הפיתוח הנ"ל בתנאי שהשינוי לא יסתור את הוראות פיתוח מתחם מרכז הוואדי כמפורט בסעיף ב.14 בתכנית זו.

20.א שטח ציבורי פתוח

20.1 בעלי הקרקע או חוכריה או מבקשי היתר הבנייה הכלולים בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו.

- 20.2 ההשתתפות תהיה בהתאם לחלקם היחסי בזכויות הבנייה המותרות בתכנית זו.
- 20.3 פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים כולל קירות תומכים, מעקות, שבילים, ככרות, מדרגות, תאורה כולל עמודים ופנסים, נטיעות וגינות, ריהוט גנני, מתקני משחק לילדים ולמבוגרים וכו' הכל בהתאם לתכניות פיתוח שתוכנה ע"י מתכנן גנים ובכפוף להוראות תכנית פיתוח מתחם מרכז הוואדי כמפורט בסעיף א.19 לעיל.
- א.21 סלילת דרכים וסלילת שטחים שהוגדרה בהם זכות מעבר לציבור לרכב
- 21.1 בעלי הקרקע או חוכריה או מבקשי היתר הבניה הכלולים בתכנית זו חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים, החניות הציבוריות והשבילים הכלולים בה, על פי חוק העזר העירוני לחיפה (סלילת רחובות) או ע"י ביצוע העבודות כמפורט בסעיף 21.3 בעצמם.
- 21.2 שטחים שהוגדרה לגביהם "זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא" ואשר ישמשו כדרך, יתוכננו ויסללו ע"י עיריית חיפה.
- 21.3 בסלילה נכללות המדרכות, התקנת מדרגות חדשות או שיקום מדרגות קיימות, ככרות, שבילים להולכי רגל, חניות ציבוריות התקנת ניקוז, נטיעה, העתקת עמודי חשמל, התקנת תאורה כולל עמודים ופנסים, העתקת תשתית עירונית כגון: מים, ביוב, חשמל וקוי טלפון וחיבורם לרשתות, הריסת מבנים או חלקיהם המפריעים לסלילה וכן כל העבודות הנדרשות לפי חוק העזר העירוני לחיפה (סלילת רחובות).
- 21.4 תכנון הדרכים יבוצע בשילוב עם אדריכל נוף. כמתחם מרכז הוואדי יהיה תכנון הדרכים כפוף להנחיות תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף א.19 לעיל.
- 21.5 כתנאי לביצוע דרך אבן גבירול יוגש דו"ח סביבתי שיערך על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ובאישורו לגבי מניעת מפגעים סביבתיים מדרך אבן גבירול לכל אורכה על המגורים הסמוכים לה הן בתחום התכנית והן מחוץ לתכנית.

א.22 חניה

- 22.1 על בעלי הקרקע או חוכריה לספק מקומות חניה לתכליות השונות בתחום מגרשיהם.
- 22.2 חניה תותקן בתחום המגרש ביחס של מקום חניה אחד לדירה ולשימושים שאינם למגורים ביחס של מקום חניה אחד לפחות ל-70 מ"ר בנייה, למעט במגרשים 1104, 1112, 1115, 1024, 1025 בהם תותקן חניה בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בנייה.
- 22.3 עבור חלקות מוצעות מס' 1104, 1112, 1115, 1024, 1139, 1140, ניתן יהיה להתקין מקומות חניה מתחת לש.צ.פ הצמוד להם באישור הועדה המקומית ובלבד שהתקנת מקומות חניה כנ"ל ואחזקתם התקינה תהיה על חשבון בעלי הקרקע או חוכריה, והתקנת מקומות החניה לא תפגע בפיתוח השצ"פ כאמור בתכנית הפיתוח למתחם מרכז הואדי כמפורט בסעיף א.19 לעיל.
- 22.4 במגרשים הכוללים בנינים קיימים במקרים בהם לא ניתן יהיה לספק מקומות חניה נדרשים בתחום המגרשים הנ"ל - בסמכות הועדה המקומית לפטור באופן חלקי או מלא מתובה' זו, אם חשובנע שאין אפשרות לממשה באופן פיזי ובתנאי שהותקן בסמיכות מקום מגרש לחניה ציבורית. החניות שיותקנו במגרשים לחניה ציבורית לא יועמדו לרשות מבקשי היתרי הבניה והחניה בהם תהיה פתוחה לציבור.
- 22.5 השטחים המסומנים בתשריט כחניה ציבורית מיועדים לשרת את השמושים הכלולים בבנינים קיימים הסמוכים להם כאמור בסעיף 22.4. שטחים אלה יפותחו על פי תכנית פיתוח שתאושר ע"י מה"ע, ותותר בהם התקנת חניונים בנויים, מקלטים, טרנספורמטורים ובתי שמוש ציבוריים מתחת לפני הקרקע בלבד, כאמור בסעיפים ב-3.6 ב-4.5 להלן.
- 22.6 בחלקה מוצעת 1074 יותקנו בנוסף למקומות החניה הנדרשים לתכליות השונות בתחומה, 33 מקומות חניה עבור מגרשים הכלולים בתכנית חפ/1826 במקום החניה שהתחייבה במגרש 251 בתכנית הנ"ל וזאת מאחר שתכנית זו חלה על שטח מגרש 251 הנ"ל בחלקה זו ניתן יהיה להוציא היתר בנייה נפרד למבנה החניה.

א.23 שיקום נופי

שפך חציבה ופסולת בנייה יסולקו למיקום שפך מאושר עירוני במהלך ביצוע כל עבודה בתחום התכנית. חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו כד בכד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדר' נוף מוסמך ותאושר ע"י המח' לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה. כמתחם מרכז הוואדי תהיה תכנית השיקום כפופה לתכנית הפיתוח של מתחם מרכז הוואדי כאמור בסעיף א.19 לעיל. האחריות לסילוק שפכי חציבה ובניה והשיקום הנופי, תחול על בעלי היתר הבניה או הסלילה.

א.24 אספקת חשמל

24.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2 מטרים

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים

וכבלים אויריים 1.5 מטרים

בקו מתח גבוה 33 ק"ו 5 מטרים

המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת החשמל בהתאם למתח הקו.

24.2 אספקת חשמל תהיה רק ע"י כבלים תת קרקעיים, לא תותר התקנת קוי חשמל עיליים בתחום התכנית.

24.3 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 1.5 מ' לכל ציר - מכוורת צינורות המסומנת בקו אדום

משונן

מ - 1.5 מ' מקצה תא תת קרקעי

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ומכבל תקשורת

ואין לחפור מעל או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

24.4 במידה ותדרש העתקת קוי חשמל עקב בצוע התכנית ייעשה הדבר בתאום מראש עם חברת חשמל וההוצאות תחולנה על היוזמים.

24.5 תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך מבנים. הקמתן תותר גם במרווח שבין הבניינים, בשטחים ציבוריים וכן בשטחי דרכים. בשטחי הדרכים תותר הקמת תחנות טרנספורמציה רק מתחת למפלס התנועה.

מיקום תחנות הטרנספורמציה בשטח התכנית יתואם עם חברת החשמל לשביעות רצון מהנדס העיר וכאשר הועדה המקומית תשוכנע בכורח הדבר.



24.6 לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. מבני תחנות הטרנספורמציה יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים ובכינוי המוצע, טיפול בחמרי ציפוי מידות המבנה וכו'. חברת החשמל תגיש לאישור משרד מה"ע את תכניות התחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני.

#### א. 25. מקלטים

לא יוצא היתר כניה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו פתרון למקלט או למרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א.

#### א. 26. שרותים

26.1 נקוד מי גשם לא ינתן היתר כניה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות ניקוז מאושרות ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו. תובטח השתלבות המגרש במערכת הניקוז העירונית והפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. ינקטו אמצעים למניעת זהום מים עיליים ממי נגר של המגרשים.

#### א. 26.2. אספקת מים

אספקת המים לכניינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים, כבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו/או בעלי הקרקע.

26.3 ביוב לא ינתן היתר כנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים והביוב תכנית לביוב ציבורי לצורך כנין זה ולא תינתן תעודה לשמוש בכנין לפני שיחובר לביוב הציבורי שיותקן (לפי הצורך) ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לכנין בוצעה לשביעות רצונו. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לדרישות איגוד ערים לביוב חיפה, שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים כנ"ל יעברו טיפול קדם במתקנים בתחום המגרשים וזאת בטרם החיבור למערכת העירונית.

26.4 הדרנטים - על בעלי הקרקע או חוכריה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

26.5 קוי טלפון תקשורת בכבלים - מערכת קוי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החיבור לבנינים.

27. א. זהום אויר

27.1 ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מכלל הפעולות במפעלים.

27.2 לא יותר שמוש בפחם או שריפת דלקים נוזליים בשטח התכנית למעט לצרכים ביתיים.

27.3 היתרי כנייה באזורים מעורבים של מגורים עם מלאכה ועסקים טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

28. א. רעש

28.1 מפלסי הרעש מכלל הפעילות בתחום המגרשים לא יעלו על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר התש"נ 1990 ל"מבנה ג'".

28.2 היתרי כנייה באזורים מעורבים של מגורים עם מלאכה ועסקים טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

29. א. חמרים רעילים ומסוכנים

29.1 יאסר שמוש לצרכי יצור, עבוד, אחסנה או מכירה ב"חומר מסוכן" מכל סוג שהוא, המוגדר כחומר נפיץ, לקיח, מחמצן, מאכל, קורוזיה או רעיל שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה.

29.2 היתרי בנייה באזורים מעורבים של מגורים עם מלאכה ועסקים טעונים אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

30. א. היטל השבחה - ישולם היטל השבחה כהתאם לחוק.

31. א. אחזקה

31.1 בעלי הקרקעות או חוכריה יהיו אחראים לאחזקתם התקינה של כל השטחים בתחום התכנית שבחזקתם למעט השטחים המצויינים בסעיף

31.2 להלן.

31.2 שטחים שהוגדרה בהם "זכות מעבר לציבור - להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא", יתוחזקו ע"י העיריה.

32.א בניינים לפינוי והריסה

32.1 כל המבנים או חלקי המבנים המסומנים בתשריט כמיועדים להריסה והכלולים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, יפונו מדייריהם ויהרסו במועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר, לאחר שיופקעו כחוק ויובטחו זכויות הדיירים על פי החוק.

32.2 ההריסה תכלול פינוי פסולת ההריסה מן השטח אל אתרים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

33.א שטח עתיקות מוכרז

גושים 10842, חלקות 16, 17, 24 הינם "שטח עתיקות" המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח 1978 (רי י"פ 4023 ע"מ 3832 - בית קברות מוסלמי).

33.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

33.2 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.

34.א פיתוח התכנית

לפיתוח האזור והגשמת מטרות התכנית תוקם מינהלת בשיתוף מינהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.

ב. הוראות שימור בנייני ופיתוח

1. ב. שימור

- 1.1.1 .1 המבנים המסומנים בתשריט כבניינים לשימור, ישמרו בשלמותם, כפוף לאמור בסעיף 1.2 להלן.
2. חזיתות המסומנות בתשריט כ " חזית לשימור מדרגה א' " ישמרו בשלמותן ולא יותר כל שינוי בהן למעט האמור בסעיף 1.2 (ס"ק 2,3,4) שלהלן.
3. בחזיתות בניינים לשימור המסומנות בתשריט כ " חזית לשימור מדרגה ב' " יותרו שינויים כפוף לאמור בסעיף 1.2 (ס"ק 1-5) שלהלן.
- 1.2 בחלקות שכוללים בהם בניינים לשימור תהיה כל בנייה ו/או שיפוץ בתחום הבניינים לשימור או מחוצה להם, לרבות צביעה, שילוט וכד' - כפופה לאישור מיוחד של הועדה המקומית בהמלצת מהנדס העיר.  
בסמכות הועדה המקומית להתיר או לחייב בתנאי היתר הבנייה בחלקות הנ"ל ביצוע עבודות כדלהלן:
  1. סגירה ופתיחה של פתחים בחזיתות לשימור מדרגה ב'.
  2. הריסת חלקי בנין קיימים ושחזורם במקרה שהמצב הקיים מחייב זאת מבחינת בטיחות המבנה.
  3. הריסת חלקי בנין או חצר זרים לאופי הסביבה (כגון: סככות פח, גדרות וכד') וכן הסרת שלטים, צנרת, מתקנים וכד'.
  4. שינויים פנימיים בבניינים לשימור בתנאי שיוכח שאינם פוגעים באופי המבנה וביציבותו.
  5. תוספות בנייה כפוף לאמור בסעיפים 2.2, 3.2 ו- 4.2 להלן ובתנאי שיוכח כי התוספת משתלבת באופי הבנין לרבות פרטיו האדריכליים וכן באופי הסביבה והחלל העירוני.
  6. שימור או שחזור של אלמנטים מחוץ לבנין כגון: גדרות, מעקות, שערים, מדרגות, עצים וכד'.

1.3 מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו, רשאי לדרוש לצורך בדיקת הבקשה להיתר בחלקות הכוללות בניינים לשימור, לצרף למסמכי הבקשה להיתר כל מסמך הדרוש למתן חוות דעת לענין התאמת הבנייה או השיפוץ המוצעים לאופי הבנין וסביבתו, בהם:

-תכניות כל הקומות במבנה הקיים וחלוקתם ליחידות.  
-שרטוטים מפורטים של חזיתות המבנה כולל תאור מצב המבנה, מערכות צנרת וכבלים ושרטוטים מפורטים של חזיתות המבנים הסמוכים בחלקות גובלות.  
-תאור ארכיטקטוני גרפי ומילולי של המבנה, חומרי בנייה וגמר, אלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים.  
-תיעוד צילומי של חזיתות המבנה והמבנים הסמוכים לו בחלקות גובלות.  
-תכניות לשיפוץ המבנה כולו, כולל חצריו וגדרותיו.  
-תכניות לשינויים או לתוספות מוצעות למבנה כולו, כולל חצריו וגדרותיו.  
-תרשימי איזומטריה של המבנה הקיים ושל השינויים או התוספות המוצעים לו.  
-מסמכים אחרים, גרפיים ומילוליים, הדרושים כהתאם לענין למתן חוות הדעת.

## 2. ב שטח הבניה המותר

2.1 במגרשים שלא כלולים בהם בניינים לשימור באזורים: עסקים, מגורים מעורב עם עסקים, מגורים ועסקים מיוחד, שטחים לבנייני ציבור, מוסדות - יהיה שטח הבניה המותר - 180% משטח המגרש. במגרשים כנ"ל ששטחם עולה על 800 מ"ר ניתן יהיה להגדיל את שטח הבניה המותר עד 225% משטח המגרש, בתנאי שהבניה המוצעת תעמוד בכל שאר הוראות הבינוי, הפיתוח והעיצוב הכלולים בתכנית זו ובתנאי שכל מקומות החניה הנדרשים יסופקו בתחומם.

2.2 במגרשים שכלולים בהם בניינים לשימור יהיה שטח הבניה שיותר, זהה לשטח הבניה הקיים בתחום הבנין שסומן לשימור.

למרות האמור לעיל, במקרים בהם שטח הבנייה הקיים קטן מ- 180% משטח המגרש, ומתאפשרות תוספות בנייה בכפוף לאמור בסעיפים 3.2, 4.2 להלן תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר תוספות בניה במגרש בתנאי ששוכנעה כי התוספת אינה פוגעת בשימור המבנה ובתנאי ששטח הבניה הכולל במגרש לרבות התוספות לא יעלה על 180% משטח המגרש, הכל כפוף לאמור בסעיף ב-1 לעיל.

2.3 במגרשים פינתיים ובמגרשים הגובלים בשתי דרכים לא תותר תוספת לשטח הבניה המותר מעבר לשטח כפי שפורט בסעיפים 2.1, 2.2 לעיל.

2.4 כאזור מגורים מעורב עם עסקים יותר השמוש בכל שטח הבנייה המותר במגרש לעסקים בלבד או למגורים בלבד (במקרים בהם לא חלה חובת התקנת חזית מסחרית).  
במגרשים שיותרו בהם שמוש מעורב למגורים ולעסקים, היחס בין שטחי הבנייה שיוקצו למגורים ולעסקים אינו קבוע מראש כפוף לתנאים הבאים:

א. השמוש לעסקים יהיה בקומת הקרקע ו/או במפלס הבנין שבגובה השטח הגובל המסומן כדרך או כשטח צבורי פתוח או כזכות מעבר לציבור.

ב. השמוש לעסקים בקומות שונות מהנ"ל יותנה כאשר מיוחד של הועדה המקומית.

ג. הכל כפוף לאמור בסעיף ב.12 להלן.

2.5 אופן חישוב שטח הבניה יהיה כדלהלן:  
בשטחי בנין המיועדים למגורים - כפוף להוראות תכנית חפ/229 י'.

בשטחי בנין שאינם מיועדים למגורים - כל השטחים של חלקי הבנין להלן "שטחים עיקריים" פרט ל"שטחי שרות" כמפורט להלן: סטוינים ומעברים מקורים הגובלים בשטח ציבורי ושנרשמה לגביהם זכות מעבר לציבור לצמיתות כלשכת רשם המקרקעין; חניה מקורה, מקלטים וחדרי בטחון הנדרשים על פי הוראות הג"א, השטח המינימלי הדרוש עבור שרותים טכניים משותפים ודרושים לכל תכליות המבנה כגון - חדר מכונות למיזוג אויר מרכזי בבנין וכד', ארוכה או פיר בלתי מקורים, פיר מעלית, מרפסות גג בלתי מקורות, מדרגות בטחון או מילוט על פי הוראות הג"א ומכבי אש.

2.6 היחס בין "שטחי שרות" ל"שטחים עיקריים" יהיה כדלהלן:  
לכל 1 מ"ר של "שטח עיקרי" בבנין - עד 1 מ"ר של "שטח שרות" לחניה מקורה ועד 0.4 מ"ר ל"שטח שרות" שאינו לחניה (כפי שהוגדר בהוראות סעיף 2.5 לעיל).  
שטחי השרות ימוקמו מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין הכל כפוף להוראות גובה בניינים ומספר קומות המפורטות בסעיף ב.3 להלן.

"יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לאפשר הגדלת "שטחי השרות" מעבר לשטח המתקבל מהיחס כפי שהוגדר לעיל, במקרים בהם יוכח כי היחס שנקבע בתכנית זו אינו מאפשר לעמוד בדרישות תקנות בטיחות של הרשויות השונות.

3. ב גובה בניינים ומספר קומות

3.1 בכפוף למגבלות הגובה המפורטות בסעיפים 3.3-3.5 שלהלן, מספר הקומות בכל חתכי הבניין, בחלקות שלא כלולים בהן בניינים לשימור, לא יעלה על: 4 קומות בתוספת של עד 2 קומות חניה ושרותי בית כולל מסד מהם, מספר הקומות מעל פני הקרקע הטבעית מדוד מהנקודה הנמוכה ביותר של הקרקע בחתך הבניין. לא יעלה על 5 קומות. בחלקות 1104, 1112, 1115 - 6 קומות בתוספת של עד 3 קומות חניה ושרותי בית כולל מסד, מהם מספר הקומות מעל פני הקרקע לא יעלה על 7 קומות. בחלקה 1025 - 5 קומות בתוספת של עד 3 קומות חניה.

3.2 בחלקות שכלולים בהן בניינים לשימור, מספר הקומות וגובה הבניינים יהיה כהתאם לקיים. במקרים מיוחדים, בהם הבניין לשימור מהווה חלק של מכלול בניינים לשימור וגובה הבניין לשימור קטן מגובה הבניינים לשימור הגובלים בו, תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר השלמת גובה הבניין כהתאם לסכיבתו הסמוכה ובלבד שמותרת בחלקה תוספת בנייה כפוף לאמור בסעיף 2.2 לעיל.

3.3 בחלקות המוצעות המפורטות להלן, גובה הבניינים לא יעלה על הגבהים הנקובים לגביהן מעל פני הים. תותר חריגה של עד 1 מ' מהגבהים הנ"ל:

בחלקות מוצעות 1015-1010	-	+55 מ' כחזית הרב אוחנה,
		+64 כחזית רח' עקרון
		(הבניין ידורג בין שני המפלסים הנ"ל)
בחלקות מוצעות 1025, 1024	-	+63 מ'
בחלקות מוצעות 1072, 1069	-	+47 מ'
בחלקה מוצעת 1074	-	+50 מ'
בחלקות מוצעות 1083-1080	-	+26 מ' בגוש הבניינים הגובל ברח' ואדי סאליב
		+35 מ' בגוש הבניינים הגובל ברח' אלקלעי

3.4 גובה הבנייה בשטחים שסומנה לגביהם זכות מעבר לציבור יהיה כמפורט בסעיפים 6.4, 6.5, 6.7 שלהלן.

3.5 באזור עסקים ובאזור מגורים מעורב עם עסקים, בחלקות שחלה בהן חובת התקנה של חזית מסחרית ושאינן כוללות בניינים לשימור, גובה חזית הבנין המתייחסת לחזית המסחרית לא יפחת מ - 10 מ' מעל מפלס הדרך או המעבר הציבורי הגובלים בחזית הנ"ל.

3.6 גובה החניונים הכנויים, מקלטים, טרנספורמטורים ובתי שימוש ציבוריים שיוקנו בתחומי שטחי חניה ציבורית כאמור בסעיף א-22.5 לעיל לא יעלה על מפלס פני הקרקע.

#### 4. ב. קוי בנין

4.1 קוי הבנין במגרשים שאינם כוללים בניינים לשימור יהיו כדלהלן:

- א. באזור מגורים מעורב עם עסקים ובאזור מגורים ועסקים מיוחד:  
קו בנין קדמי - 0, קו בנין צדדי - 0 בקיר אטום או 3 מ' לקומות שאינן כוללות מגורים ו - 3 מ' לקומות מגורים.  
קו בנין אחורי - 5 מ'.
- ב. באזור עסקים, באתרים לבנייני ציבור ובמוסדות:  
קו בנין קדמי-0, קו בנין צדדי-0 בקיר אטום, קו בנין אחורי-5 מ'.

4.2 קוי הבנין במגרשים הכוללים בניינים לשימור יהיו בהתאם לחזיתות הבנין הקיימות של הבנין לשימור. למרות האמור לעיל, במקרים בהם תותר תוספת בנייה במגרש מחוץ לקוי הבנין הנ"ל, יהיו קוי הבנין של התוספות בהתאם לקוי הבנין שהוגדרו בסעיף 4.1 לעיל ובלכד שהמרחק בין תוספות הבנייה וחזיתות שסומנו בחשריט כחזיתות לשימור מדרגה א' לא יפחת מ-3 מ'.

4.3 במגרשים הכלולים באזור עסקים ובאזור מגורים מעורב עם עסקים, בהם חלה חובת חזית מסחרית, תחול חובת בנייה בקו בנין קדמי - 0 בקומות עליונות, עד לגובה המינימלי הנדרש כאמור בסעיף ב-3.5 לעיל.  
בקומת הקרקע יותקן סטוין כאמור בסעיף ב.5 להלן. עמודי הסטוין יותקנו בקו בנין קדמי-0.

4.4 במפלסים שמתחת לפני הקרקע כמוזכר בסעיף ב-3.1 לעיל המיועדים לחניה או למקלטים, תותר בנייה עד לגבולות החלקות ככל אזורי השימוש.



4.5 במפלסים שמחחת לפני הקרקע של חניה ציבורית כמוזכר בסעיף א'-22.5 לעיל שייועדו לחניונים בנויים, מקלטים, טרנספורמטורים ובתי שימוש ציבוריים, תותר בנייה בכל תחום השטח המסומן בתשריט כחניה ציבורית.

#### 5. ב. סטווין

5.1 במגרשים הכלולים באזור עסקים ובאזור מגורים מעורב עם עסקים, בהם חלה חובת חזית חנויות כאמור בסעיף ב'-7,1 להלן ואשר אינם כוללים בניינים לשימור, תהיה חובה להתקין סטווין ברוחב מינימלי של 2.5 מ'.

5.2 בחלקות מוצעות 1055, 1056 ישמרו הסטוינים הקיימים ולא תותר בנייה בהם.

#### 6. ב. זכות מעבר

6.1 בכל שטח בו מסומנת בתשריט זכות מעבר לצבור המקשרת בין שטחים ציבוריים סמוכים, תהיה הבניה באופן שתאפשר התקשרות שטח זה עם השטחים הציבוריים הגובלים בו, לפי הנחיות מה"ע.

6.2 בכל שטח בו מסומנת זכות מעבר לציבור המקשרת בין חלקות סמוכות, תהיה הבניה באופן שתאפשר מעבר כזה והמעבר ישאר פתוח לצמיתות חפשי מכל מכשול.

6.3 בחלקות בהן תדרש הריסת מבנים או חלקי מבנים קיימים והכשרת השטח למעבר, יעשה הדבר ע"י מבקש ההיתר ויכלל בתנאי היתר הבניה.

6.4 לא תותר בנייה מעל מפלס המעבר בכל שטח בו מסומנת בתשריט זכות מעבר לציבור, למעט האמור בסעיף 6.5 לעיל.

6.5 בחלקות מוצעות 1010 - 1015, 1150, 1129 תותר בנייה מעל מפלסי המעברים בשטחים שסומנה בהם בתשריט זכות מעבר לציבור ועל פי הכללים הבאים:  
- בחלקות מוצעות 1010 - 1015, 1150 בהן סומנה בתשריט "זכות מעבר לציבור - להולכי רגל ולרכב מכל סוג שהוא", יובטח מעל מפלס המעבר חלל בלתי מופרע בגובה 6 מ'. בחלקה מוצעת 1129, הכוללת בנין לשימור ומעבר מקורה קיים בבנין הנ"ל, תובטח המשכיות חלל המעבר בהתאם לקיים בכל תוספת בנייה שתותר.

- 6.6 בחלקה 1025, כתחום השטח בו סומן בתשריט "זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרכב מכל סוג-שהוא", תהא הועדה המקומית רשאית לקבוע כי זכות המעבר הנ"ל היא להולכי רגל בלבד.  
במקרה זה לא תחול ההגבלה א-18.3 על בנייה בחלקה וביצוע המעבר יחול על מבקשי היתר הבנייה.
- 6.7 מפלסי המעברים שלגביהם תירשם זכות מעבר לציבור יקבעו בכפוף לאמור בסעיפים 6.1, 6.2 לעיל ובהתאם למפלסים המנחים ולעקרונות כמפורט להלן:

בחלקות מוצעות 1010 - 1015, 1150	-	כ-46 מ' מעל פני הים
בחלקה מוצעת 1024	-	כ-49-50 מ' מעל פני הים
בחלקה מוצעת 1025	-	כ-49 מ' מעל פני הים ובהתאם לרום דרך אכן גבירול כפי שיקבע בתכנון סופי.
בחלקות מוצעות 1069, 1072, 1074	-	כ-34 מ' מעל פני הים. מפלס המעבר המשופע ינוע בין 34 - 37 מעל פני הים באופן שיתקשר למפלס הדרך כפי שיקבע בתכנון הסופי.
בחלקות מוצעות 1080 - 1083	-	כ-19 מ' מעל פני הים.
בחלקה מוצעת 1127	-	בהתאם למפלס המעבר הקיים.
בחלקה מוצעת 1129	-	בהתאם למפלס המעבר הקיים ולמפלס החניה הציבורית הגובלת בו כפי שיקבע בתכנון הסופי.

7. ב. חזית מסחרית

- 7.1 באזור מגורים מעורב עם עסקים ובאזור עסקים בחלקות בהן מסומן בתשריט קו סגול בחזית הבנין, תהיה חובת התקנת חנויות במפלס הבנין שבגובה השטח הציבורי הגובל.
- 7.2 באזור מגורים ועסקים מיוחד, בחלקות בהן מסומן בתשריט קו סגול בחזית הבנין, אין חובת התקנת חזית חנויות. חזית החנויות במידה שתותקן, תהיה במפלס הבנין שבגובה השטח הציבורי הגובל, או השטח המסומן כזכות מעבר לציבור הגובל.

8. ב. עיצוב וגימור חזיתות

- 8.1 באזור מגורים ועסקים מיוחד אורך חזית רצופה של בניינים במפלסים שמעל מפלס הקרקע לא יעלה על 25 מ'. רציפות החזית תקוטע באמצעות גומחות במידות שלא יפחתו מ - 5 מ' לאורכן ולעומקן.
- 8.2 באזור מגורים ועסקים מיוחד בכל בניה חדשה, חזיתות חיצוניות, מסדים, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן או בציפוי אבן טבעית במלואה או בחלקה לפי הנחיות משרד מה"ע. האבנים תהיינה מלבניות, בנויות בנדבכים ומסותתות (רצוי בשיטת: סוכזה). לא יותר ציפוי באבן נסורה בגימור חלק. יהיה זה בסמכות הוועדה המקומית לחייב ציפוי באבן על בניינים קיימים בגימור שונה בתחום אזור זה.
- 8.3 בחזיתות חיצוניות של מבנים לא יותר שימוש בחומרים שאינם תואמים את אופי הבינוי המקורי (כגון: פח גלי, לכנים, בטון גלוי, אסבסט וכד').
- 8.4 כל הצנרת ומתקני הבנין (צנרת סניטרית, צנרת לגז, חשמל, מיזוג אויר, מרזבים, אנטנות, דוודי חימום, קולטי שמש, בלוני גז, מתקן אשפה וכו') יוסתרו. כל בליטה של מתקני הבנין והצנרת מחזית הבנין או הגג תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- 8.5 תליית שלטים תותר רק בחזיתות קומת הקרקע ומיקומם, צורתם וגודלם יהיו טעונים אישור משרד מה"ע.

## 9. ב פתחים

9.1 באזור מגורים ועסקים מיוחד ובמגרשים הכוללים בניינים לשימור יהיו הפתחים בחזיתות חיצוניות של הבנייה, בצורה ובפרופורציות של פתחים אופייניים הקיימים באתר, ויבחרו מתוך נספח מס' 1 - "רשימת צורות וגדלי פתחים". תותר הגדלה או הקטנה של עד 20% ממידות הפתחים המצוינות בנספח מס' 1 בתנאי שהיחסים שבין מידות רוחב ואורך הפתחים ישמרו.

9.2 באזור מגורים ועסקים מיוחד ובמגרשים הכוללים בניינים לשימור יהיו הדלתות, החלונות והתריסים, כולל מסגרותיהם, מעץ ויהיו בגודל הפתח במלואו. סורגים ומעקות יהיו ממוטות ברזל. במקרים מיוחדים יותר שמוש בחמרים חלופיים, בעלי אופי, טקסטורה וצורה דומים לעץ ולברזל, על פי פרטים שיוגשו לאשור משרד מה"ע. סגירת חלונות ראוה תהיה ע"י סבכה בלבד. במסגרת תכניות הבקשה להיתר בניה יוגשו פרטים טיפוסיים של הנ"ל לאישור משרד מה"ע.

## 10. ב קומת עמודים וחניה מקורה

10.1 לא תותר קומת עמודים. בחזיתות של מפלסי חניה מקורים יהיו הפתחים בהתאם לאמור בסעיף 9. ב דלעיל.

10.2 כמגרשים בהם מסומנת בתשריט חזית חנויות, תהיה החניה מתחת למפלס המתיחס לחזית החנויות, או לחילופין במרחק של 10 מ' לפחות מקו הבנין הקדמי של החלקה.

## 11. ב גגות

11.1 בתחום תכנית זו לא יותרו גגות משופעים, למעט גגות משופעים קיימים.

11.2 יותר שימוש בגגות שטוחים כבמרפסת. תותר יציאת מדרגות לגג בתנאי ששטח גג היציאה לא יעלה על 9 מ"ר וגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס הגג.

11.3 כל הגגות השטוחים ירוצפו או יכוסו באבן גרוסה בצכע בהיר.

11.4 תותר התקנת פרגולות עשויות עץ בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' ובשטח שלא יעלה על 60% משטח הגג. לא תותר סגירת הפרגולות ע"י קירות, קרוי וכדו'.

11.5 כל המתקנים שיוצבו על גגות המבנים ימוקמו מתחת לפרגולה כאמור בסעיף 11.4 לעיל.

11.6 תותר התקנת אנטנת טלוויזיה אחת למבנה.

12. ב שטחים משותפים

כמגרשים שיותר בהם שמוש מעורב למגורים ולעסקים, יותנו היתרי הבנייה בהפרדת שטחים משותפים בין מגורים ועסקים. בשטחים המשותפים נכללים: כניסות ליחידות השמוש, חדרי מדרגות, חצרות וחלקי בנין המשמשים שרותים כלליים לכל דיירי הבית. תותר כניסה משותפת לחניה, אך תהיה הפרדה בין מקומות החניה המיועדים למגורים ולעסקים.

בבניינים קיימים, במקרים בהם לא ניתן להפריד שטחים משותפים כאמור לעיל, יהיו שימושים מעורבים כפופים לאשור מיוחד של הועדה המקומית.

13. ב פיתוח המגרש

13.1 על מבקשי היתר הבניה להגיש, בעת בקשת היתר הבניה, תכנית פיתוח למגרש שתכלול פרוט המפלסים והגימור של החצר, לרבות המעברים, כולל קירות תומכים, גדרות, ריצוף, גינון, מתקני ואביזרי בנין וחצר. התכנית תהווה חלק מהיתר הבניה.

13.2 בעלי הקרקע או מבקשי היתר הבניה חייבים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם לפי תכנית פיתוח המגרש, כמפורט בסעיף קטן ב'-13.1 דלעיל.

14. ב הוראות פיתוח מתחם מרכז הוואדי

14.1 פיתוח המתחם יאפשר קשר הולכי רגל רציף ובלתי מופרע בין ככר פייסל בעיר התחתית לבין הרחובות סירקין וחסן שוקרי בהדר הכרמל. הקשר יושמת בין היתר על מעברים תת קרקעי ועילי להולכי רגל מעל ומתחת לדרך אבן גבירול.

14.2 ערוץ הוואדי יודגש כציר לינארי משולב בככרות לאורכו.

14.3 גרמי המדרגות המקוריים הניצבים לציר הוואדי ישומרו וישופצו.

14.4 בהיקף הוואדי במפלס +32 - +36 מעל פני הים תמוקם טיילת היקפית. טיילת זו תתחבר לככר המרכזית המוצעת בתכנית חפ/1826 (רובע אמנים בשולי ואדי סאליב).

14.5 מדרונות הוואדי ידורגו ע"י טרסות שיהיו במימדים, פרופורציות וחמרים המשקפים את הבינוי המקורי שהיה בואדי בעבר.

14.6 כביש אבן-גבירול ידורג ויתפש ויזואלית כחלק ממערך הטרסות של מדרונות הוואדי.

- 14.7 כביש הגישה והחניה לרובע האמנים (רחוב אלקלעי, דרך מס' 70) ישולב עיצובית במערך הככרות לאורך ציר הוואדי ויתפש ויזואלית כחלק ממערך הטרסות של מדרונות הוואדי.
- 14.8 הבנינים שיכללו בשטח הציבורי הפתוח במרכז הוואדי יהוו חלק אינטגרלי ממערך הטרסות ולא יבלטו מתחומן.
- 14.9 ככל תחום מיתחם מרכז הוואדי יובטח מעבר חפשי לציבור ולא יותר גידור מכל סוג שהוא במיתחם זה.

חתימת יוזמי התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות הסכמי היישובים.  
 חתימתנו היא על תכנית זו, אך בה דרו להקנות כל זכות ליוזם התוכנית, וזו תהיה תחת חסותו של הממשל, ובהתאם להחלטות ועדת המכרז, ו/או כל רשות ממשלתית, לפי כל האגף ועל כל דבר.  
 לפען הסדר יתבצע בהתאם לכל אגף נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין חשטה המכרז, בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו טייל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך

שוורצמן אוריאל  
 אדריכל תכנון קרי  
 מינהל מחוז חיפה

תאריך 3.12.95

עמרים מצבוע  
 ראש העיר  
 05-12-1995

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1601

**הוספת למתן תוקף**

בישיבה ה' 100 ב-14 (1944) 13.7.94

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1601

**הוספת להפקדה**

בישיבה ה' 100 ב-14 (1943) 23.5.93

יושב ראש הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

**אישור תכנית מס. חפ/1601**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.3.95 לאשר את התכנית

**3" ת.ת. קוס**

י"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1601

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4152

מיום 21.10.93

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1601

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4469

מיום 16.5.96