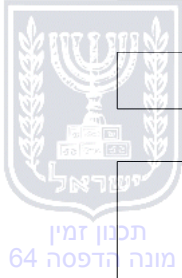


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0587451

חפ"מק\1601\ד' - מגורים ומסחר ברח' אלקלעי ואדי סאליב 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 :

16/12/2019

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

22/12/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



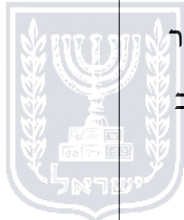
ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה התחדשות עירונית של מתחם בחלקו העליון של וואדי סאליב. בסביבת התכנית קיימים בניינים לשימור. בתוכנית מוצעים שלושה מבנים לאורך רחוב אלקלעי; התכנית מציעה בחלקה הדרומי מבנה לצורכי ציבור בן 3 קומות ושני מבני מגורים - דרומי וצפוני בני 7 ו 9 קומות מעל הכניסה הקובעת, בהתאמה. השימושים המוצעים לאורך רחוב אלקלעי יהיו מסחריים וישרתו את המשתמשים ברחוב. בכדי לאפשר קשר נוח בין הרחוב לחזית המסחרית תקבע זיקת הנאה למעבר הציבור ברחוב של 5 מטרים שתישאר פנויה מכל מכשול, בניה, חלקי מבנה, שינוי במפלסי המדרכה וכד' בכל רוחבה ולכל אורכה בממשק שבין המגרש לרחוב אלקלעי.

במסגרת תכנית חפ"מ/1601/ב הועברו זכויות נשוא תכנית זו למגרש אחר. מטרת תכנית זו היא לתגבר זכויות בניה תוך תוספת של 54 יח"ד על 34 יח"ד המאושרות, עד לסה"כ של 88 יח"ד. בין היתר קובעת תכנית זו גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין והוראות בניה. תכנית זו מציעה סך של שטחים עיקריים בהיקף של 7,330 מ"ר המהווה תוספת של 2848 מ"ר על 4,482 מ"ר המאושרים בתכנית חפ"מ/1601/ב'. המוצע בתכנית זו תואם את המסגרת התכנונית שקבעה תכנית המתאר הכוללת לחיפה חפ"מ/2000 (שאושרה בשנת 2019).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>חפ"מק\1601\ד' - מגורים ומסחר ברח' אלקלעי ואדי סאליב חיפה</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>304-0587451</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>3.205 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>ל"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200540
קואורדינאטה Y	746350

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	אלקלעי	חיפה

שכונה ואדי סאליב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
14, 35, 38-39	31-32, 37	חלק	מוסדר	12475
1-2, 31-32		חלק	מוסדר	12476

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1074, 1072, 1069	חפ/ 1601

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/1996	3367	4409	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ' /1601 בתחומה. הוראות תכנית חפ' /1601 ימשיכו לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו.	החלפה	חפ' /1601
07/03/2012	2981	6388	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ' /229 /5. הוראות תכנית חפ' /229 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ' /229 /5
26/06/2000	4052	4896	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' /מק/1400 גב ממשיכות לחול.	שינוי	חפ' /מק/1400 /גב
26/06/1997	4037	4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ' /מק/1400 /תט. הוראות תכנית חפ' /מק/1400 /תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ' /מק/1400 /תט
05/03/2019	8404	8137		כפיפות	חפ' /2000
06/03/1986	1516	3309	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ' /1826 בתחומה. הוראות התכנית חפ' /1826 ימשיכו לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו.	החלפה	חפ' /1826
31/07/2005		5421	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ' /מק/1601 /ב בתחומה. הוראות תכנית חפ' /מק/1601 /ב ימשיכו לחול מחוץ לתחומה של תכנית זו.	החלפה	חפ' /מק/1601 /ב



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיא ארבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא ארבל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 53 21/10/2020	אוסמה פרח	20/10/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	מחייב בעניין קו הבניין ברדיוס של 5 מ' (גם בתת הקרקע) מגזע העץ שנקבע לשימור במגרש 202 כמסומן בנספח הבינוי.	09: 54 21/10/2020	גיא ארבל	20/10/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 44 24/11/2020	אמיר בלום	19/10/2020	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		12: 20 12/03/2018	גיא ארבל	12/03/2018	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח בעלויות	06: 47 06/06/2019	גיא ארבל	07/05/2019	1	1: 250	רקע	קומפילציה
לא	נספח עצים בוגרים	15: 44 24/11/2020	אמיר בלום	19/10/2020	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 23 02/11/2020	אבי כהן	20/10/2020	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 31 25/06/2020	גיא ארבל	24/06/2020	1	1: 500	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			ד.ע.דירות עלית בע"מ	חיפה	שד הציונות	143	04-8591000	04-8338903	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ד.ע.דירות עלית בע"מ	חיפה	שד הציונות	143	04-8591000	04-8338903	

**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
אדריכל	עורך ראשי	גיא ארבל	119251	אורן מ.א.ז אדריכלים	חיפה	מרכוס ברוך	5	04-8244861		office@orena rchitects.com
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	
	מודד	רודולף בלן	481		חיפה	שד מוריה	52	04-8372290		rudi@techno mad.co.il
	יועץ תחבורה	אבי כהן	37894	נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)		04-6350367		nimrod1@ccc .net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינסטלציה ה	יועץ	אוסמה פרח	82756		נוף הגליל	כרמל	23	04-6021943		sf_osamaf@b ezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 1105.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

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

תגבור זכויות הבניה של המתחם וקביעת שימוש למסחר

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תגבור זכויות בניה.
2. קביעת שימוש למסחר בקומת הקרקע
2. קביעת גובה מבנים ומספר קומות מותר.
3. קביעת קוי בניין.
4. התאמת יעוד קרקע לנוהל מבא"ת.
5. קביעת זיקת הנאה וחזית מסחרית ברח' אלקלעי
6. הפקעת שטח לטובת מבנה לשימוש ציבורי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	202, 201
מבנים ומוסדות ציבור	203
דרך מאושרת	102, 101
דרך ו/או טיפול נופי	501, 401, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	202, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	401
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	301
הנחיות מיוחדות	מגורים	201
זיקת הנאה	דרך ו/או טיפול נופי	501, 301
זיקת הנאה	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	203
זיקת הנאה	מגורים	202, 201
חזית מסחרית	דרך ו/או טיפול נופי	301
חזית מסחרית	מגורים	202, 201
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	501, 401, 301
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מאושרת	102
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	203
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים	202, 201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ועסקים מיוחד (כל השטח למגורים)	2,181.99	68.06
דרך מאושרת	630.23	19.66
שביל להולכי רגל רשום ו/או מאושר	394	12.29
סה"כ	3,206.22	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	465.26	14.28
דרך מאושרת	663.91	20.38
מבנים ומוסדות ציבור	286.24	8.79
מגורים	1,842.38	56.55
סה"כ	3,257.78	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותר שימושים של יחידות מגורים, חניון תת קרקעי וקרקעי מקורה, מחסנים, חדרים טכניים ושטחים לרווחת הדיירים. יותר שימוש לתעסוקה לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יפגע אורך החיים התקין של דיירי המבנה.</p> <p>במפלס הרחוב יקבעו שימושים לצורכי מסחר ותסומן זיקת הנאה ברוחב 5 מ'. שטחי המסחר יתאפשרו בשני תאי השטח ולא יעלו על 5% מכלל שטחי הבנייה המותרים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>על מנת ליצור בינוי עוקב טופוגרפיה, ביתרת תא שטח 201 תתאפשר בנייה של כ-4 קומות בצד הדרום מערבי כך שתתאפשר חשיפת המבנה לשימור צפונית לתא שטח 201 (חלקה 14 ברישום החדש).</p> <p>בצד הצפון-מזרחי של תא שטח 201 תתאפשר בנייה של 7 קומות.</p> <p>בחלק הצפוני של תא שטח 202 תתאפשר בנייה של 9 קומות.</p> <p>בחלק הדרומי של תא שטח 202 תוצע בנייה יותר נמוכה שתאפשר חשיפה של החזית הצפון מזרחית של הבניין הקיים לשימור (חלקה 14 ברישום החדש) מכיוון רח' הרב אלקלעי.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אתר לבניין ציבורי לרווחת תושבי השכונה. במגרש זה יתאפשרו שימושים של: תרבות, חינוך, קהילה ורווחה, משרדי עירייה, פנאי וספורט בעלי אופי שכונתי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>השטח יופקע וירשם תחת עיריית חיפה.</p>
ב	<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>גובה הבינוי במגרש יהיה עד 3 קומות כך שהבינוי לא יחסום את המבנה לשימור הגובל צפונית לו.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל עפ"י הנקבע בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתא שטח זה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרך, מעבר הולכי רגל ותשתיות, פיתוח נופי, חניה תת קרקעית. ניתן לחלק שימושים אלה אנכית (במפלסים) ולייחד שימוש מסויים למפלס או קו גובה מסויים במסגרת היתר בניה או תוכנית בינוי. שימוש לחניה לא יכלל בשטח שיופקע או יועבר לרשות המקומית וניתן יהיה להקצות חניה לבעלות ושימוש פרטיים.</p>

4.4 דרך ו/או טיפול נופי	4.4
הוראות	4.4.2
<p data-bbox="1193 188 1278 219"><b>דרכים</b></p> <p data-bbox="1417 188 1437 219">א</p> <p data-bbox="172 237 1278 595">           1. דרך תשמש למעבר הולכי רגל עפ"י הנקבע בחוק התכנון והבניה. יותר מעבר תשתיות עירוניות בתא שטח זה.            2. בתאי שטח 301 ו 401 תותר בניה של מרתפי חניה ומעליהם דרך בעלת זכות מעבר על קרקעית לציבור לצמיתות.            3. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תוכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים תנועה וגנים בעירייה.            4. תכנון הדרכים יבוצע בשילוב עם אדריכל נוף ויהיה כפוף להנחיות תוכנית הפתוח למתחם הוואדי.         </p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים מבנים ומוסדות ציבור	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מערב	מזרח	צפוני- ימני	צפוני- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מגורים	201	507	1720 (1)	1250	1350	23 (2)	27	7 (3)	4	7 (4)	4	276 (5)			
מגורים	מגורים	202	1298	4860 (6)	2650	5450	65 (7)	31	9	5	9 (4)	5	780 (5)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	286	400	130			12	3	1	3 (4)	1				
דרך ו/או טיפול נופי	שביל	301	256			1024 (8)										
דרך ו/או טיפול נופי	שביל	401	127			508 (8)										
דרך ו/או טיפול נופי	שביל	501	69													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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. יותרו מרתפי חניה (תת-קרקעיים) משותפים לתאי השטח 201 ו-202, ומתחת לתא השטח 301 עד קו בנין 0 בכל החזיתות.

ב. יותר ניווד שטחי שירות ו/או שטחים עיקריים ו/או מסי יחידות דיוור בין תאי שטח 201 ו-202 עד לסך של 25% מסך השטח המותר לבניה ובלבד שלא ישתנה סך השטחים הכולל וישמרו כל הוראות הבניה כמו קו בנין, מסי קומות, גובה מבנה מקסימלי וכו'.

ג. ניתן לנייד מהשטח המותר לבניה ממעל הכניסה הקובעת (עיקרי ו/או שירות) אל מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שלא ישתנה סך השטחים הכולל וישמרו הוראות הבניה.

ד. יותר לנייד שטחים עיקריים למרפסות בין תאי שטח 201 ו-202, אך ורק לטובת מרפסות.

ה. מתקני גג לרבות חדרים טכניים בגג לא יכללו במניין הקומות. בנוסף לאמור לעיל לא יותרו חדרים טכניים באזור המותר לבניה של עד 4 קומות בלבד. שטח המרבי של מתקני הגג והחדרים הטכניים לא יעלה על 15% משטח הגג בתא שטח 202 ולא יעלה על 30% משטח הגג בתא שטח 201. בתא שטח 203 מיקום חדרים טכניים יהיה באופן שבו לא יחסום, ככל שניתן את המבנה לשימור הגובל צפונית לו.

ו. ניתן להסב שטחי חניה תת קרקעיים למחסנים כחלק משטחי השירות ובלבד שלא יפגע תקן החניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל השטחים יועדו למגורים, ניתן להשתמש ביחיד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יפגע אורח החיים התקין של דיירי המבנה. בקומת הקרקע יקבעו שימושים מסחריים מלווי רחוב בהיקף של עד 5% מסה"כ השטחים המותרים לבניה..

(2) הערך מתיחס ל מקסימום.

(3) בצד הדרומי של תא השטח 201, תותר בניה של עד 4 קומות כמופיע בנספח הבינוי.

(4) לפי תשריט.

(5) לא יותר לנייד שטחים אלה לשטחי שירות ו/או שטחים עיקריים במבנה שאינם למרפסות..

(6) כל השטחים יועדו למגורים, ניתן להשתמש ביח"ד לבעלי מקצועות חופשיים ובלבד שלא יפגע אורח החיים התקין של דיירי המבנה. בקומת הקרקע יותרו שימושים מסחריים מלווי רחוב בהיקף של עד 5% מסה"כ השטחים המותרים לבניה.

(7) הערך מתיחס ל מקסימום.

(8) לצורך עד 4 קומות לחינוכים תת קרקעיים מתחת לשביל הציבורי עד קו בנין 0 לטובת מבני המגורים. לא יותר ניוד שטח זה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>1. תותר בניית מחסנים בתת הקרקע ובקומת הכניסה.</p> <p>2. התכנית מאפשרת חניון תת קרקעי מתחת לדרך ו/או טיפול נופי, כל עבודות הביצוע יתואמו עם מח' נוף בעיריית חיפה ולשביעות רצונם.</p>	
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>
<p>1. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, המעקות וכל אלמנט חיצוני יהיו מחומרים איכותיים, קשיחים ועמידים. גמר החזיתות יבוצע בשילוב של טיח וציפוי קשיח. חזיתות החניון התת-קרקעי הבולטות מעל פני הקרקע יחופו בחיפוי קשיח.</p> <p>2. מיקום יחידות מיזוג האוויר יהיה כחלק אינטגרלי מהבניין. כלל המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. לא תותר התקנת מערכות מזו"א אלא במקומות ייעודיים, מוצנעים. יש לסמן את מיקום המערכות בהיתר הבניה.</p> <p>3. אזור לתליית כביסה יוצנע במסתור עשוי חומרים עמידים.</p> <p>4. לא תותר התקנת צנרת חיצונית על חזיתות המבנה.</p> <p>5. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות החיצונית של הבנין כולל סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, מעקות ומזגנים, שלא עפ"י היתר הבניה.</p> <p>6. מערכת החיפוי הקשיח וכן כל חומרי הגמר לרבות התכן, חומרים, המוצרים, האביזרים, הפרטים ושיטות היישום יהיו בכפוף לתקנים הישראלים המתאימים.</p> <p>7. תותר בניית מרתפי חניה עד גבולות מגרש.</p> <p>8. יושארו מרווחים בבינוי המאפשרים מבטים מהמבנים לשימור מציר הוואדי.</p> <p>9. תחוייב גישה של הולכי רגל מתוך הבניין (במדרגות ובמעלית) ממפלסי החניה למפלס רחוב בית שאן.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי ובהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר במועד הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מספר הכניסות לחניה מרח' אלקלעי לא יעלה על 2 כניסות לרכב. המדרכה לאורך כניסות אלה תהיה רציפה ללא שיקוע, כניסת כלי רחב תתאפשר ע"י אבן שפה משופעת.</p> <p>3. יותר מעבר תת קרקעי בין תאי השטח 201 ו 202 במפלסי החניה מתחת לייעוד דרך ו/או טיפול נופי. זכות השימוש בקרקע תוסדר מול מחלקת נכסים של עיריית חיפה במסגרת התנאים להיתר הבניה.</p> <p>4. החניון יהיה משותף לשני מבני המגורים בתאים 201 ו 202 ויכלול חיבור תת קרקעי בין שני תאי השטח. תותר הצמדת חניה ליח"ד בכל אחד ממגרשים אלו, ללא תלות במיקום הדירה.</p> <p>5. יותר שימוש במתקני/מכפילי חניה.</p> <p>6. המגרש יספק מקומות חניה לזכאים, על פי הקבוע בהוראות תכנית חפ/1826 במפלס החניה הקרוב ביותר למפלס רחוב אלקלעי יוקצו 2 חניות למגרש 257 לפי תכנית חפ/1826, (חלקות 7 בגוש 12476) ו- 14 חניות למגרש 223 לפי תכנית חפ/1826 (חלקה 35 בגוש 10841).</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>הבניה תעשה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.5

## חלוקה ו/ או רישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המתוחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה בוועדה המקומית כתנאי לשלב התכן.
- ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ה. תירשם בלשכת רשם המקרקעין זיקת מעבר לציבור לצמיתות במפלס הקרקע של תאי שטח 301 ו 401 וברצועה המסומנת כ"זיקת הנאה" בתשריט בתאי השטח 201, 202 ו 203.

6.6

## חשמל

1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	-
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
י. ארון רשת	1 מ'
יא. שנאי על עמוד	3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא



6.6

## חשמל

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

מיקום תחנת השנאה אם וככל ותידרש, ייעשה בתאום עם חברת חשמל לישראל בכפוף לעריכת סקר קרינה, לאישור איגוד ערים לאיכ"ס.

תנאי להגשת בקשה להיתר לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכ"ס לענין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבנייה 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 ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

## 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 ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים 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 לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.



1. מערכת המים תתוכנן בהתאם להנחיות של המנהל למשק המים לתכנון רשת מים עירונית

2. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של רשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד מי כרמל.

## ביוב

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

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

6.7	<p align="center"><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>ניקוז-תיעול</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באשור מחלקת ניקוז.</p> <p>ניקוז</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים מונה הדפסה 64</li> <li>2. מוצאי הניקוז יתוכננו לעורקי הניקוז הטבעיים בהתאם לטופוגרפיה הקיימת.</li> <li>3. על פי תמ"א 4/ב/34 - שטח התכנית מסווג כאזור רגישות א/1, לגביו קובעת התמ"א בין היתר כי כל התכנית בתחום זה תכלול הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום. התכנון מתנה מתן היתר בניה באישור תכנית ניקוז ואישור אכלוס בחיבור מערכת הניקוז של הבניין לקו התיעול הציבורי הקיים.</li> </ol> <p>אצירה והרחקת אשפה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</li> <li>2. חדר אצירת האשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומחזור</li> </ol> <p>מערכות כיבוי אש</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס</li> <li>2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</li> </ol>
6.8	<p align="center"><b>תקשורת</b></p>
	<p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>
6.9	<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 64</p>	<p>ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א' עפ"י תמ"א 4/ב/34:</p> <p>יותר לפחות 15% שטחי חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>במידה ותידרש החדרת מי נגר עילי, יותר לבצע באמצעות מתקני החדרה, לפי הגדרת הרשויות. פתרון מפורט לקידוחי החדרה יינתן במסגרת היתר הבנייה.</p>

6.10

### שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון פי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:

1. עצים לשימור:

1.1 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

1.2 תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

1.3 קו בניין מעץ לשימור יהיה 5 מ' לפחות מגזע העץ הבוגר המסומן לשימור במגרש 202, לפי הנחיית פקיד היערות.

1.4 תחול חובת סימון העצים וגידורם במהלך העבודות.

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):

2 העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

2.1 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

2.2 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

2.3 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה. במקרה של גרימת נזק לעץ בוגר המיועד לשימור: קבלת אישור פקיד היערות ונטיעת עצים בוגרים חלופיים מאותה איכות אגרונומית בתחום המגרש.

### פסולת בניין

6.11

פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמתעות שרוול מתאים. הפסולת תרוכז במיכלים המיועדים לכך ותופנה לאתר עירוני לפסולת בנין. ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזורים המיועדים בתכנית לבניה, אלא במקום שתואם מראש ואושר ע"י משרד מהנדס העיר.

### קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.12

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.

ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.

ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לתחנת מעבר או לאתר מחזור. רק היתרה שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר.

ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

### תנאים למתן היתרי איכלוס

6.13

1. רישום בפועל או הבטחת הרישום.

2. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.

6.14

## תנאים למתן היתרי בניה

1. הבטחת ביצוע תשתיות.
2. אישור משרד הבריאות או עיריית חיפה לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתידון בוועדת השימור המקומית. לאחר הדיון בוועדת השימור התכנית תידרש לאישור ע"י הוועדה מקומית
4. פתרון מפורט לטיפול במי נגר יהיה תנאי להיתר בנייה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין השאר את הנושאים הבאים :
  - הנחיות בינוי והנחיות אדריכליות בתיאום עם מחלקת שימור בעיריית חיפה.
  - סימון מיקום החניות שיוקצו לזכאים בהתאם להוראות תכנית חפ/1826 ואת הגישה אליהן מרחוב בית שאן.
- תכנית הבינוי והפיתוח תציג התאמה להנחיות המרחביות התקפות בעת הכנתה.
- הבקשה להיתר בניה תוצג בוועדת השימור טרם אישורה ברשות הרישוי או בוועדה המקומית.
5. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ולאשר בוועדה המקומית כתנאי לשלב התכן.
6. המגרש יספק מקומות חניה לזכאים, על פי הקבוע בהוראות תכנית חפ/1826 ע"פ הסכם חכירה בתנאים ובדמי החכירה המקובלים ברשות מקרקעי ישראל. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת הסכם חכירה חתום בין הצדדים לו יצורף תשריט החניות.
7. במפלס החניה הקרוב ביותר למפלס רחוב אלקלעי יוקצו 2 חניות למגרש 257 לפי תכנית חפ/ תכנון זמין מונה הדפסה 64
- 1826, (חלקות 7 בגוש 12476) ו- 14 חניות למגרש 223 לפי תכנית חפ/ 1826 (חלקה 35 בגוש 10841).

6.15

## תשתיות

- א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן.
- ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- ד. אספקת מים
1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על הזים ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות על ידי תאגיד מי כרמל.
4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
5. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני

המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ה. ביוב

- מתן היתר בניה מתונה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על ידי תאגיד מי כרמל
- לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ו. ניקוז ותיעול

- מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- לא ינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

ז. מי נגר עילי

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו חדירי מים כאדמה טבעית ו/או גננית ו/או ריצוף מחלחל למטרות חלחול לתת הקרקע. יותר שימוש באמצעים מגבירי חלחול.
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. במידה ותדרש החדרת מי נגר עילי, יותר לבצע באמצעות מתקני החדרה, לפי הגדרת הרשויות. פתרון מפורט לקידוחי החדרה ינתן במסגרת היתר הבניה.
- ינקטו ככל שניתן אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לשטחים ציבוריים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ח. מערכות כיבוי אש

לצורך הבקשה להיתר בניה תוכן מפה מצבית שתכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

ט. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.



<p align="center"><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>לאורך כל רחוב הרב אלקלעי בתאי שטח 201,202,203, תינתן זיקת הנאה לצמיחות להולכי רגל במפלס המדרכה ברוחב 5 מ' עפ"י התשריט. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה תתאפשר בנייה רק במפלסים מעל ומתחת למפלס הרחוב, תוך השארת מפלס הרחוב פנוי מכל מכשול, בניה, חלקי מבנה, שינוי במפלסי המדרכה וכד' בכל רוחבה ולכל אורכה. הזכות לזיקת הנאה תרשם בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק</p>	
<p align="center"><b>גגות</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>גג המבנה יהיה שטוח, תותר התקנת מעקה גג לצורך הסתרת מתקנים טכניים. שטחי הגגות העליונים ושטחי הגגות הנוצרים מנסיגת הבינוי ישמשו בין השאר כמרפסות, גגות אלו ירוצפו או יגוננו. גגות שאינם משמשים כמרפסות יטופלו כחזית חמישית ויצופו בכיסוי עמיד ותיקני בגוון בהיר. לא יותר שימוש בהלבנה או צביעה בגגות. במידה ויתוקנו מערכות לחימום מים בגג המבנה, לרבות דוודים וקולטים סולריים, הם יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. תכנית גגות המבנה תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות ותהיה חלק בלתי נפרד מהקשה להיתר הבנייה. החזית תתוכנן כחזית חמישית ולא תאושר התקנת מתקנים טכניים על הגג שאינם מוסתרים ומהווים חלק אינטגרלי מתכנון המבנה.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>אגרות והיטלים יגבו כחוק</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>1. תא שטח 203 (חלקה 31 במלואה, גוש 12475) יופקע בשלמותו וירשם על שם עיריית חיפה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	
<p>2. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ומבני ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>תותר בניה בשלבים של מבני המגורים. בבניה בשלבים על כל מבנה לספק את תקן החניה בתחומו ולהציג במסגרת הבקשה להיתר בניה את החיבור העתידי בין החניונים.</p>	<p align="center">1</p>
	<p>תכנית הבינוי והפיתוח להיתר הבניה תכלול הנחיות בינוי והנחיות אדריכליות בתיאום עם מחלקת שימור בעיריית חיפה ותכלול בין השאר את סימון מיקום החניות בהתאם להוראות תכנית חפ/1826 ואת הגישה אליהן מרחוב בית שאן.</p>	<p align="center">2</p>
	<p>ניתן יהיה להוציא היתר בניה בנפרד למבנה החניה.</p>	<p align="center">3</p>

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64



תכנון זמין  
מונה הדפסה 64