

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-1117811

חפ/1826/יח/1 - מדרגות אירביד 12, 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:

04/03/2024

לאשר את התוכנית

09/05/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005242324/310>

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית נמצא במדרגות אירביד המחברות בין רח' מעלה השחרור לרח' שיבת ציון. כיום נמצא בו מבנה לשימור (עפ"י תכנית) שנבנה בשלהי המאה ה-19 בטיפולוגיית "בית הליוואן". המבנה נטוש מזה עשרות שנים ומצבו הפיסי ירוד.

מטרת התכנית היא שימור המבנה הקיים, הקמת אגף חדש צידי בן 5.5 קומות והקמת אגף חדש אחורי בן 3 קומות, סה"כ 31 יח"ד ושטח למסחר בקומת הקרקע של המבנה לשימור, תוך קביעת הוראות לשימור, בניה, חניה ונוף. תוספת הזכויות והקומות הן בהתאם לחפ/2000. לפי סעיף 62 א (א) 13 לחוק התכנון והבניה, התכנית הינה בסמכות מחוזית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1826/יח/1 - מדרגות אירביד 12, ואדי סאליב, חיפה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-1117811

מספר התכנית

1.246 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	200415
קואורדינאטה Y	746576

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ואדי סאליב, מגרש פנימי הנשען על מדרגות אירביד המקשרות בין רח' מעלה השחרור לבין רח' שיבת ציון.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	מד אירביד	12	

שכונה ואדי סאליב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10841	מוסדר	חלק	17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תממ/6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404		11/12/2016
<u>חפ/2000</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/2000. הוראות תכנית חפ/2000 תחולנה על תכנית זו.	8137	8404		05/03/2019
<u>חפ/1826</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1826 בתחומה.	3309	1516		06/03/1986
<u>חפ/428</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/428 בתחומה.	0			
<u>חפ/מק/1400/גב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/גב ממשיכות לחול.	4896	4052		26/06/2000
<u>חפ/מק/1400/תט</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037		26/06/1997
<u>חפ/1400/יב</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831		21/04/1996
<u>חפ/229/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/1 ממשיכות לחול.	4201	2771		14/03/1994
<u>חפ/229/5</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/229/5 בתחומה.	6388	2981		07/03/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
304-0447052	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) בתחומה.	8106	7484		10/02/2019
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 ממשיכות לחול.	4626			08/03/1998
חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
חפ/ מק/ 1400 / פמ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ ממשיכות לחול.	5501	2102		28/02/2006
חפ/ מק/ 1826 / יד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ מק/ 1826 / יד בתחומה.	6423	4323		30/05/2012
חפ/ מק/ 229 / י/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2 תחולנה על תכנית זו.	5232			27/10/2003

הערה לטבלה:

חפ/ 231 - תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/ 231 בתחומה.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פנינה רוזנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פנינה רוזנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בענין גובה המבנים	07: 34 27/03/2024	גדי ענבי	12/03/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד	08: 17 06/09/2022	נעה שק	06/09/2022	59		מנחה	תיעוד ושימור
לא		16: 43 17/05/2023	פנינה רוזנברג	17/05/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		הבית בנוה צדק חיפה בע"מ	חיפה	מד אירביד	12			eyalbatgali m@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חיפה.

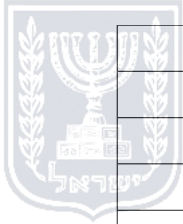
**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה רוזנברג		פנינה רוזנברג- אדריכלות ובינוי	חיפה	ביאליק	7	04-8666950		pnina@rosen berg- arch.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	גדי ענבי	3506462	קדרון לשניאק קלוס אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	04-8577884		gadi@klk- arc.co.il
יועצת שימור	יועץ	נעה שק	9999		חיפה	שד יצחק	11 א	04-8330757		noa.sheck@g mail.com
	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne rvision.il



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
קו בנין (אדום)	קו בנין לבניה חדשה גבוהה (עד 6 קומות).
קו בנין עילי (אדום)	קו בנין למרפסות זיזיות.
קו בנין עילי (תכלת)	קו בנין לנסיגה בקומה 6 בבניה חדשה גבוהה.
קו בנין (תכלת)	קו בנין לבניה חדשה נמוכה (עד 3 קומות).

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**

שימור מבנה קיים, והקמת מבנים חדשים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. קביעת מבנה לשימור ומתן הנחיות שימור.

2. שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ לאזור מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

3. הוספת שימושים, תוספת זכויות בנייה, שינוי גובה ומס' קומות, שינוי הוראות בנייה בכפוף לתכנית המתאר יון זמין

חפ/2000.

4. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2001
שביל	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מגורים	2001
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	2001
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	2001
מבנה לשימור	מגורים	2001
קו בנין עילי	מגורים	2001

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ	1,130	91.72
שביל	41	3.33
שביל להולכי רגל	61	4.95
סה"כ	1,232	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,142.59	91.70
שביל	103.42	8.30
סה"כ	1,246.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למגורים. יותר שטח למסחר בקומת הקרקע.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>א. אגפי המגורים החדשים יהיו עם גג שטוח.</p> <p>ב. חזית הגגות ("חזית חמישית") תעוצב כך שכל מערכות הבנין יהיו מוסתרות.</p> <p>ג. מיקום המרפסות, עיצוב החזיתות וחומרי הגמר של כלל המבנים ייבחנו בשלב הרישוי בהתייחס להוראות השימור בתכנית.</p> <p>ד. הבניה החדשה בחפיפה מעל לבניה המיועדת לשימור מתחת למפלס הכניסה לא תפגע בבניה המיועדת לשימור.</p> <p>ה. בניית המרפסות התחתונות הבולטות לכיוון המבנה לשימור בחלק הדרום מזרחי של הבנין החדש תתאפשר במסגרת קווי הבנין המסומנים בתנאי שיישמר מרחק בפועל של 2 מ' מהמבנה הפיזי הקיים.</p> <p>שטחי בניה:</p> <p>שטח יח"ד, כולל ממ"ד, לא יפחת מ-51 מ"ר באגפי המגורים החדשים.</p> <p>לפחות 8 דירות יהיו בשטח של לפחות 70 מ"ר פלדלת.</p> <p>מסחר:</p> <p>המסחר יהיה בקומת הקרקע במבנה לשימור בלבד.</p> <p>הבניה האחורית במגרש תהיה עד 3 קומות. מפלס ה-0.00 ישמש כמפלס כניסה בלבד ומעליו 2 קומות מגורים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>שימור</b></p> <p>א. לא תותר תוספת בניה על גבי המבנה המיועד לשימור.</p> <p>ב. תוספת בניה חדשה במגרש בהתאם לקווי הבנין בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ג. חומרי הגמר של הבניה החדשה יהיו בטיח. העיצוב האדריכלי, מיקום המרפסות, עיצוב החזיתות וחומרי הגמר, במבנה לשימור ובבניה החדשה יתואמו עם אדריכלית העיר והמחלקה לשימור במסגרת הבקשה להיתר בניה, ויובאו לקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית. הנחיות נוספות ראו סעיף 6.6 שימור.</p>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מ"ר מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(4) 420	(3) 6		31			2505			(2) 930	(1) 1575		2001	מגורים	מגורים
	1					125			(2) 30	95		2001	מסחר	מגורים
(4) 420	(3) 6	(6) 18.65	31	60	233	2630			960	1670	(5) 1130	2001	<סך הכל>	מגורים

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

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

הוראות טבלה 5:

קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה לנייד שטחים לקומת הקרקע בלבד, ממגורים למסחר.

(2) אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהיה לפי חפ/229/א/5 ולמסחר יהיה לפי תכנית חפ/1400/ש/1.

(3) מספר הקומות המירבי, גובה הבנייה יהיה בהתאם לנספח הבינוי המחייב בנושא זה. הקומה השישית באגף החדש תהיה בנסיגה של 5 מ' מקו הבניין הקדמי.

(4) במידה ויתברר בשלב התכנון המפורט כי מגבלות הבניה והוראות השימור אינן מאפשרות ניצול מלא של זכויות הבניה למרפסות, שטחים עודפים יבוטלו ולא ניתן יהיה לניידם לשימוש אחר.

(5) שטח מגרש מגורים לפי מפת חלוקה 42/98.

(6) גובה אבסולוטי מירבי 54.10 מעפ"י, לא כולל מעקות, פיר חדר מדרגות, פיר מעלית, מתקנים טכניים וכד'. מבני גג, מדרגות חירום וכד' מעל הגגות החדשים יותרו עפ"י דרישת כיבוי אש ודרישות החוק, בגובה מינימלי הנדרש עפ"י החוק.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יש לשמור על חומת האבן המקיפה את המגרש בהתאם למסקנות תיק התייעוד והנחיות מחלקת השימור.</p> <p>בפיתוח השטח ישולבו מאפייניו ההיסטוריים של השטח הפתוח כבוסתן.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש שתהווה חלק מהבקשה להיתר, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תתייחס לכל הפיתוח במגרש כולל לרצועות הגינון, שתילה, ריצוף, גדרות וקירות פיתוח.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>13 מקומות חניה מתוך החניות הנדרשות על פי תקן יוקצו בכביש הגישה הגובל במגרש 244 לפי תכנית מאושרת חפ/1826.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>א. סוגי העסקים שיפעלו במקום לא יהיו הפרעה או מטרד לבתי המגורים.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר הבניה לכלול אזורים ייעודיים למנועי העסקים במטרה שלא יהיו הפרעה עתידית לבתי המגורים.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>לפי תמ"א 1 האיזור הוא בעל חשיבות גבוהה מאד להחדרה והעשרה של מי תהום.</p> <p>1. שטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. יוותרו לפחות 15% משטח מגרש כשטחים לא בנויים מעל ובתת הקרקע להחדרת מי נגר.</p> <p>1.2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב..</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>לא יותרו זכויות נוספות מכוח תמ"א 38 מעבר לזכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שימור</b></p> <p>א. המבנה הקיים מיועד לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ב. במקרה של סתירה- הוראות השימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית</p>	<p><b>6.6</b></p>

שימור	6.6
<p>ג. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור ובאופיה של סביבתו הקרובה.</p> <p>ד. היתר הבנייה למבנה לשימור ושיקומו בפועל יתוכננו ויבוצעו ע"י אדריכל ומהנדס בעלי ניסיון בשימור.</p> <p>ה. לא ינתן היתר לבניה החדשה בלבד, בטרם יאושר היתר למבנה לשימור או היתר משותף המתייחס הן לבניה החדשה והן למבנה לשימור.</p> <p>ו. יתבצע שימור מלא של המעטפת, לרבות גג הרעפים המקורי ושיקום החזיתות על פי המקור, כולל הסדרת הפתחים ושמירה על פרופורציות הפתחים הקיימים, שימור ושיקום חומרי גמר המקוריים של המבנה לשימור, שמירה על פרטים מקוריים והסרת תוספות מאוחרות ו/או מפגעים.</p> <p>ז. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ממונה השימור.</p> <p>ח. שימור חללים פנימיים בעלי ערך גבוה לשימור, בדגש על חללים משותפים / ציבוריים על כל פריטיהם. התכנון הפנימי יותאם ככל הניתן לחלוקה המקורית, בתיאום עם מחלקת השימור.</p> <p>ט. חיזוק המבנה לשימור יבוצע באמצעות חיזוקים פנימיים בלבד.</p> <p>י. הצנעת תשתיות כך שלא תוצבנה על גבי חזיתות וגגות המבנה לשימור.</p> <p>יא. לא תתאפשר תוספת פרגולות בנויות על גבי המבנה לשימור.</p> <p>יב. הבקשה להיתר תובא לדיון והתייחסות ועדת השימור בנושא העיצוב האדריכלי המוצע וחומרי הגמר של תוספת הבינוי ו/או הבנייה החדשה בקרבת האתר לשימור.</p> <p>יג. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות למבנה ולא למנטים לשימור בזמן העבודות, לאחר בחינת מהנדס בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>יד. תנאים לקליטת בקשה להיתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגשת תיק תיעוד מלא על פי פורמט מח' השימור והנחיות מנהל התכנון לרבות סקר הנדסי מלא. תיק התיעוד יקבע בין השאר את המיקום המדוייק של החיבור בין המבנים, סוג החיבור וחומרי הגמר.</li> <li>הצגת תיאום עיצוב אדריכלי מיטבי לבינוי החדש מול המח' לשימור ואדר' העיר.</li> </ol> <p>טו. תנאי לדיון בבקשה להיתר בנייה יהיה אישור תיק התיעוד המלא וקבלת חוות דעת ועדת השימור המקומית.</p> <p>טז. תנאי לתעודת גמר:</p> <p>השלמת עבודות השימור, בהתאם להנחיות שייקבעו בהיתר הבנייה ע"י מחלקת השימור.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לשביל נועד להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשם על שם עיריית חיפה כשהוא פנוי מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>	

ביצוע התכנית	7
--------------	---

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16