

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-1040187

חפ/919/ו'- שינויים בבינוי ב - 3 מתחמים בשכונת רמת הנשיא

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

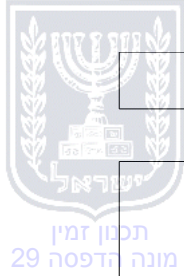
14/10/2024

לאשר את התוכנית

25/11/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005196052/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת חפ/ מק/919/ד, לשכונת רמת הנשיא המצויה במערב חיפה, ממזרח לשכונת נווה דוד.

התכנית המאושרת כוללת 1160 יח"ד בבניה רוויה, שטח פארק מרכזי, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ורחובות ומעברים לרווחת הדיירים.

התכנית המאושרת אפשרה ניווד זכויות בין מגרשים, דבר אשר הותיר מספר מגרשים בתת מימוש ובצפיפות נמוכה מאוד שאינה תואמת למדיניות התכנון העכשווית.

לאור זאת, מוצע בתכנית להוסיף 216 יח"ד במגרשים 101 ו- 105 תוך יצירת חילופי שטחים בין שצ"פ צפוני 604 לבין מגרש 106 המיועד לבינוי למגורים.

חילוף זה יאפשר להוסיף יעוד לשטח למבנים ומוסדות ציבור במיקום עדיף אשר גם יהווה חלק מ"שער הכניסה" לשכונה וגם יוסיף שטח למבני ציבור בתפר שבין שכונת רמת הנשיא לנווה דוד באופן שיחבר בין 2 השכונות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/919/ו'- שינויים בבינוי ב - 3 מתחמים בשכונת רמת הנשיא

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

304-1040187

מספר התכנית

20.718 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חיפה

קואורדינאטה X

196641

קואורדינאטה Y

746348

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת הנשיא ברח' שלמה המלך 19 וברח' אלמוג 3-8

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	אלמוג	8	
חיפה	אלמוג	3	
חיפה	אלמוג	5	
חיפה	אלמוג	4	
חיפה	אלמוג	6	
חיפה	שלמה המלך	19	

שכונה רמת הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12721	מוסדר	חלק	28, 32	33, 41-42, 50

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/מק/919/ד	301, 106, 105, 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	מים	12/02/2020
<u>חפ/2000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/2000 ממשיכות לחול.	8137	8404		05/03/2019
<u>חפ/מק/919/ד</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/919 ד ממשיכות לחול.	5722	66		25/09/2007
<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/י</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י ממשיכות לחול.	3484	2707		17/09/1987
<u>חפ/229/י/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/1 ממשיכות לחול.	4201	2771		14/03/1994
<u>חפ/229/י/5</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/229/י/5 ממשיכות לחול.	6388	2981		07/03/2012
<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/מק/1400/יב/1</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4626			08/03/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 1 ממשיכות לחול.				
<u>חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ יב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5293			29/04/2004
<u>חפ/ מק/ 1400/ פמ</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ . הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102		28/02/2006
<u>חפ/ מק/ 229/ י/ 2</u>	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
<u>304-0716837</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 304-0716837 ממשיכות לחול.	11269	5459		16/04/2023

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פנינה רוזנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	10/11/2024	גבי שוורץ	09: 27 10/11/2024	מחייב בנושא גובה מבנים	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 250	1	10/11/2024	אמיר בלום	09: 30 10/11/2024		לא
חניה	רקע	1: 500	1	10/11/2024	אנדריא אלביר	09: 32 10/11/2024	נספח תנועה וחניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	06/07/2024	יעקב בירנבאום	12: 18 14/07/2024	מסמך עקרונות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	06/07/2024	יעקב בירנבאום	12: 19 14/07/2024		לא
ניקוז	רקע	1: 500	19	16/04/2024	ניסים גיל	11: 29 16/04/2024	נספח ניקוז מלל	לא
ניקוז	רקע	1: 500	1	10/11/2024	ניסים גיל	09: 33 10/11/2024		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		10	24/04/2023	סביבה יוזמות	17: 16 24/04/2023		לא
תשתיות	רקע	1: 250	7	01/05/2024	אנטוני ולנטינה	10: 33 01/05/2024	פרשה טכנית	לא
תשתיות	רקע	1: 250	1	17/04/2024	אנטוני ולנטינה	21: 42 17/04/2024		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	01/05/2024	צבי פרליס	16: 09 01/05/2024	תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב			01/05/2024	צבי פרליס	16: 10 01/05/2024	טבלת עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			01/05/2024	צבי פרליס	16: 10 01/05/2024	מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע			17/03/2024	צבי פרליס	15: 13 18/03/2024	תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	20/06/2024	פנינה רוזנברג	12: 05 20/06/2024	תשריט מצב מאושר	לא

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			פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ	רחובות	קינד מוטי	10	03-9561889	03-9561831	ilan.s@ashi.co.il

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@rosenberg-arch.co.il
אדריכל הפרויקט	אדריכל	גבי שוורץ	37259		חיפה	דרך יפו	145	04-8371844	04-8378813	office@arch-sb.com
	יועץ תחבורה	אנדריא אלביר	108654	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נצרת	הגליל (1)	34	04-6987946		office@andria.co.il
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	snait@miller-blum.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	ניסים גיל		גילגל הנדסה	מכמורת	העוגן	6	074-7035995		office@gilgal-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	אנטוני ולנטינה	91023	א.ח. תכנון וייעוץ בהנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	שחם	3	03-5706582		office@ah- eng.co.il
	שמאי	יעקב בירנבאום	135		רמת גן	תובל (2)	11	03-5757999	03-5757995	jbirenbaum@ walla.co.il
יועץ פרוגרמה	יועץ	סביבה יוזמות		יוזמות	תל אביב- יפו	שונצינו (3)		077-3508001		office@yozm ot-sviva.com
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7			zvi.perlis@g mail.com
	מודד	אהוד קראוס	1363	קראוס חברה למידדות ורישום [2007] בע"מ	תל אביב- יפו	עמינדב	23	02-5400430	02-5400433	Photocad@kr aus-eng.co.il

(1) כתובת: 04-6987946.

(2) כתובת: יעקב בירנבאום 5757999

תובל 11, רמת גן 5252226 טל: 03-, פקס: 03-5757995.

(3) כתובת: שונצינו 16.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

תוספת זכויות בניה ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תוך חילופי שטחים בין שטחי שצ"פ 605 לבין יעוד מגורים בתא שטח 1101 להסדרת מיקום של חלקי השצ"פ 606, 607.
2. שינוי יעוד של מגרש 106 ממגורים לשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור ולמבנים ומוסדות ציבור משולב בשצ"פ, שינוי יעוד שצ"פ 604 למגורים להגדלת תא שטח 1101.
3. שינוי יעוד דרך מאושרת ליעוד מגורים להגדלת תא שטח 1105.
4. תוספת זכויות בניה ויח"ד מגרש 1101 ו - 1105.
5. שינוי הוראות בניה וקווי בנין במגרשי המגורים 1101 ו - 1105.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1105, 1101
שטח ציבורי פתוח	608 - 606
שטח פרטי פתוח	701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	1105
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	608
זכות מעבר	שטח פרטי פתוח	701

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	17,827	86.05
דרך מאושרת	861	4.16
שטח ציבורי פתוח	2,030	9.80
סה"כ	20,718	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	15,828.69	76.40
שטח פרטי פתוח	1,287.54	6.21
שטח ציבורי פתוח	1,247.77	6.02
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,354.26	11.36
סה"כ	20,718.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ד'

4.1.1

שימושים

מגורים .

4.1.2

הוראות

א

בינוי

קווי בנין :

בין קו הבניין הדרומי של מבנה המגורים בתא שטח 1105 לבין מבנה התחמ"ש הקיים במגרש הסמוך מכיוון דרום יישמר מרחק של 55 מ' לפחות (35 מ' מגדר התחמש כפי שהיא מסומנת בתשריט התכנית ועד למבנה המגורים) . לא תתאפשר בליטה של מרפסות דרומה מעבר לקו בנין זה.

המרחק בין המבנים :

בתא שטח 101 המרחק בין המבנים לא יפחת מ - 15 מ'

בתא שטח 105 המרחק בין המבנים לא יפחת מ - 12 מ'

לא תותר חניה עילית.

מפלס גג תקרת החניה המקורה לאורך הדרכים לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני הדרך.

תכנון חזיתות המבנה בתא שטח 1105 הסמוך לתחמ"ש (גודל וכיוון הפתחים) ילווה ביעוץ אקוסטי על. היתר הבניה למבנה זה ילווה בנספח אקוסטי בהתאם ויועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה בשלב הרישוי.

20% מיחידות הדיור יהיו דירות קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר (פלדלת)

שטחי הגינון מעל גג החניון יהיו עם עומק קרקע של מינימלי של 1.2 מטר שיאפשר שתילת עצים.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

גינון, נטיעות, שבילי הליכה, ריהוט, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה מצללות וכל הדרוש לפיתוח השצ"פ לטובת הציבור.

4.2.2

הוראות

א

פיתוח ונוף

תאי שטח 606 ו - 607 יפותחו כחלק מהשצ"פ המאושר והמפותח היום במרכז שכונת רמת הנשיא שצ"פ 605.

4.3

שטח פרטי פתוח

4.3.1

שימושים

גינון, וחניה עילית.

4.3.2

הוראות



4.3	שטח פרטי פתוח
א	בינוי הוראות בינוי: שטח זה יהיה פתוח לציבור הרחב. תתאפשר משטח זה גישה לתא השטח 1106 ביעוד של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כמו כן תתאפשר גישה לחניונים בתחום המגורים הגובלים בחלקה 106
ב	זכות מעבר לצורך הסדרת גישה לכלל הציבור תקבע זיקת הנאה להולכי רגל/כלי רכב כפי שסומן בתשריט התכנית בסימון של זכות מעבר.



4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים 1. חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי רשות עירונית, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחרום עירוניים לרבות מתקני תפעול. 2. מסחר בקומת הקרקע בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה בתא שטח זה. 3. גינון, נטיעות, שבילי הליכה, ריהוט, מתקני משחק וספורט, תאורה, שבילי אופניים, אזורי ישיבה מצללות וכל הדרוש לפיתוח השצ"פ לטובת הציבור.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים ד'	1101	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מ"ר שטח בניה (מ"ר)
			מ"ר שטח בניה (מ"ר)		מ"ר שטח בניה (מ"ר)							
			מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מ"ר שטח בניה (מ"ר)	מ"ר שטח בניה (מ"ר)						
מגורים ד'	1105	4758	10365 (4)	7560	12000 (2)	50	126	99 (3)	13		1584	
מגורים ד'	1106	2355	3531	4000	4000 (2)	50	20	20	5	2		

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:

הערה א: קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.

הערה ב: מפלס הכניסה הקובעת יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בשלב הוצאת היתר הבניה.

הערה ג: יותר ניוד של שטח עיקרי ושטח שירות ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת ולהיפך בהיקף של עד 10% ובאישור הועדה המקומית.

הערה ד: אופן חישוב שטחי השירות למגורים יהי לפי חפ/5/229.

הערה ה: אופן חישוב שטחי השירות למסחר, משרדים ולמוסדות ומבני ציבור יהיה לפי חפ/1400שש/1 על כל שינויה.

הערה ו: התכסית מחושבת ללא שטחים תת קרקעיים. התכסית בתת הקרקע תהיה 85%.

הערה ז: ניתן יהיה לנייד עד 5% מיח"ד בין תאי שטח 1101 ו - 1105

הערה ח: קו הבנין לחניה תת קרקעית יהיה קו בנין 0 בכל המרווחים למעט למרווח הקדמי בו המרווח לא יפחת מ - 2.0 מ' שיהיה ללא בינוי תת קרקעי לטובת רצועת גינון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם יוקצו 240 מ"ר למועדון דיירים, חדר כושר וכד', 60 מ"ר לכל מבנה.

(2) ניתן להוסיף שטחי שירות ככל הנדרש בתת הקרקע לצורך מתן מענה לשטחי החניה הנדרשים לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.

(3) גובה אבסולוטי מעל פני הים כולל מתקני מעליות, מעקה גג ומתקנים טכניים.

(4) מתוכם יוקצו 250 מ"ר למועדון דיירים, חדר כושר וכד', 125 מ"ר לכל בנין.

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר בחלוקה למתחמים או מגרשים. הנספח יכלול הנחיות להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול הנגר העילי, השהייתם, והחדרתם לתת הקרקע.

ב. בשלב הרישוי יש לתכנן מערכת ניהול מי הנגר, הכוללת נפחי השחייה, תכנון בורות/קידוחי חלחול או כל פתרון אחר, מימדיהם ומיקומם במגרש. יש להטמיע את התכנון המפורט בתוכנית האינסטלציה והפיתוח.

ג. בשלב הרישוי יוכן נספח ניהול נגר ובו תיאור מפורט של האמצעים לניהול הנגר אשר מתוכננים בפועל להיבנות בשטח התכנית ואת הערכת נפח המים אשר ינוהל בשטחה.

6.2**הפקעות לצרכי ציבור**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור שאינם כלולים בתחום האיחוד והחלוקה, כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים ושטחים ביעוד של מבנים ומוסדות ציבור משולבים בשצ"פ וכן שצ"פים 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.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ של 1:250 לכל מגרש או למספר מגרשים לאישור הועדה המקומית. התכנית תערך תוך התיחסות להנחיות המרחביות.
2. תכנית הבינוי והפיתוח תקבע את אופן השתלבות המבנים בסביבתם הקרובה, איתור סופי של הבניינים, מפלסים וגבהים שלהם ושל הפיתוח סביבם. קביעת תוואי השבילים, גדרות וקירות תמך, נטיעות וגינון, מיקום מתקני אשפה וכלל התשתיות הנדרשות למגרש, טיפול בגגות הבניינים וכן מערכת תנועת הולכי רגל בתחום המתחם והקשר לסביבה
3. תכנית הבינוי והפיתוח למגרש 1106 תקבע את היחס בין השטח המוקצה לבניה והשטח המוקצה לשטח פתוח לרווחת הציבור, את היקף, אופי ומיקום המסחר.
4. תיבחן הרחקה נוספת של הבינוי בפינה הצפון מזרחית של תא שטח 1105 (לפחות 1 מ'). כמו כן ייבחן שילוב שימושים ללא שהייה ממושכת בחלק זה. (כגון שירותים).
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לנושא זכות המעבר לציבור לטובת הרשות המקומית בלשכת רשם המקרקעין. כמו כן בעת רישום הבית המשותף תירשם זיקת הנאה בשטח זה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
6. בתא שטח 1106 בעת רישום החלקות החדשות תירשם זיקת הנאה בשטח המסומן כזכות מעבר לציבור בלשכת רשם המקרקעין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לר	

7.2 מימוש התכנית

