

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

הועדה לבניה למגורים

שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/1867 (כל)

"מורדות נוה-שאנן"

התוכנית הוגשה לאישור ע"י מנהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא: "שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/1867" ^(במ) מורדות נתיב חן - נוה שאנן" (להלן: "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן ה"תשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתוכניות הכאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום מתן תוקף
חפ/204	אדמת קסאב אביאד	1129	-	-	4.9.41
חפ/229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422	-	-	15.2.34
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות שיכונים של אדמת העיריה	-	2262	-	14.10.76
חפ/901	במורד נו"ש (חלקה 4 בגוש 10883)	-	620	-	4.9.58
חפ/901 א'	תוספת בניה לבנינים קיימים של חלקות (*)	-	3571	-	13.7.88
חפ/1118 א-	גוש 10893 נו"ש מורד דרומי כרמל לים	-	1062	-	9.1.64
חפ/1129 א-	אדמות העיריה ורשות הפיתוח במורדות נו"ש	-	1404	-	27.10.67
חפ/1129 ב-	נוה יוסף	-	1643	-	16.7.70
חפ/1129 ג-	מורדות נתיב חן	-	2243	-	12.8.76
חפ/1187	דרך שכונת זיר צומת חיפה נצרת-חיפה עכו ושטח	-	-	-	-
חפ/1229 א-	מורד כיאט-נוה שאנן	-	1533	-	19.6.69
חפ/1266	מורדות נתיב חן מזרחית	-	2247	-	26.8.76
חפ/1301	כביש המקשר בין דרך נצרת - נוה שאנן	-	*2172	-	*4.12.75
חפ/1301 ב-	כביש המקשר בין דרך נו"ש לדרך בר יהודה	-	1747	-	19.8.71
חפ/1445	המשך רחוב הגליל	-	1915	-	3.5.73
חפ/1446	קרית ישיבת הגר"א	-	1714	-	19.4.71
חפ/1449	התווית רחוב הגליל	-	1705	-	13.1.71
חפ/1400	תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה	-	1768	-	21.10.71
-	-	-	2642	-	3.7.80

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

(*) 198-185 בגוש 10883 ברח' מצפה.

ה מ ק ו ם

.3

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת כמורדות נוה שאנן הצפון מזרחיים ומתחלקת לשלושה מתחמי תכנון :

מתחם תכנון A :

משתרע בין רחוב מצפה בנוה שאנן לרחוב הכשור ורחוב תענ"ך בנוה יוסף. השטח כולל גוש 10883 (לפני ההסדר) חלקה 200 וחלקי חלקות 199, 201, 202 (אחרי ההסדר גוש 11213 חלקות 18-25, 30).
גוש 11212 (מוסדר) חלקות: 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36
39, 40, 41, 42, 45, 49, 51, 52
וחלקי חלקות: 37, 48, 50.

מתחם תכנון B :

משתרע בין רחוב הגליל בנוה שאנן ובין רחוב רב אלוף דורי.
השטח כולל גוש 11214 חלקי חלקות: 1, 6, 7, 8.

מתחם תכנון C :

משתרע בין רחוב הגליל בנוה שאנן ובין רחוב רב אלוף דורי, עם רצועה מקשרת לדרך בר יהודה.
השטח כולל גוש 10894 חלק חלקה 2.
גוש 10892 חלקי חלקות: 60, 78.
גוש 10893 חלק חלקה 1.

שטח התכנית

.4

א. סה"כ שטח התכנית הוא כ-250 דונם בקרוב (מדידה גרפית), והוא מתחלק ל-3 מתחמי תכנון כדלקמן :

שטח מתחם תכנון A : 97.760 דונם בקרוב.

שטח מתחם תכנון B : 13.760 דונם בקרוב.

שטח מתחם תכנון C : 138.66 דונם בקרוב.

ב. חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, ציבורי פתוח, אתרים לכניני ציבור, דרכים וכד') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט - "טבלת ריכוז שטחים (לפי תכליות)".

גבולות התכנית

.5

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

ה ע ר ו ת	ב ע ל ו ת	חלק חלקה	חלקה	גוש
אחרי ההסדר	עירית חיפה		200	10883
גוש 11213	עירית חיפה	199		
חלקות 18-25	עירית חיפה (בהסדר)	*201		
30	מנהל מקרקעי ישראל (בהסדר)	*202		
	עירית חיפה		28	11212
	עירית חיפה		31	
	עירית חיפה		32	
	עירית חיפה		33	
	רשות הפיתוח		34	
	עירית חיפה		35	
	עירית חיפה		36	
	רשות הפיתוח		39	
	רשות הפיתוח		40	
	רשות הפיתוח		41	
	רשות הפיתוח		42	
	עירית חיפה		45	
	עירית חיפה		49	
	עירית חיפה		51	
	עירית חיפה		52	
	רסקו - חב' להחישכות חקלאית ועירונית בע"מ	37		
	עירית חיפה	48		
	עירית חיפה	50		
	מנהל מקרקעי ישראל			10894
	מנהל מקרקעי ישראל	2		
	"מושה"	1		11214
	"מושה"	6		
	"מושה"	7		
	"מנהל מקרקעי ישראל	8		
	כולל אברהם חיפה	60		10892
	"עמל"	78		
	עירית חיפה	1		10893

יוזם התכנית

.7

מנהל מקרקעי ישראל בשיתוף משרד הבינוי והשיכון.
כל החובות המוטלות בתכנית זו על יוזמי התכנית, יחולו גם על מי שיכרוא במקומם.

מטרת התכנית

.8

- א. בטול חלוקה קיימת ע"י אחד וחלוקת השטח מחדש תוך קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני צבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ומוסדות.
- ב. קביעת תנאים והוראות לכניה.
- ג. הסדרת מערכת הדרכים בשטח התכנית והחכור למערכת הדרכים הקיימת.

באור סמני התשריט

.9

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול ת.כ.ע. מאושרת
שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה	מוסד
שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה	אתר לכנין צבורי
שטח צבוע אפור	אזור מסחרי
שטח צבוע ירוק כהיר	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע אדום מטויט כירוק	שכיל הולכי רגל
קוים אדומים אלכסוניים	דרך לבטול
שטח מקווקו דק בצבע התשריט	אזור חניה
שטח מטויט בקוים מקבילים שחורים	הגבלת כניה
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
קו משונן ככווננים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לבטול
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה שחורה בתוך עגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לבטול
ספרה שחורה בתוך עגול שחור	מספר חלקה מוצעת
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
שטח מקווקו כאלכסון בקוים מרוסקים	שטח עתודת דלק
בצבע התשריט	שטח לשירותים עירוניים (כריכת מים
שטח צבוע אפור מותחם בסגול	

שטח מותחם בקו כצבע התשריט ומנוקד כצבע

התשריט.	בנין קיים
ספרה רומית ולצידה הסמון פלוס (+)	מספר קומות מעל כניסה או ק.ע.
ספרה רומית ולצידה הסמון מינוס (-)	מספר קומות מתחת כניסה או ק.ע.
האות "ע"	קומת עמודים.

10. שמוש בקרקע

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 נמצאת הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. אזור מגורים ב'

מיועד להקמת בניני מגורים כמפורט בתכנית זו.

ב. מוסד

מיועד להקמת מבנים לשרותים ציבוריים ועירוניים בהתאם לקבוצת השימושים המותרים 3 ו-4 בתוכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.

ג. אזור מסחרי

האתרים המסומנים באות "ו", "ז" מיועדים להקמת מרכז חנויות שכונתי בהתאם לקבוצת השימושים המותרים 8 בתכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400.

ד. אתרים לבניני ציבור

האתרים המסומנים באותיות "א", "ב", "ג", "ד", "ה" מיועדים להקמת בניני ציבור שכונתיים, חנוך, בריאות, דת, קהילה, ספורט ונופש או לכל תכלית אחרת המותרת באתר לבנין צבורי כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. שטח צבורי פתוח

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

ו. דרכים ושכילים להולכי רגל

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

ז. שטח לשירותים עירוניים

שטח להקמת כריכת אגירת מים, הדרישה לאספקת מים תקינה ליחידות המגורים.

12. ה פ ק ע ה

א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבנייני ציבור ושטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ההפקעה תבוצע לא יאוחר משנת 1965 מיום אישור ההתוכנית, בכפוף לאישור תכנית חלוקה.

ב. השטח המיועד למוסד לא יופקע ^{יופקעו}.
ג. כל השטחים המיועדים לציבור יועברו ע"י יוזמי התכנית ללא תמורה ע"ש העירייה כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ וחופשיים מכל שעבוד.

ד. אתר לבניין ציבורי אשר יופקע בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ואשר יוקצה ליעוד שלמענו אין להפקיע מקרקעין ללא תמורה, יוחזר לבעלות מנהל מקרעי ישראל בהתאם לסעיף 196 א' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

13. חלוקה ורשום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט. (להלן "מגרש").

ג. חלוקת משנה של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תוכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.

ד. על יוזמי התכנית להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

ה. מגרשי החניה המסומנים במספר ואת "א" לידו, ירשמו בלשכת רשם המקרקעין באותה בעלות כמו מגרש המגורים הנושא אותו מספר ויותר בהם מעבר לצבור.
הערת אזהרה תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בכל מגרש לחוד - כי לא תורשה עסקה במקרקעין אלה בנפרד.

ו. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר הדדית בשטח כביש השרות לצרכי גישה לחניות הפרטיות, כזיקת הנאה במובן של פרק "ז" סימן ג' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, בקבוצת החלקות הבאות 35-39 ; 21-25 ; 16-20 (חלקות נסמכות על רחוב נתיב חן).

- תנתן התחייבות של בעל היתר הבניה לרשום בחוזה רכישת הדירה את זכות המעבר ההדדית לצרכי גישה לחניה בשטח כביש השרות, ולבצע זאת בעת רישום הבית המשותף.
- ז. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לחלקות 43 ו-44 בגוש 11212 לצרכי גישה לחניה דרך חלקה חדשה 1 בגוש 11212.
- ח. גבולות חלקות מגורים הגובלות כתכנית זו אך אינן כלולות בה לא ישונו ע"י תכנית זו.
- ט. תרשם בלשכת רשם המקרקעין זכות מעבר לציבור לצמיתות בחלקה 43 כמתחם C (גוש 10894 ח"ח 2) בהמשך לשביל הציבורי המקשר בין דרך 2 לדרך 3.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו כהתאם למוראה בתשריט.

15. הוראות בניה למגורים

א. שטח הבניה

שטח הבניה המותר ככל מגרש יחושב משטח המגרש ושטח החניה הצמודה אליו (המסומנים באותו מספר).

שטח הבניה המותר כמגרשים: 1, 26, 44-51; 63-74 יהיה 85%.

שטח הבניה המותר כמגרשים: 2-15; 16-25; 28-33; 35-39; 52-62; 43, 100, יהיה 93.5% בגין התוספת עבור מיקום המגרש בין 2 רחובות.

ב. קרי בנין

קרי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ג. גודל דירות

גודל דירה יהיה 90 מ"ר לפחות.

בהיתרי בניה בהם תבוקשנה דירות שגודלן פחות מ-90 מ"ר תוראה אפשרות הגדלה עתידית ל-90 מ"ר. הדבר ילקח בחשבון בחישוב שטח הבניה. (הרזרבה של שטח הבניה לצורך ההגדלה תשמר כמסגרת שטח הבניה הכולל בכל מגרש).

ד. מספר יחידות הדיור

ניתן יהיה להגדיל את מספר יחידות הדיור בכל אתר ב-20% וכלכד שלא תהיה חריגה משטח הבניה.

ה. 1. גובה הבנינים

גובה הבנין יהיה בהתאם למסומן בתשריט. במידה ומסומנת קומת עמודים יהיה מפלס קומת העמודים ± 50 ס"מ ממפלס החניה הסמוכה.

גובה המסד בכל הבנינים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הקרקע הטבעית. בשיפועי קרקע מעל 35% ניתן יהיה לבצע מסד גבוה מהאמור לעיל, כאישור הועדה המקומית, ובתנאי שלא יעלה על 2.20 מ' מפני קרקע סופית.

ה.2. במבנים במגרש 100 תהיה מגבלת גובה של 2 קומות מגורים מעל כביש מס' 565.

ו. חתך הבנינים

בכל הבנינים יהיו קומות המגורים מתחת למפלס הכניסה ו/או קומת העמודים בדרוג מקומות המגורים אשר מעל מפלס הכניסה. הדרוג יהיה מכסימום כל שתי קומות. מידת הדרוג בקו אופקי יהיה לפחות כל 3.0 מ'. תותר סטיה ממידה זו באישור הועדה המקומית.

ז. גמר גבות

גבות הבנינים יהיו גבות רעפים בשיפוע של 30° עד 45° . יותרו גבות שטוחים בשטח שלא יעלה על 40% מתכסית המכנה, שיצופו בחומרי גמר בתאום מראש עם משרד מהנדס העיר. אופן ציפוי הגג יכלול בבקשה להיתר בניה.

ח. הוראות מיוחדות

1. במגרשים 1, 26, 43 ו-100 יוצאו היתרי בניה ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר תאום עם משרד מהנדס העיר. במגרשים הנ"ל תותר הקמת מספר מבנים, כאשר המרווח המינימלי בין המבנים 8.0 מ'. מרווח בין חלקי בנין שאין בהם פתחים לא יקטן מ-5.40 מטר.
במגרש מס' 1 תכלול תכנית הבינוי פתרון גישה לחניה לחלקות 43 ו-44.

2. במגרשים 16-25 ; 35-39 (מגרשים נסמכים על רחוב נתיב חן) תותר חניה בקומת עמודים.
תותר הקמת משטח החניה במרווח הצידי עד לגבולות הצידיים של המגרשים הנ"ל.

3. למבנים במגרש מס' 100 תותר כניסה לחניה מרחוב נתיב חן. תותר חניה בקומת עמודים.

16. הוראות בניה לאתרים לכניני ציבור

- א. היתרי בניה לכניני ציבור יוצאו ע"פ תוכנית בינוי כוללת לאתר בשלמותו שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. שטחי הבניה

אתר "א" - 150% משטח המגרש.
אתר "ב", "ג", "ד", "ה" - 100% משטח המגרש.

ג. גובה הבנינים

גובה הבנינים המותר באתרים "א", "ג" לא יעלה על 4 קומות בכל חתך.
גובה הבנינים המותר באתרים "ב", "ד", "ה" לא יעלה על 2 קומות בכל חתך. גובה המסד יהיה בהתאם לאמור בסעיף בניה למגורים.

ד. קרי בנין

קרי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ה. גגות המכנים

גגות המכנים יבוצעו בצורה ובחומרי גמר לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

17. הוראות בניה באתרים למסחר

א. היתרי בניה במגרשים "ו" ו-"ז" יוצאו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. שטח הבניה המותר יהיה 100% משטח המגרש.

ג. גובה הבנינים המותר לא יעלה על 2 קומות. גלריה לא תחשב במנין הקומות. גובה המסד יהיה בהתאם לאמור בסעיף בניה למגורים.

ד. קרי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

ה. גגות המכנים יצופו בצורה ובחומרי גמר לשביעות רצונו של משרד מה"ע.

18. הוראות בניה למוסד

א. היתר הבניה למגרש 34 יוצא לפי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאחר תאום עם משרד מהנדס העיר. התוכנית תכלול את בינוי כל האתר, גם אם המבנה יבנה בשלבים.

ב. תותר הקמת מספר מכנים.

ג. שטח הבניה המותר יהיה 150% משטח המגרש.

ד. קרי בנין בהתאם למסומן בתשריט.

ה. גובה הבנין לא יעלה על 21.0 מטר מעל קו הקרקע הטבעית. גובה המסד יהיה בהתאם לאמור בסעיף בניה למגורים.

ו. גגות המכנים יצופו בצורה ובחומר גמר לשביעות רצונו של משרד מה"ע.

19. הוראות בניה למבנה לשירותים עירוניים (כריכה לאגירת מים)

גודל המבנה, גובהו יקבעו בהתאם לדרישות הטכניות. תחול חובה של פיתוח המגרש כולל נטיעות. גג המבנה יטופל כעיצוב ארכיטקטוני, כחזית מבנה ויהיה חלק

מהיתר הבניה. כסוף להוראות סעיף 24 ה'

כמידה וגודל המגרש אינו מתאים ידרושו להגדילו, ניתן להקטין מגרש "ג" כאישור הועדה המקומית.

20. הריסת מבנים

אם קיימים מבנים בתחום התכנית הם יפוננו ויהרסו כדלקמן בשטחי מגרשי הבניה - ע"י מבקשי היתר הבניה.
בשטחים המיועדים לציבור - ע"י יוזמי התכנית, לפני העברתם ע"ש העיריה בכפוף לאמור בסעיף 12 ג', או לפני פיתוח השטח, הכל לפי המוקדם יותר.

21. חניה

- א. שעורי החניה יהיו בהתאם לתקן.
- ב. החניה במגרשים 16-20 ; 21-25 ; 35-39 תהיה בתחום המסומן בתשריט ותהיה נצבת לכביש השרות.
החניה הדרושה לכל חלקה תהיה בתחומי החלקה בלבד.
חיבור כביש השרות לרחוב נתיב חן יעשה בכניסה אחת וביציאה אחת לכל קבוצה מהמגרשים הנ"ל.
כביש השרות יהיה במפלס נמוך ממפלס הדרך הראשית.
- ג. המגרשים המסומנים בספרה ולצידה האות "א" מיועדים לחניה פרטית עבור המגרש הסמוך בספרה זהה. מגרשים אלה ירוצפו כאבנים משתלכות עם אבן שפה מונמכת.
- ד. חניה במגרשים 1, 26, 34 ו-100 תהיה בתחום המגרש ע"פ תוכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר הבניה.
- ה. חניה בחלקות מסחריות ובאתרים לבנינים ציבוריים תהיה בתחום המגרש.
- ו. על יזמי התכנית לנטוע בשטח החניה הפתוחה עצי צל בכמות של עץ אחד על כל 4-5 מקומות חניה:

22. סלילת דרכים

- א. יוזמי התכנית או מי שיבואו במקומם חייבים לכצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתכנית ברוחב המלא, כולל מדרכות, תעול, מי גשם, שתילה ותאורה, כולל עמודים ופנסים.
- ב. השלמת סלילת הדרכים תהווה תנאי לאכלוס הבנינים בהתאם לשלבי הכצוע בסעיף 21 להלן.
- ג. תכניות הנדסיות מפורטות של כל הדרכים הכלולות בתכנית זו טעונות אשור מחלקת הדרכים לפני הוצאת היתרי בניה בשטח התכנית. התכניות יהיו על רקע תכנית מדידה.

- ד. יוזמי התכנית או מי שיבוא במקומם חייבים להוציא לפועל את הסלילה המפורטת לעיל בחזית האתרים שיועברו על ידם ע"ש עיריית חיפה.
- ה. בשבילים להולכי רגל במקום בו שיפוע הקרקע אינו מאפשר מדרגות על פני הקרקע, יותקן חדר מדרגות על מנת להתגבר על הפרש הגובה.
- ו. במקום בו מסומנים שבילים להולכי רגל הגובלים בשטח ציבורי פתוח, תותר העברת חלק מתואי השביל והתקנתו בתוך השטח הציבורי הפתוח.
- ז. דרך ללא מוצא מס' 21 (דרך מכביש מס' 2 עד לשביל הציבורי היורד לרחוב תענך) תבוצע על ידי יוזמי התוכנית במחצית רחבה - החצי המרוחק מגבול שטח התכנון.

23. שלבי בצוע

- התכנית תחולק ל-3 שלבים שניתן לבצעם בנפרד.
- שלב א' - מתחם A.
- שלב ב' - קטע צפוני-מזרחי (תחתון) במתחם C.
- שלב ג' - קטע דרום-מזרח (עליון) במתחם C.
- בכל אחד מהמתחמים תותנה התחלת הכנייה כפריצת כל הדרכים באותו מתחם. האכלוס של הבניינים בכל מתחם יותנה בהשלמת סלילת כל הדרכים ופיתוח כל השטחים הציבוריים הפתוחים באותו מתחם (כהתאם לסעיף 22 ג' להלן).
- ביצוע שלב ב' מותנה בסלילת דרך מס' 3 במתחם B וחבורה לרחוב ערד הקיים.
- ביצוע שלב ג' מותנה בסלילת דרך מס' 2 במתחם B וחבורה לרחוב נתיב-חן.

24. שטח צבורי פתוח

- א. על יוזמי תכנית זו או מי שיבואו במקומם לבצע על חשבונם את כל השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר.
- ב. הפיתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחק לילדים, מגרשי כדורסל, פנסי תאורה, גידור יעור וכד'.
- ג. השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים תהווה תנאי לאכלוס הבניינים ותהיה בהתאם לשלבים הבאים:

מתחם A

עם אכלוס הבניינים בקבוצת המגרשים 8-2 יפותח ש.צ.פ. "י" והשבילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 9-15 יפותח ש.צ.פ. "יב" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 21-25 יפותח ש.צ.פ. "ט" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בחלקה 1 יפותח ש.צ.פ. "יא". על 2 חלקיו
עם אכלוס הבנינים בחלקה 26 יפותח ש.צ.פ. "ח" ו"ג" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 28-33 יפותחו השכילים הגובלים.

מתחם C

עם אכלוס הבנינים במגרש 100 יפותח ש.צ.פ. "טז" ו-"יד" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 35-39 יפותח ש.צ.פ. "טו" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 44-51 יפותח ש.צ.פ. "כא" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 52-62 יפותח ש.צ.פ. "כב" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בקבוצת המגרשים 63-74 יפותח ש.צ.פ. "כג" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בחלקה 34 יפותח ש.צ.פ. "יז" ו-"יח" והשכילים הגובלים.

עם אכלוס הבנינים בחלקה 43 יפותח ש.צ.פ. "יט" ו-"כ" והשכילים הגובלים.

ד. תותר התקנת מקלטים ציבוריים ובריכות מים בשטחים ציבוריים פתוחים באישור הועדה המקומית.

ה.1 במידה ובריכת המים תדרוש תוספת משאבותאו מתקן כלשהו אחר העלול ליצור מטריד רעש, יש לכנות לצורך ההפעלה מבנה אטום לרעש.

ה.2 דרוש תכנון אדריכלי ונופי נאות לשלוב אזור בריכת המים בפיתוח השצ"פ בהתאם להנחיות מהנדס העיר חיפה.

25. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'.

- ב. לא תותר התקנת קולטי שמש לחימום מים על גגות משופעים, אלא אם יתלכדו עם מישור הגג ויוצמדו אליו, ובגגות שטוחים, אלא אם יותקנו לפי תוכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר. הדוודים יוסתרו בתוך חלל הגג.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים, אלא אם יותקנו מסתורי כביסה בפתרון מפורט שישתלב בחזית הבניין.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. התקנת פרסומת וחלונות ראוה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. הספקת גז לכל מגרש תעשה ע"י מערכת גז מרכזית - לאשור מהנדס העיר.
- י. בחזיתות הבניינים ייועדו מקומות למזגנים שיוראו בהתרי הבניה ויותקנו בקירות אלמנטים מתפרקים לצורך התקנת מזגנים בשלב מאוחר.

26. פתוח המגרש

- א. על מבקשי היתרי הבניה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום מגרשיהם כולל כל הקירות התומכים הגובלים עם הדרכים וכן נקוז, שתילה, גינון, שקום שפכי בניה וכד'. הקירות יבוצעו טרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה.
- ב. ככל מגרש יש לנטוע עצי צל בכמות של לפחות עץ אחד עבור כל 100 מ"ר. אופן השתילה והמיקום יעשו לשביעות רצונו של מהנדס העיר. קבלת גמר מבנה תותנה במילוי סעיף זה.

27. גדרות וקירות תומכים

- א. הגדרות בתחום תוכנית זו יבנו כדלקמן:
1. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

2. כצד הגבוה של הדרך : גדר אבן בגובה מינימלי של 50 מ"מ.
- האבן והבניה מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
3. לאורך אתר לכנין ציבורי בהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
4. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח - גדר רשת בעובי 3 מ"מ ובגובה 1.20 מ' על גבי חגורת בטון או כפי שיאושר ע"י מח' גנים לשביעות רצונם.
5. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת ושטילה.

ב. הקירות התומכים בתחום תוכנית זו יבנו מאבן. סוג אבן ופרטי הבניה יהיו ע"פ תוכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר. קירות תומכים שגובהם עולה על 2.5 מ' יבנו מקטעים מדורגים. כל קטע לא יעלה בגובהו על 2.5 מ' ויופרד מהקטע שמעליו ע"י משטח אופקי של לפחות 1.0 מ' שינוצל לגינורן.

ג. קירות התמך הנחוצים יבנו במקומות הדרושים טרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה, זאת על מנת למנוע יצירת שפכים מיותרים.

28. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל ואזור הגבלות בניה

א. 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 החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

$\left. \begin{array}{l} 2 \text{ } \left\{ \begin{array}{l} 2 \\ 5 \end{array} \right. \end{array} \right\}$	6.0 מטרים	ברשת מתח נמוך
	7.0 מטרים	בקו מתח גבוה 22 ק"ו
	7.0 מטרים	במתח עליון 110 ק"ו
	7.5 מטרים	במתח עליון 161 ק"ו

ב. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו -

$\left. \begin{array}{l} 2 \text{ } \left\{ \begin{array}{l} 2 \\ 5 \end{array} \right. \end{array} \right\}$	6.0 מטרים	במתח נמוך
	6.5 מטרים	במתח גבוה
	7.0 מטרים	במתח עליון

ג. אין לכנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- ד. הגבלות בניה לצידי קורי המתח העליון הקיימים בתוכנית:
בקו מתח עליון בין עמודים 1A/259 - 2A/259 בצד הדרומי - 13.0 מטר
(15.5 מטר מציר הקו).
בקו מתח עליון בין עמודים 1B/259 - 2A/259 בצד הצפוני - 13.0 מטר
(15.5 מטר מציר הקו).
בקו מתח עליון בין עמודים 257-256 בצד המערבי - 10.5 מטר
(16.0 מטר מציר הקו).

29. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל.

30. מ ק ל ט י ם

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית, אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

31. ש י ר ו ת י ם

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י מנהל אגף התחבורה ושכונות לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תוכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הכניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

ג. ב י ו ב

לא תנתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התכנון כי תוכנית הכיוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על חוכרי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. קרי טלפון

מערכת קרי הטלפון בתחום תוכנית זו, כולל החיבורים לכנינים, תהיה תת קרקעית בלבד.

32. פיתוח בקרבת קו דלק

א. אין לבצע עבודות בתחום רצועת קו דלק אלא לאחר תיאום עם חברת "קו מוצרי הדלק בע"מ" ובאישורה מראש ובכתב הכל כפוף לאישור מהנדס העיר.

ב. אין לנטוע עצים עמוקי שורש בתחום רצועת הדלק.

ג. יש להרחיק מבנים 7.0 מ' לפחות מכל צד של צנור הדלק.

33. שיקום נופי

על יזמי התוכנית, ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים, להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך עירוני מאושר. כן תחול על היזם ו/או מבצעי העבודות החובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מחלקת גנים. בגבול של מגרשי בניה ודרכים עם שטח צבורי פתוח, יבנו קירות התמך לפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך.

34. תחילת בצוע התכנית

בצוע התכנית יחל לא יאוחר משנתיים מיום אשורה. תחילת בצוע התכנית משמעותו ביצוע התשתיות ופריצת כל הדרכים וסלילתן, והשלמת יסודות ל-50% מהמבנים.

א. חתימת יוזם התוכנית ובעל הקרקע:

ואין לנו התנגדות עקרונית להצגתה. בתנאי שזו תהיה מוסכמת עם
לשירות התכנון המוסמכות.
התיכנתו תיפה לצרכי הכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוד
התכנית או לכל בעל ענין אחר בטעם התכנית כל עוד לא תהא מנוסחת
ונחתם עמנו הסכם מתאים בנייה, ואין התיכנתו זו בהחלט במקום
הסמכות כל בעל זכות בטעם הדגון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל
חוקה ופסי" כל דין.

למנף השגת כמות מסוימת בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם
בגין הטעם הכלול בתכנית, אין בההצגתה חלק התכנית האמורה. הנושא
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל היותו ע"י
מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בטעם, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופסי" כל דין. התיכנתו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.
22/7/91
מנהל משרדו לעירייה
מחוז חיפה

ב. חתימת הרשות המקומית:

נושד הפנים מחוז חיפה
החליט הכנון ובניה (הודאת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. תפ. 1867/1 (א)
הועדה לבניה למגורים (מס. 8)
החליטה ביום 14.5.91 לאשר את התכנית
מנהל פקדון התכנון
עיריית חיפה
למגורים

ג. חתימת המתכנן:

הודעה על הפקדת תכנית מס. תפ. 1867/1 (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3824
מיום 13.12.90

עוזי גורדון-דינה אמר
אדריכלים ומתכננים ערים
חיפה, רח' הירשון 6, ת. 348574

תאריך: 15.7.91

הודעה על אישור תכנית מס. תפ. 1867/1 (א)
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3914
מיום 22/8/91

המתכננים:

תכנון כנוני עיר - עוזי גורדון - דינה אמר אדריכלים

תכנון מערכת דרכים - תד"ס (מהנדס משה טורס) - הנדסה אזרחית בע"מ

- מהדורה 1 - ספטמבר 1990
- מהדורה 2 - להפקדה - נובמבר 1990
- מהדורה 3 - למתן תוקף - יוני 1991