

300517

רמת אנשור

שדה התעופה לשעבר - המשך רח' כרז"ד
שינוי תכנית מיתאר מקומית תכנית מס' חפ/160

● תקנות

תוכן הענינים

1	עמ'	שם התכנית	1.
1	עמ'	המקום	2.
1	עמ'	חלות השטח והחלקות	3.
2	עמ'	גבולות התכנית	4.
2	עמ'	יחס לתכניות אחרות	5.
2	עמ'	יוזמת התכנית	6.
3	עמ'	מטרת התכנית	7.
3	עמ'	שמוש בקרקע ובבנינים	8.
3	עמ'	רשימת התכליות	9.
3	עמ'	הפקעה ורישום	10.
4	עמ'	שינוי סיווג וחילופי קרקע	11.
4	עמ'	חלוקה חדשה	12.
4	עמ'	כאור סימני התשריט	13.
5	עמ'	הגבלות בניה	14.
5	עמ'	סלילת דרכים	15.
5	עמ'	פתוח שטחים צבוריים פתוחים	16.
6	עמ'	תאורה	17.
6	עמ'	אספקת חשמל והגבלות בניה	18.
6	עמ'	מקלטים	19.
7,6	עמ'	שירותים	20.
9,8,7	עמ'	עקרונות והוראות הבינוי שחלים על כל שטח התכנית	21.
		הוראות והנחיות לקבוצות בינוי	22.
11,10	עמ'	קבוצה I - הכוללת חלקות 201 - 211	22.
12,11	עמ'	קבוצה II - הכוללת חלקות 244 - 254	22.
13,12	עמ'	קבוצה III - הכוללת חלקות 292 - 314	22.
15,14,13	עמ'	קבוצה IV - הכוללת חלקות 337 - 358	22.
16,15	עמ'	קבוצה V - הכוללת חלקה ימיוחדת 263, 263 ₁₄ -	22.
19,18,17,16	עמ'	קבוצה VI - הכוללת חלקות 212 - 243 ; 255 - 262 ; 264 - 291 ; 315 - 336.	22.
19	עמ'	היטל השבחה	23.
19	עמ'	קביעת התשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון	24.

מרחב תכנון מקומי, חלפה

שינוי תכנית מיתאר מקומית תכנית מס' חפ/1611 - "רמת אשכול"
(שדה התעופה לשעבר, המשך רח' פרויד).

אחוזת - חלוקה חדשה גושים 10792, 10794, וחלק מגושים
10785, 10786, 10787, 10788, 10791, 10793.

הוגשה ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולכנייה - חיפה

1. שם

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1611 - "רמת אשכול"
(שדה תעופה לשעבר, המשך רח' פרויד).
אחוזת חלוקה חדשה - גושים 10792, 10794, וחלק מגושים 10793, 10791, 10788,
10787, 10786, 10785 (להלן "תכנית זו").

2. המקום

השטח נמצא במורדות המערביים של הכרמל, צפונית לכביש החדש שיחבר את
מרכז אחוזת עם כביש חיפה - תל-אביב (רח' ד"ר וינשל).

3. חלות השטח והחלקות

א) תכנית זו חלה על שטח של 316 דונם בקירוב, המותחם בקו בצבע כחול
בתשריט המצורף לתכנית זו (בקנה מידה 1:1250) המהווה חלק בלתי נפרד
ממנה (להלן התשריט) והמסומן: תשריט מצורף לשינוי תכנית מיתאר מקומית,
תכנית מס' חפ/1611 - "רמת אשכול" (שדה התעופה לשעבר, המשך רח' פרויד)
אחוזת - חלוקה חדשה, גושים 10792, 10794, וחלק מגושים 10793, 10791,
10788, 10787, 10786, 10785.

ב) רשימת החלקות הכלולות בתכנית

גוש	חלקות	חלקי חלקות
10792	1 - 108	
10794	1 - 14, 78 - 20	15, 16, 19
10793 ✓	7 - 21, 27, 28	1-6, 29, 26, 25
10788.		4, 3
10787.	41, 42, 39, 62	38
10786.	123	78, 79
10785.	51, 50, 48, 47, 46, 45	49, 63, 62, 36
10791 ✓		10, 73, 46, 47, 48, 49, 76

ג) חלוקת השטחים (מגורים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבנייה
צבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט:

ד) נספחים לתכנית המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

1. רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן (נספח מס' 1)

2. חישוב הסכומים המגיעים לבעל קרקע מהועדה המקומית או לוועדה המקומית
מבעל קרקע. (נספח מס' 2).

4. גבולות התכנית

צפון לאורך החלקות:		דרום	
גוש	חלקות	גוש	חלקות
10788	3	10795	12, 25
10787	38	10793	1, 29, 2, 3, 4, 5, 6, 26, 25
10786	75		24, 23, 22
מזרח		מערב	
גוש	חלקות	גוש	חלקות
10785	37	10791	10, 73, 46, 47, 48, 49, 76
10794	19, 16, 15	10788	3, 6, 7, 9
10785	36, 52, 89, 88, 49		4
10795	25		

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המיתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
א' 229	תכנית המיתאר של העיר חיפה (תיקון)	1265		6.5.1943	
ב' 229	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'	1732			24.6.74
ד' 229	הרחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב	2262			14.10.76
ב' 717	מקומות לבנינים ציבוריים	180		9.8.1951	
א' 718	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	1554			25.9.69
א' 1462	נאות נחמה - רחוב פרויד	2261		7.10.1976	
א' 806	בית אבות "כרמל"	2123			3.7.1975

כמו כן משפיעה התכנית על התכניות המפורטות הבאות:

1	אחוזת סיר הרברט סמואל	180			1.2.27
1	אחוזת סיר הרברט סמואל	525			18.7.35
1 D	תיקון תכנית אחוזת סמואל	1154			18.12.41
288	אחוזת סיר הרברט סמואל	629			17.9.1936
	תיקון מגרשי חנויות, הפוגעת בתכנית חיפה המקוצרת				

6. יוזמת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

(1) להציע חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בתכנית (לפי פרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965) כתוצאה של התווית הדרך החדשה רח' ד"ר וזנשל ובמגמה:

- א. להקצות דרכים חדשות ו- או רחבות יותר בהתחשבות בבטיחות התנועה תוך הדגשה של הפרדת כלי הרכב מהולכי הרגל.
 - ב. להקצות שטחים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים לרווחת תושבי השכונה.
 - ג. להציע עקרונות בנוי לשטח התכנית המבוסס בעיקר על בניה נמוכה וצמודה לקרקע, בחלקה בניה מדורגת תוך השתלבות מירכית לנוף, ועם מספר בנינים גבוהים יותר, בחלקות גדולות שנוצרו ע"י איחוד חלקות באותה בעלות, על מנת לתת כטוי ודגש ארכיטקטוני למוקדי פעילות.
- (2) להציע שנוי סוג חלקות המסווגות כשמורת טבע לשטח ציבורי פתוח על מנת לאפשר רצף של שטחים ציבוריים פתוחים.
- (3) להציע חילופי קרקע ושנוי סוגן של חלקות וחלקי חלקות כתוצאה מהתכנון המוצע והחלוקה החדשה.

8. שמוש בקרקע ובבנינים

כל היתר להקמת בנין וכל שמוש בקרקע או בבנין כתחומי תכנית זו יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות.

9. רשימת התכליות

אזור מגורים א

כל התכליות המותרות באזור מגורים א בתכנית המיתאר של העיר חיפה, כפוף לתנאי סעיף 21 ג 1 של תכנית זו.

אזור מגורים מיוחד

כל התכליות המותרות באזור מגורים א בתכנית המיתאר של העיר חיפה, כפוף לתנאי סעיף 21 ג 11 של תכנית זו.

אתר לבנין ציבורי

כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה בהתאם לפרוט (סעיף 21 ג IV)

שטח ציבורי פתוח

" " " " " "

דרכים ושבילים

" " " " " "

להולכי רגל

" " " " " "

תחנת טרנספורמציה

ישמש להקמת מבנה לתחנת טרנספורמציה. תשמש למעבר הולכי רגל ותאפשר גם גישת רכב מוגבלת לחלקות.

מדרכה נטועה

10. הפקעה ורישום

השטחים המפורטים להלן, המיועדים לדרכים, ולשטחים ציבוריים פתוחים לפי תכנית זו, יופקעו ויירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

חלקות

חלקי חלקות

גוש

	49 ✓	10785
	15 ✓, 16 ✓, 19 ✓	10794
	79 ✓, 78 ✓, 77 ✓, 76 ✓	10786
42, 41, 40		10787

- א- שינוי סיווג החלקות 40, 41, 42 בגוש 10787 המסווגות בתכנית 1D כשמורת טבע, לשטח ציבורי פתוח.
- ב- שינוי סיווג חלק מחלקה 38 שבגוש 10787 המסווגת בתכנית 1D כשטח ציבורי פתוח לאדמת בניה והכללתה בתחום החלקה המוצעת 337.
- ג- שינוי סיווג חלק מחלקה 3 שבגוש 10788 המסווגת בתכנית 1D כשטח ציבורי פתוח לאדמת בניה והכללתה בתחום החלקות המוצעות 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343.
- ד- חלופי קרקעות ושינוי סיווג: החלקה המסומנת בתכנית באות כו' צבועה בצבע חום (אתר לבנין ציבורי) המורכבת מחלק מחלקה 63 בגוש 10785 (דרך לביטול) ומחלק מחלקה 45 בגוש 10785 תמסר לבעל החלקה 36 שבגוש 10785 בתמורה לחלק מחלקתו שמסומנת בתכנית באות "ל" שמצטרפת לחלקה מוצעת 244 כמו כן חלים השינויים של סיווג קרקע המפורטים להלן:
 - חלק מחלקה 63 בגוש 10785 המסווגת כדרך לאתר לבנין ציבורי.
 - חלק מחלקה 45 בגוש 10785 המסווגת כאדמת בניה לאתר לבנין ציבורי.
 - חלק מחלקה 36 בגוש 10785 המסווגת כאתר לבנין ציבורי לאדמת בניה.

12. חלוקה חדשה

- א- הגבולות הנוכחיים של החלקות המפורטות בסעיף 3 לעיל והמסומנים בתשריט בקר צהוב מרוסק, בטלים.
- ב- כל שטח הקרקע הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק לחלקות מוצעות כמוראה בתשריט.
- ג- החלקות המוצעות תרשמנה על שם בעליהן הקודמים בהתאם לרשום בנספח מס' 1 המצורף.
- ד- החלקות המוצעות המסומנות בתשריט באותיות ז, ח, ט, י, יא, יב, יג, יד, טו, זז, טז, זט, י"ז, י"ח, י"ט, כ, כ"א, כ"ב, כ"ג, כ"ד, כ"ה ומסווגות כשטחים ציבוריים פתוחים או מדרכות נטועות תרשמנה על שם עיריית חיפה.
- ה- החלקות המוצעות המסומנות בתשריט באותיות א, ב, ג, ד, ה, ו, והמסווגות כאתרים לבנין ציבורי תרשמנה על שם עיריית חיפה.
- ו- השטחים המיועדים לדרכים ושבילים להולכי רגל לפי תכנית זו ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 10 לעיל, תרשמנה ע"ש עיריית חיפה.
- ז- שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כל שהיא מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעלה הקודם ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו. שעבוד שאינו ניתן להעברה לחלקה חדשה, יבוטל.
- ח- השטחים המיועדים לאתרים לתחנות טרנספורמציה לפי תכנית זו המסומנים כשטח צבוע סגול ואות "ט" ירשמו על שם עיריית חיפה ויעמדו לרשות חברת החשמל לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה.

13. באור סימוני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
שטח צבוע כתום ומוחתם בקו כתום	אזור מגורים מיוחד
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית ח"ע קיימת

שטח צבוע חום ומתחם בקו חום
 שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע אדום
 שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
 שטח צבוע חום ומטויט ירוק
 שטח צבוע סגול ואות "ט" בעברית
 סיפרה שחורה ברבע העליון של העגול
 סיפרה אדומה ברבע התחתון של העגול
 סיפרה אדומה ברבעים בצדדיים של העגול
 קו אדום
 טיוט אדום ניצב לקו הרחוב
 קו שחור מרוסק
 קו שחור
 קו משונן ככוונים הפוכים בצבע התשריט
 קו אדום ושתי נקודות לסרוגין
 סיפרה שחורה
 קו אדום מרוסק
 קו אדום ונקודה לסרוגין
 קו סגול
 מלבן בצבע התשריט
 קו צהוב מרוסק
 סיפרה צהובה
 שטח מנוקד בצבע צהוב
 שטח צבוע ירוק ומטויט אדום
 הגבלות בניה

14

אתר לבנין ציבורי
 שטח צבורי פתוח
 דרך קיימת או מאושרת
 דרך מוצעת או הרחבת דרך
 שביל מוצע להולכי רגל
 שביל מאושר להולכי רגל
 אתר לתחנת טרנספורמציה
 מספר הדרך
 רוחב הדרך
 מרחק מינימלי מהבנין לקו הרחוב
 קו רחוב
 דרך או שביל לבטול
 מעבה-תת קרקעי
 גבול חלקה מוצעת
 גבול גוש שומה
 קו חשמל
 מספר חלקה מוצעת
 קו בנין מינימלי
 קו בנין מינימלי מישני
 חזית אתר משוער לביתן חנויות
 אתור משוער של בנין
 גבול חלקה רשומה לביטול
 מספר חלקה רשומה לביטול
 בנין להריסה
 מדרכה נטועה

א- לא ינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו ע"ש עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.

ב- לא ינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת הכלולה בתכנית זו, כל עוד לא אושרה תכנית מדידה של התכנית.

ג- לא ינתן היתר בניה על כל חלקה מוצעת בתכנית זו, כל עוד לא אושרה תכנית הנדסית מפורטת של כל הדרכים הכלולות בתכנית זו ובטרם הובטח (לשביעות רצונה של הועדה המקומית) סלילת דרך גישה לחלקה המוצעת בהמשך לדרך הסלולה בפועל.
סלילת דרכים

15

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת נקוז למי - גשם ויתר הפרטים המפורטים בחוק העזר לחיפה (סלילת רחובות), על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

פתוח שטחים צבוריים ופתוחים ומדרכות נטועות

16

בעלי הקרקע חייבים לשאת בהוצאות פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמדרכות הנטועות הכלולים בתכנית זו, כולל התקנת מגרשי משחק לילדים ומכוגרים ותאורה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

- א- בעלי הקרקעות חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.
- ב- מיקום, סוג ושיטה תאורת הרחובות יהיה לפי תכנית שתעשה בתיאום עם צוות תכנון יוזם ארוך טווח.

18. אספקת חשמל והגבלות בניה

- א- אספקת חשמל לבנינים, לתחנות טרנספורמציה, לתאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תהיה רק ע"י כבלים תת קרקעיים.
- ב- לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.
- ג- תחנות טרנספורמציה תוקמנה באחרים המסומנים בצבע סגול ובאות "ט" וכן בתחום החלקת המוצעת שמספרה 215.
- ד- מבני תחנות טרנספורמציה שיוקמו באחרים המיועדים לפי תכנית זו יהיו טעונים עיבוד ארכטקטוני הכוללים, השתלבות בקירות התומכים ובכנוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי, מידות המבנה וכו', חברת החשמל תכין ותגיש תכנית עבוד ארכטקטוני לועדה המקומית חיפה לאישורה.
- ה- לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ומאושרים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מתח הקו	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון 110-150 ק"ו	8.00 - 9.50*	13,00

* המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת החשמל בהתאם למתח הקו.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים במרחקים קטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר הכבל במתח עד 33 ק"ו. ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

19. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

20. שירותים

א- נקוז מי - גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ויבוצעו לשביעת רצונו.

ב- אספקת מים

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

ג- ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף התברואה תכנית לביוב ציבורי.

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שחובר לביזב הצבורי ולפני מתן אישור מנהל-אגף התברואה כי תכנית הביזב הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעות רצונו.

הידרנטים

על בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

קווי טלפון

מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו, הכללית והן החיבורים לבנינים, תהיה חת - קרקעית בלבד.

עקרונות והוראות הבינוי שחלים על כל שטח התכנית

איתור הבנינים

האיתור המוצע של הבנינים מסומן בתשריט כמשכצת בצבע התשריט. ורק מהווה הנחייה למתכנן ביחס לצורת וכוון המבנה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במרכיבים אלה תוך שמירה על המקביליות לאיתור המוצע, ועל קוי הבנין המסומנים בתשריט, המרווחים הצדדיים יהיו כהתאם לתכנית המתאר (היינו - 4 מטר) פרט לאותם מקרים שבהם סומן אחרת בתשריט.

צורת המבנים וגובה בנינים

I צורת המבנים מבוטסת על טיפוס דירות שונים המומלצים על ידי יוזמי התכנית (עיריית חיפה) והם תוצאה של עקרונות התכנון המפורטים להלן בסעיף 22 לגבי כל יקטע וקטע ולש לדאוג לשמירת רוח העקרונות הללו, כמידה ואי אפשר לנצל את שטח הבנייה המותר במספר הקומות שנקבע בסעיף 22 הנ"ל, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תוספת קומה בלי לשנות את שטח התכנית שנקבע באותו מגרש.

II גובה הבנינים ומספר הקומות יהיה כפי שנקבע בסעיף 22 "הוראות והנחיות לקבוצות בנין" ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר ניצול קומת המסד אשר גובה התקרה שמעליו לא עולה על 1.75 מטר מפני הקרקע הטבעית למטרות כגון: מחסנים ביתיים, מקלטים, חנייה מקורה ומעברים לכניסות הבתים ע"י התחפרות בקרקע כך שהגובה הפנימי המקסימלי של קומת המסד - עמודים לא יעלה על 2.2 מטר.

שטח הבנייה הניתר

אזור מגורים א

בחלקה מוצעת המסווגת למגורים יותר שטח בנייה כולל של 60% ברוטו * (שישית אחוז) משטח חלקה או חלקות מוקטנות הנקבע לפי חישוב המתבסס על שטחה המקורי בהפחתה של 40% לצרכי ציבור, כוללים בתוכם 9% שהופרשו בתכנית קודמת (תכנית תכנון עיר מס' 10).

שטח חלקה מקורי

נוסחה לחישוב שטח חלקה מוקטנת

$$\left[\frac{100 \times \text{שטח חלקה רשום}}{91 = (100-9)} \right] \times 60\%$$

- בחלקות המוצעות: 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 220, 226, 229, 230, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 245, 246, 251, 252, 253, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 267, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 294₂, 295, 296, 297, 312, 313, 314, 318, 323, 324, 336, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358 הגובלות ביותר מדרך אחת ואשר בעליה שלם את חלקו בהוצאות סלילת הדרכים הגובלות, יותר שטח בנייה של 66% ברוטו * (שישים וששה אחוז) מהשטח הנ"ל.

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לכיוב הצבורי ולפני מתן אישור מנהל-אגף התכנון כי תכנית הכיוב הנוגעת לבנין, בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים

על בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קווי טלפון

מערכת קווי הטלפון בתחום תכנית זו, הכללית והן הייבורים לבנינים, תהיה חת - קרקעית בלבד.

21. עקרונות והוראות הבינוי שחלים על כל שטח התכנית

א- איתור הבנינים

האיתור המוצע של הבנינים מסומן בתשריט במשכנת בצבע התשריט ורק מהווה הנחייה למתכנן ביחס לצורת וכוון המבנה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי במרכיבים אלה תוך שמירה על המקביליות לאיתור המוצע, ועל קווי הבנין המסומנים בתשריט, המרווחים הצדדיים יהיו בהתאם לתכנית המתאר (היינו - 4 מטר) פרט לאותם מקרים שבהם סומן אחרת בתשריט.

ב- צורת המבנים וגובה בנינים

I צורת המבנים מבוטסת על טיפוסיל דירות שונים המומלצים על ידי יוזמי התכנית (עיריית חיפה) והם תוצאה של עקרונות התכנון המפורטים להלן בסעיף 22 לגבי כל קטע וקטע ויש לדאוג לשמירת רוח העקרונות הללו, במידה ואי אפשר לנצל את שטח הבנייה המותר במספר הקומות שנקבע בסעיף 22 הנ"ל, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תוספת קומה בלי לשנות את שטח התכנית שנקבע באותו מגרש.

II גובה הבנינים ומספר הקומות יהיה כפי שנקבע בסעיף 22 "הוראות והנחיות לקבוצות בנין" ואולם הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר ניצול קומת המסד אשר גובה התקרה שמעליו לא עולה על 1.75 מטר מפני הקרקע הטבעית למטרות כגון: מחסנים ביתיים, מקלטים, חנייה מקורה ומעברים לכביסות הבתים ע"י התחפרות בקרקע כך שהגובה הפנימי המקסימלי של קומת המסד - עמודים לא יעלה על 2.2 מטר.

ג- שטח הבנייה המותר

אזור מגורים א

בחלקה מוצעת המסווגת למגורים יותר שטח בנייה כולל של 60% ברוטו * (שישים אחוז) משטח חלקה או חלקות מוקטנות הנקבע לפי חישוב המתבסס על שטחה המקורי בהפחתה של 40% לצרכי ציבור, כוללים בתוכם 9% שהופרשו בתכנית קודמת (תכנית תכנון עיר מס' 10).

שטח חלקה מקורי

$$\text{נוסחה לחישוב שטח חלקה מוקטנת} = \left[\frac{100 \times \text{שטח חלקה רשום}}{91 = (100-9)} \right] \times 60\%$$

בחלקות המוצעות: 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 220, 226, 229, 230, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 245, 246, 251, 252, 253, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 294, 295, 296, 297, 312, 313, 314, 318, 323, 324, 336, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358 הגובלות ביותר מדרך אחת ואשר בעליה שלם את חלקו בהוצאות סלילה הדרכים הגובלות, יותר שטח בנייה של 66% ברוטו * (ששים וששה אחוז) מהשטח הנ"ל.

II אזור מגורים מיוחד

החלקות המוצעות 213, 214, 215, 240, 337, תסווגנה כאזור מגורים מיוחד:
שטח הבניה הכולל המותר בחלקות המוצעות 215 ו-337, יהיה 72%
ברוטו * (שבעים ושניים אחוז) הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים א.
6% תוספת עבור התקנת מעלית ו-6% עבור אחוד מגרשים בשטח העולה על 3 דונם (שטח רשום).
שטח הבניה הכולל המותר כחלקה מוצעת 240, יהיה 72% ברוטו * (שבעים ושניים אחוז) הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים א, 6% תוספת כחלקה הגובלת ביותר מדרך אחת ו-6% תוספת עבור איחוד מגרשים בשטח העולה על 3 דונם (שטח רשום).
שטח הבניה הכולל המותר בחלקות המוצעות 213, 214 יהיה 66% ברוטו * (ששים ושש אחוז) הכוללים 60% כחלקה באזור מגורים א ו-6% עבור איחוד מגרשים בשטח העולה על 3 דונם (שטח רשום).

חישוב שטח הבניה בכל המקרים הללו יעשה משטח חלקה (או חלקות) מוקטנת הנקבע לפי חישוב המתבסס על שטחה המקורי בהפחתה של 40% לצרכי צבור, הכוללים בחוכם 9% שהופרשו כתכנית קודמת (תכנית תכנון עיר מס' 1 ס 1)

* שטח בניה ברוטו

בשטח הבניה ברוטו יכללו כל שטחי רצפות הבנין והחתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים שלו פרט ל: קומת עמודים; שטחי חניה; מקלטים; שרותי בית משותפים כגון: מחסן כלי גינה, חדר הסקה, חדר מכונות; ארובות איורור לשרותים ומעברי איורור בבנינים מדורגים, קומת צנרת עד גובה של 2.00 מ', חדרי מדרגות בלתי מקורים בבנינים עד שתי קומות ובבתים מדורגים, 50% משטח חדרי מדרגות מקורים בבנינים מדורגים, 50% משטח מהלכי המדרגות הפנימיים בתוך הדירות.

III חנויות

בחלקות המוצעות 286, ו-315, תהיה חובה לבנות ביתן חנויות. לצריכת מוצרי מזון, כן קומה אחת ששטחו כ-100 מ"ר ברוטו שיהווה יחידה עצמאית מבית המגורים עם גישה נפרדת ממנו, בתוך השטח המותר האמור יכללו כ-30 מ"ר למחסן וחצר משק. חצר המשק תגודר בגדר אבן מסביב בגובה של 1.70 מטר.
שטח החנות יהיה בנוסף על שטח הבניה המותר למגורים בחלקות האמורות לפי המפורט בסעיף 21.
בחלקה מוצעת 286, יאותר ביתן החנות באותו מפלס של כביש הגישה לחלקה וכן תותר בנייתו במרווח הצדדי כמוראה בתשריט. מקומו הסופי של ביתן החנויות יקבע בבקשה להיתר בניה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
בחלקה המוצעת 215 תהיה חובה לבנות מרכז מסחרי בשטח בנייה של כ-500 מ"ר ברוטו הכולל בתוכו חנויות וחנות הספקה (מינימרקט) אחד, ושטחו של המרכז המסווג הזה יהיה בנוסף על שטח הבניה המותר למגורים בחלקה זו לפי המפורט בסעיף 21. מבנה המרכז המסחרי ישולב מבחינת העיצוב בתכנון בית המגורים הסמוך אך בנפרד ממנו עם כניסות נפרדות לשטחי מגורים ולשטח המסחר (כולל פתרון החניה הפריקה והטעינה) בעל החלקה יהיה חייב להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטוני מפורטת של כל המבנה לאישור של הועדה המקומית. (ראה הנחיות בנוספות בסעיף 22 VI 5, ה' 22 VI 6 ד.)

IV כניני ציבור

שטח הבניה, וגובה הכנינים באתרים לכניני ציבור יהיו בתאום עם קבוצת הבינוי הגובלת אחרם ולא יעלה על המותר באזור מגורים א. ייעודם יהיה כמפורט להלן:

- אתר א - אתר לבנין ציבורי רב תכליתי. שילול בתוכו בית ספר, מועדון, גן ילדים ותחנה לאם וילד. הגישה לאתר תעשה דרך חצית המדרכה הנטועה ט"ז¹.
- אתר ב - גן ילדים ומעון ילדים, הגישה לאתר תעשה דרך השטח הציבורי הפתוח "טז" ובאמצעות המדרכה הנטועה טז² תוך שילוב שני האתרים.
- אתר ג - רזרבה לבנין ציבורי אשר יעודו יקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חיפה.
- אתר ד - בית כנסת.
- אתר ה - גן ילדים.
- אתר ו - מועדון נוער.

ד - שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

1. לא יותקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנונים, כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
2. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
3. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות לחלונות הבנינים.
4. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
5. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
6. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחובר כל דירה.
7. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת - קרקעי.
8. התקנת מזגנים תהיה בחזיתות הבתים בצורה אחידה כחלק בלתי נפרד מהחזית.

ה - מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחים הקדמיים של הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה שיהווה חלק מהבנין או מהקיר התומך (בחלקו העליון של הכביש), ומקלטים מתחת לחניה תת קרקעית. במגרשים עליהם חלה חובת בניה של חניה כזו.

ו - גדרות וקירות תומכים

הגדרות בתחום תכנית זו ייבנו כדלקמן:

1. בצד הנמוך של הדרך ובצד הגבוה של הדרך כפי שיקבע בכל קבוצת בינוי של התכנית כסעיף 22, ובהתאם לתכניות עיצוב מפורטות של רחובות או קטעי רחובות שיוכנו ע"י משרד מהנדס העיר.
 2. לאורך אתר לבנין ציבורי בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
 3. בין חלקות בניה, ושטח ציבורי פתוח או שמורת טבע - גדר רשת, לפי פירוט מח' הגנים.
 4. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר רשת וגדר חניה.
- הקירות התומכים בתחום תכנית זו יבנו מאבן. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

ז - הוראות בדבר פיקוח ארכיטקטוני

גמר הבנינים רבני הקומות על החלקות 215, ו-337 טעון עבוד ארכיטקטוני מפורט (כולל ציפוי חוץ) לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

התכנית מחלקת לשש קבוצות בניי:

- I - כוללת חלקות 201 - 211
- II - כוללת חלקות 244 - 254
- III - חלקות 292 - 314
- IV - חלקות 337 - 358
- V - חלקה מיוחדת 263, 263.4
- VI - חלקות הנוותרות 212 - 243; 255 - 262; 264 - 291; 315 - 336.

I קבוצה - הכוללת חלקות 201 - 211

1. צורת געקרונונת הבנוי

צורת הבנוי מבוססת על עקרון של בניה מדורגת או קוטג'ים שבה כל דירה צמודה לקרקע הטבעית (פרט לדירה הפונה לכביש הגישה), המאפשרת מבט לנוף משאר חלקי השכונה והמשתלבת לתנאים הטופוגרפיים של המקום הזה.

2. תכנית הבניה

על בעלי החלקות לצרף בבקשת היתר הבניה תכניות בניה מפורטות בהתאם לעקרון הנ"ל שבהן יפורט בין היתר כל האמור בסעיפים I 4, 5, 6, לאישורה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3. מספר דירות מקסימלי

שטח הבניה המותר יהיה כאמור בסעיף כללי 21 ג, ומספר יחידות דיור מקסימלי יהיה כמפורט להלן:

בחלקה 201	עד 8	יחידות דיור
202	עד 8	יחידות דיור
203	עד 8	יחידות דיור
204	עד 8	יחידות דיור
205	עד 8	יחידות דיור
206	עד 8	יחידות דיור
207	עד 8	יחידות דיור
208	עד 8	יחידות דיור
209	עד 8	יחידות דיור
210	עד 6	יחידות דיור
211	עד 4	יחידות דיור

4. גובה הבניינים

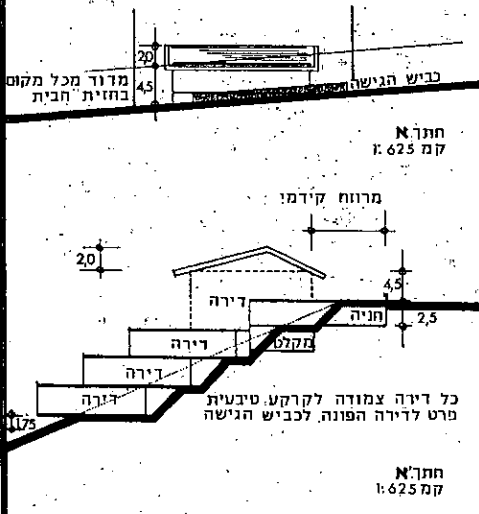
א- הגובה המקסימלי של כל בניין בקבוצה זו לא יעלה על קומה וחצי מעל למיפלס כביש הגישה לחלקה ובשום מקרה לא יעלה על 4,5 מטר ממיפלס הכביש, ומרוד מכל מקום בחזית הבית, כמורא בחתך א ו א'.

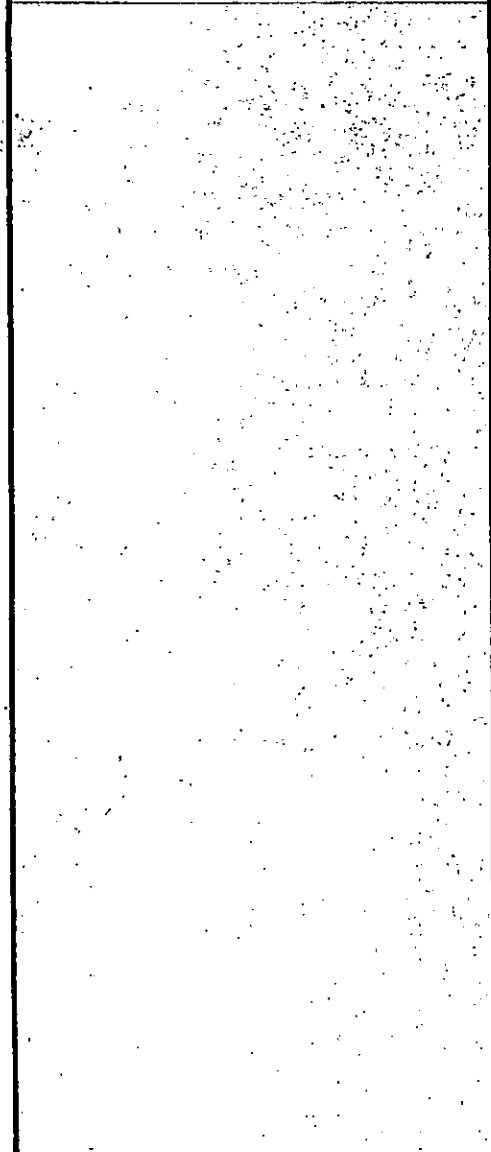
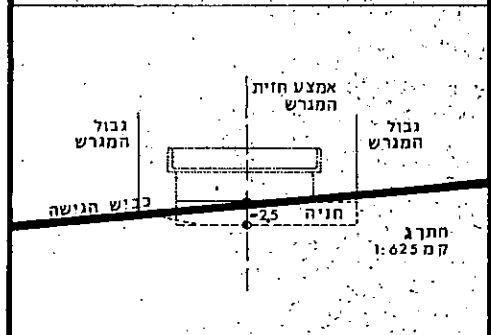
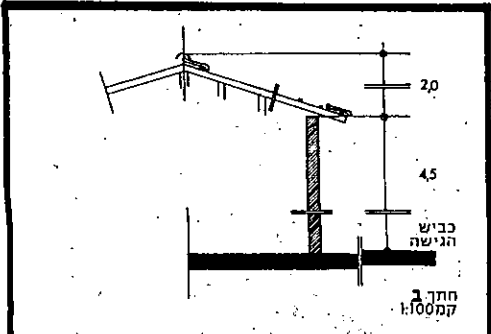
ב- לא תותר בניית קומת עמודים.

ג- המיפלס החתונ או דירה תחתונה או כל חלק של הדירה כולל מרפסת, לא יעלה על 1,75 מטר מעל הקרקע הטיבעית.

5. גגות רעפים

גגות הבניינים בקבוצה זו יהיו משופעים ומכוסים רעפים אדומים קלויים כשלפחות אחד משפוליהם יורר לכוון כביש הגישה.





גובה הכנין הקובע בהתאם לסעיף 4 א' לעיל ימדד ממפלס הכביש ועד לכרכוב האופקי של הגג המשופע ואילו קצהו העליון של הגג לא יעלה בשום מקום על 2.0 מ' נוספים כמראה בחתך ב'.

ניצול שטח חלל עלית הגג המשופע יהיה טעון אשור הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

6. חנייה

- א- ככל חלקה המיועדת למגורים יש להתקין חנייה כשיעור של מקום חניה אחד לכל דירה.
- ב- החניה תהיה כתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לכביש וממנו כרוחב מקסימלי של 5 מטר.
- ג- החנייה ככל החלקות שכבוצה זו, פרט לחלקות מס' 210, 211, תהיה תת-קרקעית ובמפלס של כ- 2.5 מ' מתחת לפני כביש הגישה, מדוד באמצע חזית המגרש (חתך ג). החניה תהיה מקורח גג, ויטופל בו כפי האמור בסעיפים 22, I, 7 ב. 1, 2.
- ד- בחלקות מוצעות 210, 211, תהיה החנייה בתחום המגרש ובמפלס כביש הגישה לחלקות, כמו כן יחולו על חלקות אלו הוראות הסעיפים 22, I, 6 א, ב אשר צוינו לעיל.

7. פתוח החלקה וטיפול במרווחים

- א- על בעלי החלקות לבצע את כל עבודות הפתוח כתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים ניקוז, שתילת עצים בשעור של 10 - 5 עצים בכל חלקה, לפי דרישת מח' הגנים ולשביעות הצוה.
- ב- על בעלי החלקות בקבוצת בנוי זו לכלול בבקשה להיתר בניה חניית פתוח המגרש לרבות חתכים וחזיתות של הקירות התומכים בק"מ 1:100 לאשור הועדה המקומית תכנית זו תראה:
- 1) פתרון החניה התת-קרקעית כולל כביש הגישה אליה, קירות תומכים וגדרות תוך התאמה למבנה הבית והחלקות הגובלות.
- 2) פתוח המרווח הקרמי, המהווה בחלקו את גג החניה המקורה, תוך השאת 20% לפחות משטח המרווח עם אדמה שתילת עצים חופשי ממבנים ומרצוף.
- 3) פתוח המרווחים הצדדיים והאחוריים כולל מדרגות גן, קירות תומכים, טרסות גבניות וגדרות תוך התאמה לחלקות הגובלות.
- 4) בנית גדר אבן בגובה של 0.50 מ' לצד הכביש.

קבוצה II - הכוללת חלקות 244 - 254

על החלקות שבקבוצה זו יחולו כל התנאים וההוראות שבסעיף הקודם מס' 22, I פרט לסעיף 22, I 3 וסעיף 22, I 6 ד, וההוראות הבאות.

1. מספר דירות מקסימלי

שטח הבניה המותר יהיה כאמור בסעיף כללי 21 ג, ומספר דירות מקסימלי יהיה כמפורט להלן:

חלקה 244	עד 8 יחידות דירות
" 245	" עד 8 יחידות דירות

יחידות דיור	8	עד	246	יחלקא
יחידות דיור	8	עד	247	"
יחידות דיור	6	עד	248	"
יחידות דיור	8	עד	249	"
יחידות דיור	8	עד	250	"
יחידות דיור	8	עד	251	"
יחידות דיור	8	עד	252	"
יחידות דיור	6	עד	253	"
יחידות דיור	6	עד	254	"

(2) חניה - לא נותר בשום מקרה גישה לחלקות מדרך וינשל (מס' 2410).

קבוצה III הכוללת חלקות 292 - 314:

(1) צורת ועקרונות הבנוי

צורת הכנוי מבוססת על עקרון של כניה נמוכה המאפשרת תכנון דירות צמודות לקרקע עם כניסות נפרדות (קוטג'ים) או כניה קובבנציונלית נמוכה.

(2) א- מספר דירות מקסימלי

בתחום קבוצה זו יותר לבנות עד 4 יחידות דיור במסגרת אחוזי הבניה המפורטים בסעיף הכללי 21 ג.

ב- בחלקות אשר לפי אחוזי הבניה המפורטים בסעיף 21 ג, לתקבל שטח בניה כללי העולה על 480 מ"ר המאפשרות דירות גדולות - 120 מ"ר תחת נוספת יחידת דיור חמישית.

ג- בחלקה מוצעת 295 יותר לבנות עד 10 יחידות דיור בשני מבנים צמודים.

ד- מתן היתר בניה על החלקות המוצעות מס' 294, 294, 304, 312, 313, 314 שעליהם חלה חובה בניה בקיר משותף, לא יהיה מותרת בקבלת הסכמת בעל החלקה השכנה לקיר משותף.

(3) גובה הבנינים

א- בחלקות המוצעות הנמצאות במפלס הנמוך מפני כביש הגישה ושבהם מותר לבנות 4 יחידות דיור לפי סעיף 22 III א, יהיה גובה הבנין 2 קומות בלבד, ובכל מקרה לא יעלה על 6,5 מ' מעל הקרקע הטיבעית מדוד באמצע חזית הבנין, הכל כמוראה בחתך א ו א'.

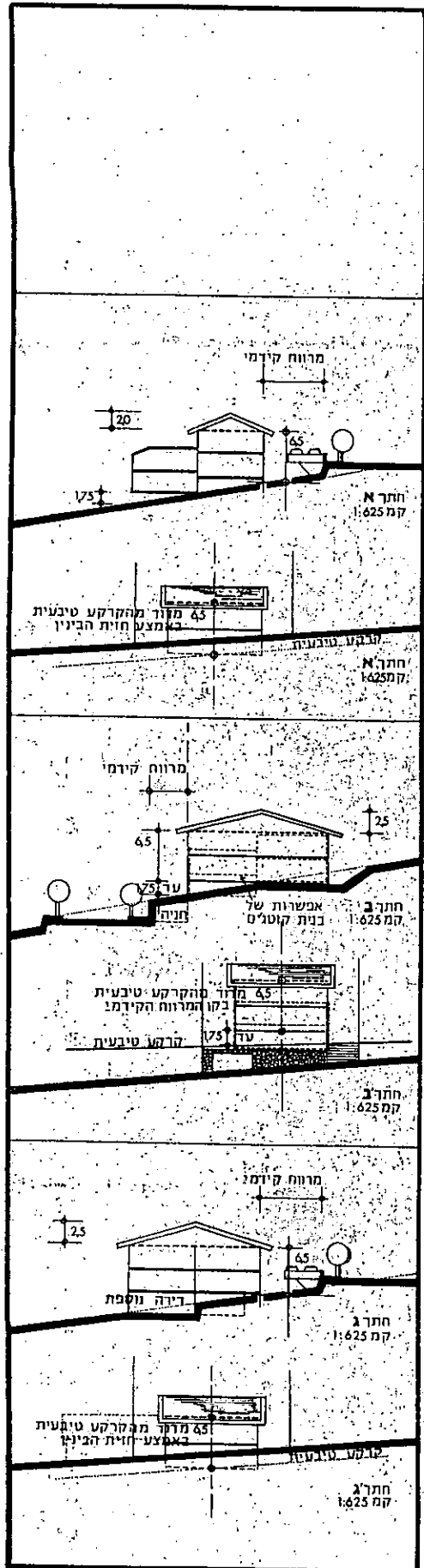
ב- בחלקות המוצעות הנמצאות במפלס הגבוה מפני כביש הגישה יהיה גובה הבנין 2 קומות בלבד, ובכל מקרה לא יעלה גובה הבנין על 6,5 מ' מעל הקרקע הטבעית וזאת מדוד בקו הקרוו הקדמי של המגרש, על מסד בגובה מקסימלי של 1,75 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר, הכל כמוראה בחתך ב ו ב'.

ג- בחלקות שבהם יהיה מותר לבנות דירה נוספת כמפורט בסעיף 22 III ב, יהיה גובה הבנין 3 קומות, כאשר 2 קומות הן מלאות והקומה השלישית, כצדו הנמוך של המגרש, היא חלקית ומיועדת לדירה החמישית. בכל מקרה לא יעלה גובה הבנין על 6,5 מ' מעל לקרקע הטיבעית מדוד באמצע חזית הבנין, הכל כמוראה בחתך ג ו ג'.

ד- בחלקה המוצעת מס' 295 יהיה הבנין מורכב משני מבנים צמודים, ובגובה של 3 קומות, כאשר 2 קומות הן מלאות והקומה השלישית כצדו הנמוך של המגרש היא חלקית ומיועדת לדירה נוספת, ובכל מקרה לא יעלה גובה הבנין על 6,5 מ' מעל לקרקע טבעית מדוד באמצע החזית של כל מבנה הכל כמוראה בחתך ג ו ג'.

ה- בכל המקרים המפלס החתון או הדירה החתונה או כל חלק של הדירה כולל מרפסת, לא יעלה על 1,75 מ' מעל הקרקע הטיבעית.

ו- לא תותר בשום מקרה בניה קומת עמודים.



הגבוה ויהיה טעון תכנית הנדסית מפורטת של החנייה שתוגש לאישור הועדה המקומית לבנייה חיפה, כמו כן יחולו על חלקה זו אותם הסעיפים 22 V א, ב, המפורטים מעלה.
 ו- לא תותר כשום מקרה גישה לחלקות מדרך וינשל (מס' 2410).

6. פתוח החלקה וטיפול במרווחים

- א- על בעלי החלקות לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים ניקוז, שתילת עצים כשיעור של 5-10 עצים בכל חלקה וכו', לפי דרישת מח' הגנים.
- ב- בחלקות המוצעות שבהן תתוכנן החנייה מאחורי הקיר התומך יהיו חייבים לבנות קירות תומכים חיצוניים מאבן כאשר בפתח כניסה ויציאה מהחנייה שמאחורי הקיר התומך יהיה שער עם אפשרות של סגירה.
- ג- בחלקות מוצעות 338-344 שחלה עליהן חובת בניית חנייה תת קרקעית תהיה חובה להגיש ביחד עם הבקשה להיתר בניה גם תכנית פתוח המגרש המפרטת את הנושאים הבאים:
 - (1) פתרון של החנייה התת קרקעית.
 - (2) פתרון של גג החנייה המקורה עם טיפול גנני וריצוף.
 - (3) פתרון של הקירות התומכים הפונים למרווחים הצדדיים (טיפול של הקירות על ידי מילוי, ציפוי או צמחיה).
- ד- החנייה התת קרקעית תהיה מקורה לפחות ב-5 מטרים הראשונים מכוון הרחוב, כאשר שטח הגג יהיה טעון טיפול גנני (ריצוף, צמחיה ספסלים וכו'), כמוראה בהתן ה(דף 4
- ה- בחלקות שנמצאות בצד הנמוך של הדרך, פרט לחלקות 338-344, גובה הגדרות בחזית הדרך יהיה 60-90 ס"מ. הגדרות תכנינה מאבן, או גדרות שקופות ממוטות כרזל עם גדר חנייה.
- ו- בחלקות המוצעות 338-344 תכנינה גדר אבן, בגובה חזית המגרש (קו רחוב) בגובה של 50 ס"מ.
- ז- בחלקה מוצעת 337 נוסף לאמור בסעיף 22 V ה; המדבר על תכנית הנדסית מפורטת של החנייה יהיה המבנה החנייה טעון טיפול ארכטקטוני (קירות, ציפויים וכו'). כולל שטח המרווח שבין קומת עמודים וקו החוב (דרכי גישה, צמחיה, עצים וכו').
- ח- התאום (בחלקות שחלה עליהם חובה כנייה בקיר משותף) בין שני הכתים בקיר המשותף מכחינת הגמר והעצוב הארכטקטוני כמו טיח, פתחים, גגות וגובה הבניינים יעשה בהתאם להוראות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

קבוצה V הכוללת חלקה מיוחדת 263 - 263.

1) צורת ועקרונות הבנייה

חלקה מיוחדת זו באה לתת פתרון לקבוצה של 14 חלקות ששטחן המקורי הוא בקירוב 500 מ"ר ושלא ניתן במסגרת החלוקה החדשה להחזיר חלקת חילופין, עצמאית ככיתר המקרים. הבנוי המוצע מהווה רצף של בניה נמוכה בחלקות צמודות עם גישה ושירותים משותפים כאשר בכל חלקה תוחזרנה הזכויות המגיעות לפי סעיף כללי 21 ג.

2) מספר יחידות דיור מקסימליות

כל בעל חלקה המיועדת לבניית מגורים רשאי לבנות בנין שיכיל 2 יחידות דיור כשטח בניה כמפורט בסעיף כללי 21 ג.

3) גובה הבניינים

גובה המקסימלי של המיבנים בכל אחת מהחלקות המוצעות לא יעלה על 2 קומות או 6 מטר מהקרקע הטבעית מלבד באמצע חזית הבנין על מסד שגובהו המקסימלי לא יעלה על 1,00 מ' מהקרקע הטבעית במקום הנמוך ביותר, הכל כמוראה בחתך א ו- א'.

4) גגות רעפים

גגות הבניינים בקבוצה זו יהיו משופעים לשני כוונים ומכוסים רעפים אדומים קלויים מאותו סוג, כאשר שיפוליהם יהיו מקבילים זה לזה בכל בנין ומכיוון כביש הגישה.
 גובה הבנין הקובע בהתאם לסעיף 3 א לעיל ימדד ממפלס הקרקע הטבעית ועד האופקי לכרכוב.



מכל מקום מספר מקסימלי של יחידות דיור בתחום החלקות הרשומות מעלה לא יעלה בשום מקרה על 10 יחידות דיור.

- ב- בחלקות המוצעות מס' 259 - 262, 287 - 289, 291 מותר יהיה לבנות עד 10 יחידות דיור בשני מבנים צמודים, עם אחוזי בניה המפורטים בסעיף כללי 21 ג.
- ג- בחלקה המוצעת מס' 290 מותר יהיה לבנות עד 8 יחידות דיור בשני מבנים צמודים עם אחוזי בניה המפורטים בסעיף הכללי 21 ג.
- ד- בחלקות המוצעות 212 - 214 מותר יהיה לבנות עד 16 יחידות דיור, כפוף לסעיף כללי 21 ג.
- ה- בחלקה המוצעת מס' 240 מותר יהיה לבנות עד 20 יחידות דיור, כפוף לסעיף כללי 21 ג.
- ו- בחלקה המוצעת 215 מותר יהיה לבנות עד 36 יחידות דיור, כפוף לסעיף כללי 21 ג.

3- גובה הבנינים

בחלקות המוצעות מס' 216 - 239, 241 - 243, 255 - 258, 264 - 286, 315 - 336, גובה הבנינים הוא פועל יוצא ממספר יחידות הדיור לפי סעיף 22.VI א, כדלקמן:

- א- בחלקות שלפי סעיף 22.VI א, יהיה מותר לבנות עד 4 יחידות דיור והנמצאות במפלס הנמוך מפני כביש הגישה יהיה גובה הבנין שתי קומות מעל לקומת עמודים חלקית שתכלול חנייה, מקלט ומחסנים, ולא יעלה על גובה מירבי של 9 מטר מעל לפני הקרקע הטיבעית מדוד באמצע המרווח הקדמי. בחלק הבנין הפונה למרווח האחורי תחול הגבלה נוספת, גובה חלק זה של הבנין יהיה שתי קומות מעל לקומת מסד ולא יעלה בשום מקום על 7,5 מ' מעל לקרקע הטיבעית. הגבלה זו תחול על חלק בנין בעומק של 6 מ' לפחות ממישור החזית האחורית של הבנין.

על החלקות הנמצאות במפלס הגבוה מפני כביש הגישה תחולנה גם כן כל ההוראות הנ"ל פרט לאותן החלקות שבהן הפרשי הגובה בין מיפלס כביש הגישה ומפלס הקרקע הטיבעית באמצע המרווח הקדמי יהיה קטן מ-2,00 מ'. במקרים אלה ימדד גובה הבנין המירבי של 9 מ' הנזכר לעיל מכביש הגישה ולא מהקרקע הטיבעית, הכל כמוראה בחתכים א, א', ב ו-ב' בחלקות שלפי סעיף 22.VI א, יהיה מותר לבנות עד 6 יחידות דיור יהיה גובה הבנין 3 קומות ולא יעלה על גובה מירבי של 9 מ' מעל לפני הקרקע הטיבעית כאשר בחלקות הנמצאות מעל לפני כביש הגישה ימדד הגובה הנ"ל בקו המרווח הקדמי של המגרש ובחלקות הנמצאות במפלס הנמוך מפני כביש הגישה ימדד הגובה הנ"ל באמצע חזית הבנין. קומת הקרקע יכולו להיות על מסד שגובהו המקסימלי יהיה 1,75 מ' מהקרקע הטיבעית במקום הנמוך ביותר הכל כמוראה בחתכים ג, ג', ד, ו-ד'.

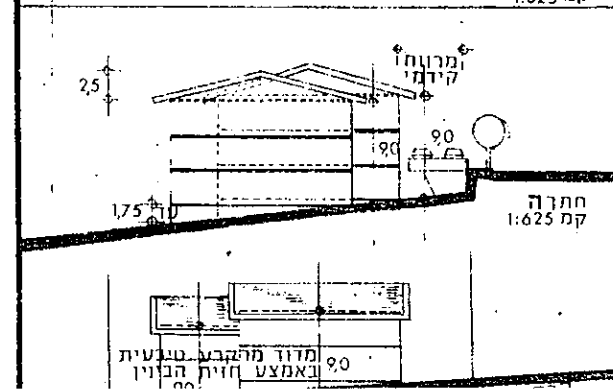
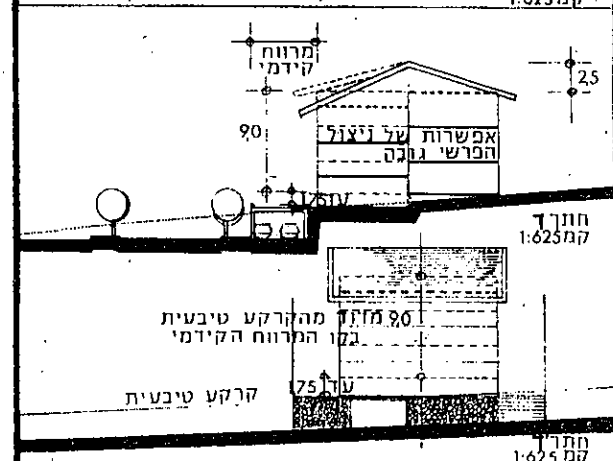
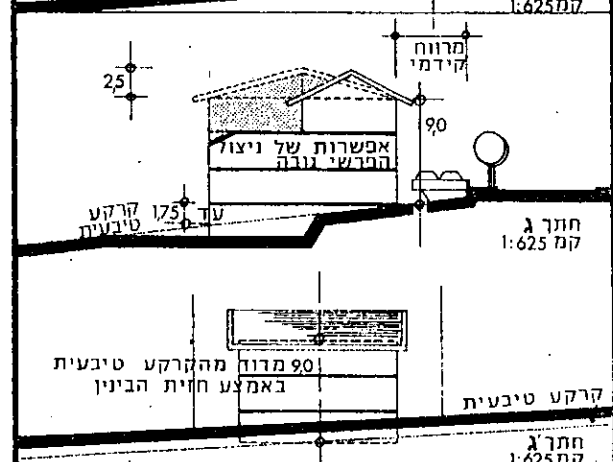
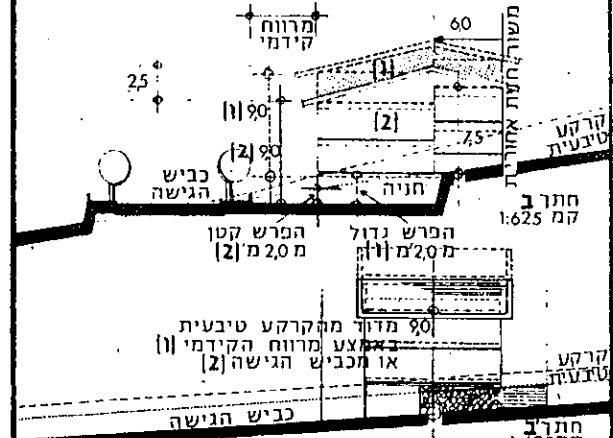
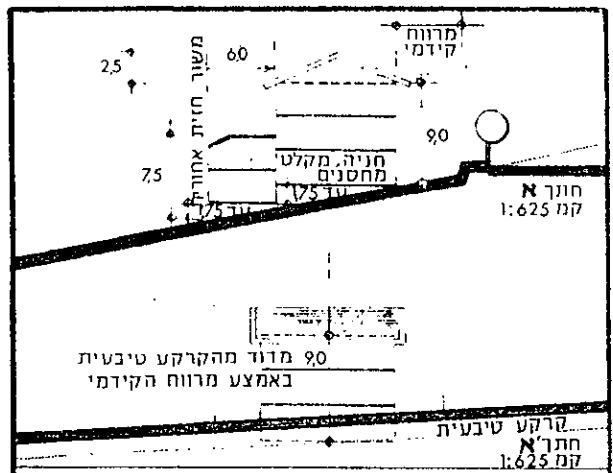
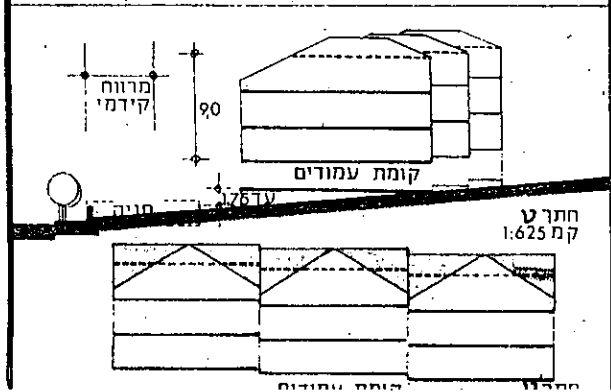
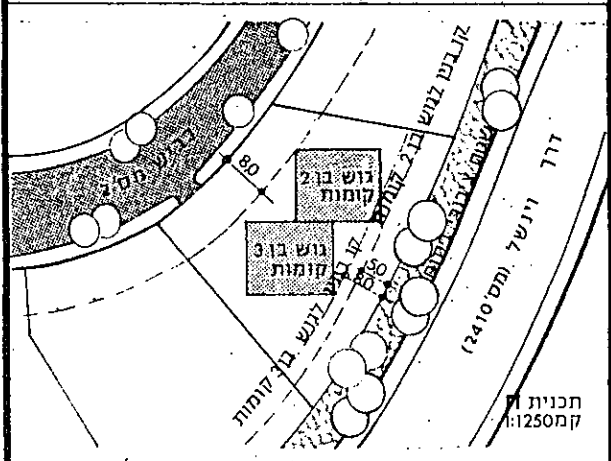
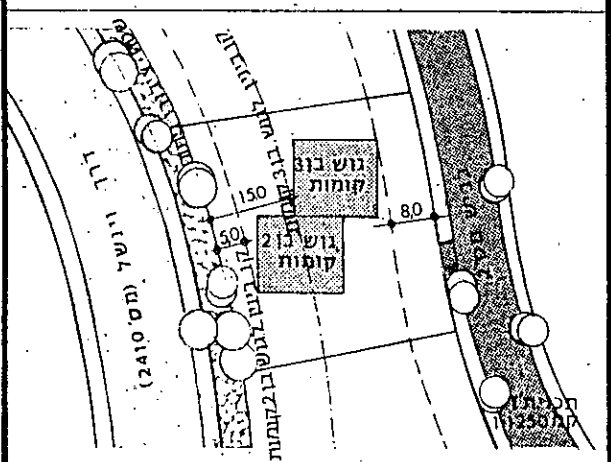
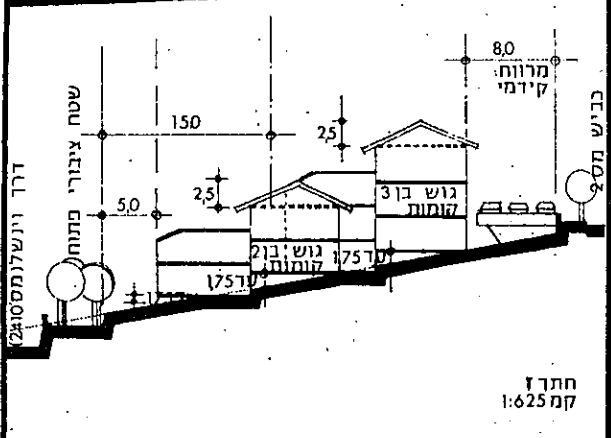
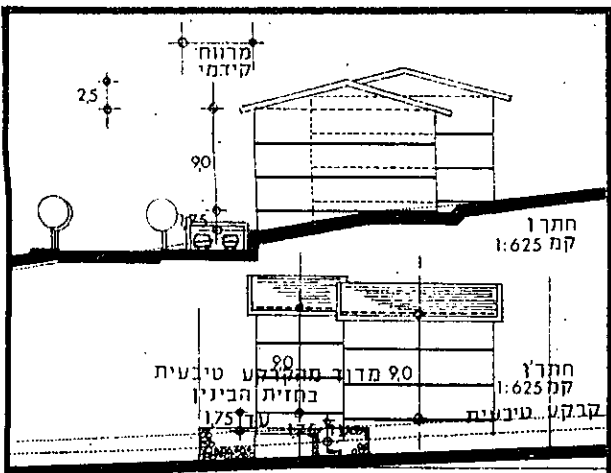
- ג- בחלקות מוצעות שלפי סעיף 22.VI א, מותר יהיה לבנות בנין בן 7 עד 10 יחידות דיור יהיה גובה הבנין 3 קומות ולא יעלה על גובה מירבי של 9 מ' מעל לפני הקרקע הטיבעית כאשר בחלקות הנמצאות מעל לפני כביש הגישה ימדד הגובה הנ"ל בחזית הבנין ובחלקות הנמצאות במפלס הנמוך מפני כביש הגישה ימדד הגובה הנ"ל באמצע חזית הבנין. קומת הקרקע יכולה להיות על מסד שגובהו המקסימלי יהיה 1,75 מ' מהקרקע הטיבעית במקום הנמוך ביותר; במקרה והבנין יהיה מורכב ממספר גושים ימדד הגובה הנ"ל בכל גוש בנפרד הכל כמוראה בחתכים ה, ה', ו, ו-ו'.

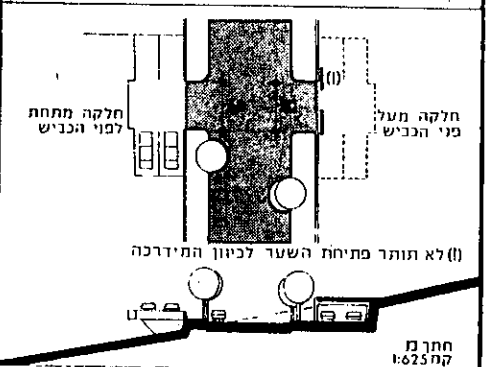
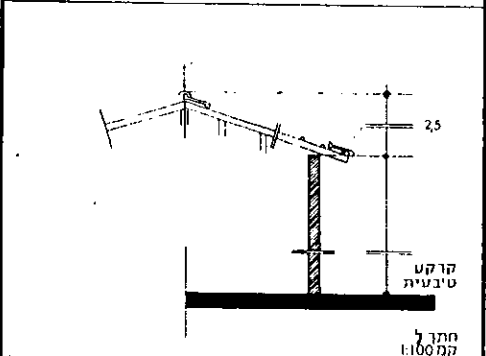
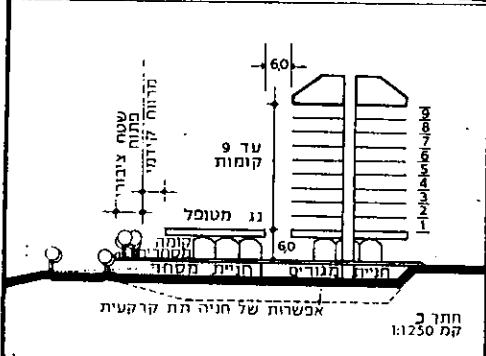
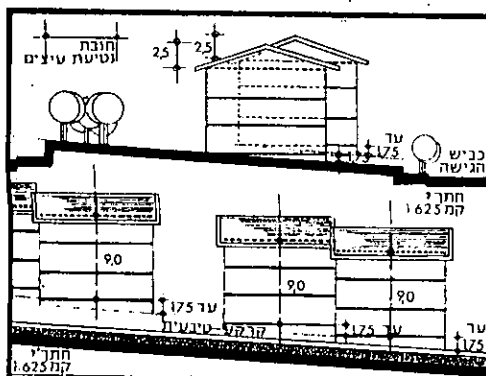
- ד- בחלקות מוצעות מס' 260 - 262, 287 - 291 שלפי סעיף 22.VI ב, וסעיף 22.VI ג, מותר יהיה לבנות עד 8 או 10 יחידות דיור יהיה הבנין מורכב משני גושים צמודים כאשר הגוש הגובל עם הכביש מס' 2 הוא בן 3 קומות (בגובה 9 מ') ובקו בנין של 15 מ' מצד דרך וינשל (מס' 2410) והגוש השני הגובל עם דרך וינשל (מס' 2410) יהיה בן 2 קומות (בגובה 6 מ'), ובקו בנין של 5 מ' מצד דרך וינשל (מס' 2410). הכל כמוראה בחתך ז ותכנית ז'; לגבי שני הגושים מותר יהיה לבנותם על מסד בגובה מקסימלי של 1,75 מ' מהקרקע הטיבעית במקום הנמוך ביותר.

- ה- בחלקה מוצעת מס' 259 שלפי סעיף 22.VI ב, מותר יהיה לבנות עד 10 יחידות דיור, יהיה הבנין מורכב משני גושים צמודים האחד בן שלוש קומות (בגובה 9 מ') והשני בן שתי קומות (בגובה 6 מ') שניהם עם קווי בנין כמוראה בתכנית ח.

- ו- בחלקות מוצעות מס' 212 - 214 שלפי סעיף 22.VI א, מותר יהיה לבנות עד 16 יחידות דיור יהיה גובה הבנינים 3 קומות (בגובה 9 מ') מעל קומת עמודים מפולשת על מסד בגובה מקסימלי של 1,75 מ' מהקרקע הטיבעית במקום הנמוך ביותר, הכל כמוראה בחתכים ט ו-ט'.

- ז- בחלקה מוצעת מס' 240 שלפי סעיף 22.VI ה, מותר יהיה לבנות בה עד 20 יחידות דיור יהיה הבנין מורכב משתי קבוצות מיבנים כמוראה בתשריט בגובה של 3 קומות





כל-בניין (הפונה לכביש הגישה). הקומה הצמודה לקרקע יכולה להיות קומת עמודים חלקית הכוללת בתוכה דירת מגורים, וכל זאת על מסד בגובה מקסימלי של 1,75 מ' מהקרקע הטיבעית, במקום הנמוך ביותר, הכל כמוראה בחתכים י ו- ז.

ח- בחלקה מוצעת מס' 215 יהיה גובה הקומה המסחרית 6 מ' כמוראה בחתך כ, גובה בניין המגורים יהיה 9 קומות על קומת כניסה בגובה של עד 6 מ' שחלול בתוכה את שרתי הבית מפלטי קומה א' של בנין המגורים לא יהיה בשום מקום נמוך ממפלס גג המבנה המסחרי. כמו כן יחול על חלקה זו התנאי שבסעיף 21 ג והמדובר על תכנית עצוב ארכטקטוני מפורט. גגות רעפים

גגות הבנינים בקבוצה זו פרט לבנינים שבחלקות מס' 212 - 215 יהיו משופעים ומכוסים רעפים אדומים קלויים כשלפחות אחד משפוליהם יזרזר לכיוון כביש הגישה. גובה הבנין הקובע בהתאם לסעיף 3 א, ב, ג, לעיל ימדד ממפלס הקרקע הטיבעית ועד לכוכוב האופקי של הגג המשופע ואילו קצהו העליון של הגג לא יעלה בשום מקום על 2,5 מ' נוספים כמוראה בחתך ל, פרט לחלקות שלפי סעיף 3 א, לעיל ימדד גובה הבנין ממפלס כביש הגישה ובחלקות שגובה הבנין הקובע הוא בהתאם לסעיף 3 ד, ה, ו, ז, אשר ימדד גובה הגג מעל לגובה המותר לכל מיבנה כמוראה בחתכים ה, ה', ו, ז, י, י' כל חלק גג המאפשר גישה אליו מאחת הדירות ומנוצל על ידי יהיה שטוח ומרוצף. ניצול שטח חלל עליית הגג המשופע יהיה טעון אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה. גגות הבנינים שבחלקות מוצעות מס' 212 - 215 ישתלבו בעיצובם עם גגות הבנינים של השכונה בהתאם לתכנית עיבוד ארכטקטוני שחוגש לוועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה, בעה הוצאת היתר הבניה.

חנייה

א- בכל חלקה המיועדת למגורים יש להתקין חנייה בשיעור של מקום חנייה אחד לכל דירה החנייה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לכביש הנותן גישה וממנו ברוחב מקסימלי של 5 מטר, כמוראה בחתך מ.

ג- בחלקות הנמצאות מעל לפני הכביש תתוכנן החנייה בתחום המגרש מאחורי הקיר התומך ואף הוא עם כניסה ויציאה אחת כאמור לעיל, הפתרון טעון טיפול כמפורט בסעיף 6 VII ב להלן, כמוראה בחתך מ.

ד- בחלקות שבהם חל הסעיף 6 VII א, המדבר על חלקות שמתר לבנות בהם 4 יחידות דיור ועם בנין כחתי (משתנה) ונמצאות מתחת לפני כביש הגישה, אפשר יהיה להשתמש בקומת עמודים חלקית, לחנייה עם כניסה ויציאה אחת לכביש הנותן גישה וממנו ברוחב מקסימלי של 5 מטר, כמוראה בחתך א ודף 17.

ה- בחלקה מוצעת 215 חובה להגיש תכנית לפתרון החנייה בתחומי המגרש תוך הפרדת החנייה המיועדת למסחר, בנוסף לאמור לעיל תכלול התכנית גם פתרון לפריקה וטעינה וסילוק אשפה, ככל המקרים החנייה תהיה מקורה, והתכנית תוגש לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

ו- לא תותר בשום מקרה גישה לחלקות מדרג וינשל ומס' 12410.

פיתוח החלקה וטיפול במרווחים

א- על בעלי החלקות לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שחילת עצים בשיעור של 5-10 עצים בכל חלקה, לפי רשימת מח' הגנים.

ב- בחלקות המוצעות שבהן תתוכנן החנייה מאחורי הקיר התומך יהיו חייבים לבנות קירות תומכים חיצוניים מאבן כאשר בפחח כניסה ויציאה מהחנייה שמאחורי הקיר התומך יהיה שער עם אפשרות של סגירה.

ג- בחלקות המוצעות שנמצאות בצד הנמוך של הדרך יהיה גובה הגדרות

60-90 ס"מ. הגדרות תכננה מאבן או גדרות שקופות ממוטות כרזל עם גדר חיה .
בחלקה המוצעת מס' 215 יהיה על בעלי החלקה בנוסף לאמור בסעיף 21 המדבר על
עבוד ארכיטקטוני מפורט, להגיש תכנית פיתוח ארכיטקטוני וגנני של החלקה, הכולל
גישה לחלקה משטח הציבורי הפתוח "ט"ז" ; מספר וסוג העצים, צמחיה, שבילים, גישות,
ציפוי וחומרים של קירות תומכים וגדרות וכו', יחד עם האמור בסעיפים 21 ג'
ו- 21 לועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חיפה לאישורה.

ה- בחלקות המוצעות מס' 264-286, 214, 215, 216, 225, 319, 331, 332 הפונות עם אחת מהחזיתות
(כולל החזית הפונה למירווחים צדדיים) , לשטח ציבורי פתוח "טז" יהיו חיובים להתחשב
לחזית זו כחזית רחוב עם כל הכרוך בה (טיפול בחזית הבית, גמר חומרים וכו') ויהיו
חיובים לבנות גדר מאבן בגובה של 1,20 מטר בקו של המגרש הפונה לשטח הנ"ל.

ו- בחלקה המוצעת מס' 240, תחול חובת נטיעת עצים בצפיפות גבוהה בתחום המרווח הפונה
לרחוב וינשל (מס' 2410) וזאת במטרה להפריד רחוב זה משטח המגורים.
צורה סוג וצפיפות הצמחיה, והעצים יהיה בהתאם לדרישות מחלקת הגנים של עיריית חיפה.

ז- בחלקות המוצעות מס' 215, 332-336, 319-323 תותר גישה לכל חלקה ברוחב מכסימלי של
5 מטר לכל חלקה דרך חזית המדרכות הנתועות "טז", "טו" ו-"יד" ובחאום ובאישור
מחלקת גנים ומחלקת הדרכים מעיריית חיפה.

23. היטל השבחה

א- בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ומסווגות כאזור מגורים , ישלמו היטל
השבחה כחוק. לועדה המקומית לתכנון ולבנייה - חיפה.

24. קביעת התשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון

א- לתכנית זו תצורף תכנית מודד מסומן אשר תכלול את שטחי החלקות הקיימות והמוצעות
הרישום במשרדי המקרקעין יעשה בהתאם לתכנית אשר עליה תחליט הועדה המחוזית
בעת הדיונים באישור התכנית.

ב. טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית , קובעת לגבי יחסיות ומרכיבה
בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל
ושעורם יקבע על פי החלטת הועדה המקומית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1611

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 128 ב' 27.7.81

יושב ראש הוועדה *[Signature]*

סגן מנהל *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1611

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 122 ב' (28.11.77) 25.7.78

7 (26.3.79) 6.6.79

יושב ראש הוועדה *[Signature]*

סגן מנהל *[Signature]*

[Blank area]

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מס' חפ/1611

הועדה המחוזית בישיבתה ח' 24

מיום 16.11.82 החליטה לתת תוקף לתכנית המוצעת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 1611/כפ מודטמה למתן תוקף בילקוט

מיום 29.5 מיום 27.7.81 עמוד 15

9 א' חס"ז

תכנית מס' 1611/כפ מודטמה להפקדה בילקוט

מיום 26.28 מיום 25.5.80 עמוד 1665

עיריית חיפה	תכנון	יוסף ריבה
צוות תכנון יוזם ארוד טווח	שרטט	נילי מיכאלה
רמת אשכול - שדה התעופה לשעבר	בדק	לאה גרינברג
המשד רח' פרויד חפ/1611	קומדה	
	תאריך	15.5.1977