

300 1862

(183)



מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מיתאר מקומית - תכנית מספר חפ/1584
חלוקה חדשה מתחת לרח' אידר - חלק מגושים 10797, 10795

הוגשה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

1. שם

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1584 חלוקה חדשה מתחת לרח' אידר חלק מגושים 10795, 10797" (להלן "תכנית זו").

2. המקום

השטח נמצא במורדות הדרום מערביים של הכימל מתחת לרח' אידר בהמשך רח' בני- ברית.

3. חלוקת השטח

תכנית זו חלה על שטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (בקנה מידה 1:1250) המהווה חלק בלתי מפרד ממנה (להלן "התשריט") והמסומן בשם הנ"ל.

לתשריט מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו והם:

- נספח מס' 1 - רשימת החלקות הרשומות והמוצעות ובעליהן.
- נספח מס' 2 - טבלת איזון - הסכומים המגיעים לבעלי הקרקע מהועדה המקומית או לוועדה המקומית מבעל הקרקע לפי סעיף 122 (3) בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

4. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הקרקע הכלולה בתכנית זו הן כל החלקות וחלקי החלקות המותחמות בקו כחול כהה כמפורט להלן:

- א. כל החלקות המפורטות כנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו וכלולות בחלוקה שלא בהסכמה (לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965) גוש 10795 חלקות 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 13, גוש 10797 חלקות 119, 120.
- ב. כל שאר חלקי החלקות שנועדו לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים אתרים לבניני ציבור, שביליט, להולכי רגל כמפורט להלן:
 גוש 10795 חלקי חלקות 25, 26, 27, 11, 6
 גוש 10797 חלקי חלקות 115, 116

5. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 25 דונם בקירוב.
ב. חלוקת השטחים (מגרשי מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבניני ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול כהה עבה על התשריט.

7. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	ת.פ. להפקדה	ת.פ. למתן תוקף
1 ד'	תיקון תכנית אחוזת סמואל	1154			18.12.41
229	תכנית המיתאר של	422			15.2.34
229 ב'	הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'	1732			24.6.74
718 א'	פיקוח על פיתוח הבניה באזור מגורים א'	1554			25.9.69

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

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

9. מטרת התכנית

- א. התווית דרך חדשה המקשרת את רח' פרויד עם רח' בני ברית - המשך רח' סורוקה על מנת ליצור אלטרנטיבה תחבורתית לרח' פרויד בקטע המבונה שלו.
ב. הקצאת שטח לבנין ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים לתושבי השטחים הגובלים.
ג. קביעת עקרונות לבינוי: בניה מדורגת צמודת קרקע תוך השתלבות בנוף.

10. שימוש בקרקע ובבנינים

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 נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים א' מיועד למגורים א' כמוגדר בתכנית המיתאר המאושרת של חיפה וכפוף לתנאי תכנית זו.

אתר לבנין ציבורי כפי שמוגדר בתכנית המיתאר למפרט בסעיף 28 להלן.

דרכים ושבילים להולכי רגל כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.

12. באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע חום מותחם בקו חום	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום / חום מטויט ירוק	שביל מוצע / מאושר להולכי רגל
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבעים צדדים של העיגול	קו בנין קדמי
קו מלא בצבע אדום	קו רחוב
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין
טיוט אדום ניצב לקוי רחוב	דרך או שביל לביטול
קו מלא בצבע שחור	גבול מגרש
קו משונן בכווננים הפוכים בצבע בתשריט	גבול גוש שומה
מספר המורכב מ- 4 ספרות	מספר מגרש
חץ בצבע שחור	כוון מקביליות הבנין
ספרה צהובה	מספר חלקה רשומה לביטול.
קו מרוסק בצבע צהוב	גבול חלקה רשומה לביטול
שטח כתום מטויט בצבע העתקה	חניה פרטית
שני קוים מקבילים מרוסקים בצבע העתקה	מעביר מים
קו שתי יקודות קי בצבע אדום	קו חשמל חג גוקו קיים

13. הפקעה

1. השטחים שאינם כלולים בנספח מס' 1 והמיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים לאתרים לבניני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר והפץ ויירשמו על שם העיריה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

14. חלוקה חדשה

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
3. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון.
4. על יוזמת התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום מקרקעין.

15. רישום

1. השטחים המיועדים לדרכים ושבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים לפי תכנית זו ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 13 לעיל ירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דיירי וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. המגושיט המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 המצורף.
3. המגושיט המוצעים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים ירשמו על שם העירייה ללא תמורה פנויים מכל מבנה דיירי וחפץ.
4. המגרש מיועד כאתר לבנין ציבורי ירשם על שם עיריית חיפה ללא תמורה. פנוי מכל מבנה דיירי וחפץ.

16. הגבלות בניה

1. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו ע"פ עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועד לדרכים ולצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו.
2. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא אושרה על ידי מחלקת הדרכים תכנית הנדסית מפורטת של דרך הכלולה בתכנית זו.
3. לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רישום על ידי רשויות התכנון.

17. סלילת דרכים

א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה.

בסלילה נכללות המדרכות התקנת ניקוז למי גשם, שתילה והעתקת קוי חשמל. על בעלי הקרקע יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

ב. עם ביצוע פריצת הדרכים וסלילתן יש למלא את השטח בחזית מגרשים מס' 2004-2005 ולגלח את השטח בחזית מגרשים מס' 2012-2013 ובאתר לבנין ציבורי כמוראה בחתך ע"ג התשריט.

18. שטחים ציבוריים פתוחים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל מגרש משחקים לילדים ולמבוגרים, שבילים, תאורה כולל עמודים ופנסים, גידור וכו', הכל בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה ע"י מחלקת הגנים.

19. פיתוח המגרש

על בעלי היתר הבנייה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו' בהתאם לדרישות הועדה המקומית. אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה ובנוסף האמור בסעיף 28 להלן.

20. שיקום נופי

שפך חציבה ופסולת בנייה יסולקו למקום שפך מאושר עירוני במהלך ביצוע העבודות הבאות, פריצת דרכים וסלילתן, בניית מבני ציבור ובניית בנייני המגורים. חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה. השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י מחלקת לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה. האחריות לסילוק שפכי חציבה ובנייה והשיקום הנופי תחול על בעלי היתר הבנייה או הסלילה.

21. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים. כולל עמודים ופנסים בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

22. אספקת חשמל והגבלות בניה מתח ובקרבת קוי חשמל

אספקת חשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד. ולא יורשו כבלים עיליים. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחק המפורט מטה והנמדד בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

טבלת מרחקים מינימאליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 32 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון 110 - 150 ק"ו	על פי הגבלות הבניה המסומנות בתשריט	

המרחק המדויק יקבע בהחלעות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו. הגובה המינימלי של פני הכביש הסופי מהתיל התחתון של קו החשמל יהיה 7.5 מ'.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.5 מ' מציר הכבל במתח עליון של 150 ק"ו, ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מציר הכבל במתח עם 33 ק"ו.

לא יאושרו מתקנים קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנות כבלים) תשכ"ז - 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

23. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה תוקמנה באתרים לבניני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים הכל בתאום עם חברת חשמל ומשרד מהנדס העיר. מבני תחנות הטרנספורמציה שיוקמו באתרים המיועדים לכך בתכנית זו יהיו טעונים עיצוב ארכיטקטוני הכולל השתלבות בקירות תומכים ובבנוי המוצע, טיפול בחומרי ציפוי, מידות המבנה וכו'. חברת חשמל תגיש לאישור הועדה המקומית את תכניות התחנות שתכלולנה את עיצובן הארכיטקטוני.

24. מקלטים

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

25. שירותים

ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

אספקת מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפי הוצאת כל היתר בנייה בשטח בו עובר צינור מים על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בקוי המים המסומנים על ידי אגף המים, בבדיקות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה ו/או בעלי הקרקע.

ביוב

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר ראש מינהל התפעול תכנית ביוב ציבורי לשטחים בתכנית זו בנוסף לביוב הקיים תנתן תעודה לשימוש בבנין רק לאחר שהבנין יחובר לביוב הציבורי ורק לאחר שינתן אישור מנהל אגף התברואה שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

כל שינוי בקוי ביוב קיימים יבוצעו על חשבון בעלי היתר הבנייה ו/או בעלי הקרקע.

26. הידרנטים

על בעלי היתרי הבנייה ו/או בעלי הקרקע להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

27. קוי טלפון

לא יורשו קוי טלפון עיליים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים.

28. עקרונות והוראות בינוי שחליס על שטח התכנית

הוראות כלליות
מגרשי מגורים
איתור הבנינים

הבנין המוצע יאותר במגרש תוך שמירה על המקביליות לחץ המסומן ע"ג התשריט.

עקרונות הבינוי
הבניה בשטח התכנית תהיה בניה מדורגת צמודת קרקע.

שטח הבניה מותר
אזור מגורים א'

בכל מגרש יהיה שטח בניה ברוטו 60% משטח החלקה המקורית שהופרשו ממנה 40% לציהבור כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו.

שטח חלקה מקורית = $100 \times \frac{\text{שטח חלקה רשום}}{100 - 9}$
9% מהווה את האחוז שהופרש לציהבור בתכנית קודמת על השטח.

אופן חישוב שטח הבניה

שטח הבניה ברוטו בכל מגרש ומגרש יחושב בהתאם להוראות תכנית מאושרת החלה על העיר היפה והמפרטת את אופן חישוב שטח הבניה.

גובה הבנינים

- א. הוראות מיוחדות בנושא גובה בנינים בכל מגרש ומגרש מפורטות להלן סעיף מס' 29.
- ב. גובה המסד לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.
- ג. הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש בקומת המסד בתנאי שתשמש למחסנים, מקלט, חניה, כניסות לבנינים, ובתנאי שגובה תקרת המסד לא תעלה על 1,5 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך והגובה הפנימי של קומת המסד לא יעלה על 2.2 מ'.
- ד. גובה הבנין בהתאם להוראות בסעיף 29 להלן אינו כולל את גובה גג רעפים.

בניני ציבור

שטח הבניה במגרש המסווג כאתר לבנין ציבורי יהיה 100% ברוטו משטח המגרש. גובה הבנין במגרש המסווג כאתר לבנין ציבורי יהיה 4 קומות מעל לקומת מסד. גובה המסד לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך.

חניה

- א. בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין חניה פרטית בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה אחת למגרש מהדרך הציבורית הגובלת ותשמש גם יציאה, פרט אם יצויין אחרת בהוראות המפורטות להלן.
- ג. שער הכניסה - יציאה שיוקן על קו הרחוב לא יפתח לתחום הרחוב.
- ד. בנוסף להוראות המפורטות לעיל תחולנה הוראות נוספות כמפורט להלן.

מרווחים

- א. המרווחים יהיו כמפורט להלן : מרווח קדמי 5 מ'
מרווח צדדי 4 מ'
מרווח אחורי 6.5 מ'
- כל זאת אלא אם מצוין אחרת ע"ג התשריט או בתקנות תכנית 14.
- ב. במידה ויבנו שני בנינים על החלקה אחת המרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.
- ג. לא תותר הקמת מבנים במרווחים של הבנינים, פרט לחלקות רבני צווי אחרת בהוראות המפורטות להלן.

גגות

במידה ובמסגרת הבקשה להיתר בניה מוצע גג רעפים - שפוע על משטח אחד לפחות של גג רעפים ירד בכוון הדרך הגובלת במגרש.
גובה הגג המשופע ימזד בקו אנכי בין קצהו העליון של הגג והתקרה האופקית הראשונה שמתחת לגג הרעפים. גובה הגג המשופע לא יעלה על 2.5 מ'.

פיתוח המגרש

א. על בעלי המגרשים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בשעור של 5-10 עצים בחזית כל מגרש ומגרש בהתאם להנחיות מחלקת הגנים לשביעות רצונה.

ב. בבקשה להיתר בניה יש לכלול תכנית פיתוח המגרש כולל תכנית חניה בק.מ. 1:100 בהתאמה עם החלקות הגובלות. בנוסף ראה סעיף 19.

גדרות וקירות תומכים

- א. הקירות התומכים והגדרות בתחום תכנית זו יבנו מאבן ובהתאם לתכנית אחידה המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ב. בין מגרשי הבניה באזור המגורים - גדר רשת או גדר חיה.
- ג. בין מגרשי הבניה ואתר לבנין ציבורי- גדר רשת לפי פרוט מח' הגנים ובאישורה.
- ד. בין מגרשי הבניה ושטח ציבורי- פתוח גדר רשת לפי פרוט מח' הגנים ובאישורה.

שמירה על צורה וחיצונית של הבנינים

- א. בתכנית הבקשה להיתר בניה יש לכלול פתרון עיצובי ארכיטקטוני להתקנת מערכת סולרית לחימום מים על גגות הבנינים. הבנינים בעלי גגות משופעים יותקנו קולטי השמש ע"ג שיפוע הגג ודודי המים ימוקמו מתחת למישור המשופע של הגג. בגגות שטוחים יכלול הפתרון את אופן הסתרת הדוד והקולטים.
- ב. בתכנית הבקשה להיתר הבניה יש לכלול פתרון לתליית כביסה. מתקני הכביסה ישולבו בחזיתות הבנינים באופן שיהיו נתונים בין 2 קירות המצדדים ומוסתרים באלמנט דקורטיבי לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה הקמת אנטנה לטלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אליה תחוברנה כל הדירות.
- ד. חיבור חשמל לבנינים יהיה אך ורק בעזרת כבל תת קרקעי.
- ה. בתכנית הבקשה להיתר יש לכלול את אופן התקנת מזגנים בחזיתות הבנינים. לא תורשה התקנת מזגנים שלא לפי תכנית מאושרת.
- ו. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסת קירות מנוקבים וכו'.
- ז. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות החיצוניים של הבנינים.
- ח. לא יותקנו ארובות חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

29. הנראות והנחיות לקבוצות הבנינו
התכנית מחלקת את מגרשי הבניה לשלוש קבוצות בינוי:

2001-2005	1	מגרשים	קבוצה
2006-2008	2	מגרשים	קבוצה
2009-2013	3	מגרשים	קבוצה

קבוצה 1

מגרשים 2001-2005

מספר מקסימלי של יחידות דיור

מספר יחידות דיור

מספר מגרש	מספר יחידות דיור
2001	4 יח"ד
2002	4 יח"ד
2003	4 יח"ד
2004	4 יח"ד

גובה הבניה

- א. גובה בנין על כל אחד ממגרשי הבניה ימדד כלהלן:
חזית הבנין הפונה לכביש הגישה גובה הבנין לא יעלה על 6,2 מ'
ממפלס הדרך מדוד באמצע חזית הבנין. בחזית האחורית לא יעלה
הבנין על 6,5 מ' מקרקע טבעית מדוד באמצע חזית אחורית של
הבנין.
- ב. דרוג מינימאלי בחזיתת קדמית יהיה 3 מ' ובגובה של קומה
אחת. דרוג מינימאלי בחזית האחורית יהיה 5 מ' ובגובה של קומה
אחת.
- ג. גובה החפירה המירבי לקומות המגורים לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע
טבעית בכל חתך וחתך.
- ד. בחלקות מס' 2003 - 2001 לא תותר קומת עמודים.
בחלקות מס' 2005 - 2004 תותר קומת עמודים חלקית שתשמש לחניה
מקלט ומחסנים.

חניה

- א. במגרשים 2001-2003 תהיה חובת קירוי החניה. יותר קירוי החניה
במרווח קדמי.
- ב. במגרשים 2005 - 2004 תותר חניה בקומת עמודים חלקית
מפולשת. לא תותר חניה מקורה מחוץ לתחום קוי הבנין.
יש חובה להקצות רצועה ברוחב 1,5 מ' בחזית המגרש לצורך גינון
כמתואר בתשריט.

פתוח המגרש

בנוסף לאמור בסעיף 19 לעיל, במגרשים מספר 2004-2005 יש למלא
את חלק המגרש הנמצא מתחת לדרך הגובלת בעת סלילת הדרך כמתואר
בתשריט.

קטע הקיר התומך בחזית מגרש 2003 הגובל בדרך הגישה ובמגרש 2004
ידורג כמתואר בתשריט.

קבוצה 2

מגרשים 2006-2008

מספר מקסימאלי של יחידות דיור

מספר יחידות דיור

4 יח"ד
4 יח"ד
4 יח"ד

מגרש מספר
2006
2007
2008

גובה הבנינים

- א. גובה הבנין על כל אחד ממגרשי הבניה ימדד כלהלן:
בחזית הפונה לדרך הגישה גובה הבנין לא יעלה על 6,2 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין. חלק אחורי של הבנין יהיה מדורג. גובה חזית אחורית לא יעלה על 4.75 מ' מדוד מקרקע טבעית (כולל מסד) באמצע חזית הבנין.
- ב. דרוג מינימאלי בחזית אחורית יהיה 3 מ' ובגובה של קומה אחת.
- ג. גובה התפירה המירבי לקומה המגורים לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.
- ד. לא תותר קומת עמודים.
- ה. מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות בכל חתך וחתך.
- ו. מסזים פנימים הנוצרים כתוצאה מדרוג הבנין לא יעלה על 2,2 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

חניה

- א. תותר חניה נצבת לדרך הגישה. איתור החניה במגרשים יהיה כמתואר ע"ג התשריט.
- ב. חזית המגרש הפונה לדרך הגישה שאינה מנוצלת לחניה תגונן וינטעו בה עצים לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ג. במגרש 2008 יותר שימוש בחלל שנוצר מתחת לחניה למטרות מחסנים ומקלט. גובה פנימי של חללים אלו לא יעלה על 2,2 מ'.

קבוצה 3

מגרשים 2009-2013

מספר מקסימאלי של יחידות דיור

<u>מספר יחידות דיור</u>	<u>מספר מגרש</u>
4 יח"ד	2009
4 יח"ד	2010
4 יח"ד	2011
4 יח"ד	2012
6 יח"ד	2013

גובה הבנינים

- א. גובה הבנין על כל אחד ממגרשי הבניה ימדד כלהלן:
בחזית הפונה לדרך הגישה גובה הבנין לא יעלה על 9 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין.
כאשר גובה הבנין בחזית הפונה לדרך הגישה עולה על 2 ק' ממפלס הדרך באמצע חזית הבנין תהיה נסיגה מינימאלית של 3 מ' בקומה השלישית.
- ב. חלק האחורי של הבנין יהיה מדורג. גובה חזית אחורית לא יעלה על 4,75 מ', דרוג מינימאלי בחזית האחורית יהיה 3 מ' ובגובה של קומה אחת.
- ג. גובה החפירה המירבי לקומות המגורים לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.
- ד. תותר קומת עמודים חלקית בתנאי שתשמש לחניה מקלט מחסנים וחדרי מדרגות.
- ה. מספר הקומות לא יעלה על 3 ק' בכל חתך וחתך.

חניה

לא תותר חניה מקורה מחוץ לתחום קוי הבנין, יש תובה להקצות רצועה ברוחב 1,5 מ' בחזית המגרש לצורך גיננון כמתואר בתשריט.

פיתוח המגרש

בנוסף לאמור בסעיף 19 לעיל יש לגלח (להוריד למפלס הדרך) בכל חזיתות המגרשים הנ"ל את חלקי המגרש הנמצאים מעל מפלס הדרך הגובלת, בעת סלילת הדרך כמתואר בתשריט.

קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (ד) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

30

התשלומים שנקבעו בנספח מס' 2 לתכנית זו "טבלת אכזון" יהיו צמודים למדד יוקר המחיה מיום עריכת הערכת השמאלי ועד ליום מתן תוקף. ומיום מתן תוקף לתכנית הצמדה למדד יוקר המחיה או ריבית על פי חוק הרשויות המקומיות לפי הגבוה שביניהם.

פד/
חפ/1584
תאריך 26.1.92
כונן 4

הודעה הפקודית לתכנון ולבניה - חיפה

מכנית ת.ע. מס' חפ/ 1584
הומלץ להסקדה
 בישיבה ה' 79 ב-13.5.87(27.4.87)

(-) א. ינוביץ סהנדס העיר
 (C) א. גוראל יושב ראש הועדה

הודעה הפקודית לתכנון ולבניה - חיפה

מכנית ת.ע. מס' חפ/ 1584
הומלץ למתן תוקף
 בישיבה ה' 32 ב-26.6.90(7.5.90)

סהנדס העיר
 יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1584/סז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3534
 מיום 7.3.88

הודעה על אישור תכנית מס. 1584/סז
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4046
 מיום 1.10.92

מיוזמי התנאים נדרשו חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

1584/סז
אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.10.91 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית