

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1875, בינוי בגוש 10878  
(חלק) בהמשך מדרגות לכיש

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1875 חלוקה חדשה בחלק מגוש 10787 (להלן "תכנית זו").

2. המקום

שטח התכנית נמצא במורדות המערביים של הכרמל בהמשך מדרגות לכיש.

3. חלות השטח

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

לתכנית מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו והם:

נספח מס' 1 - רשימת מספרי החלקות הרשומות והמוצעות אשר לגביהן הוכנה חלוקה חדשה.

נספח מס' 2 - טבלת איזון, הסכומים המגיעים לבעלי הקרקע או מבעלי 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 בנספח מס' 1 המצורף לתכנית, והכלולות שלא בהסכמה לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
 דהינו: גוש 10787 חלקות 9-28.

ב. חלקות שנועדו להפקעה לדרכים ולשטחים ציבוריים כמפורט להלן:

גוש 10786 חלקות: 115,116,132  
 חלקי חלקות: 91-92,94-96,104-106,109,117,118,131

גוש 10787 חלקות: 66,61  
 חלקי חלקות: 1,8,54-60,63,65,67,68,70

גוש 10788 חלקה 1 וחלק מחלקה 3  
 גוש 10779 חלקי חלקות 99,102

5. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 60.7 דונם בקירוב.  
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

- ממזרח - מדרגות לכיש  
 מדרום - וצפון שני פלגים של נחל אחוזה  
 ממערב - דרך פרויד

7. יחס לתכניות אחרות

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום הפקדה למתן תוקף
229	תכנית המיתאר של העיר חיפה	422		15.2.1934
229ד'	רוחב מינימלי של רחובות		2262	14.10.1976
ד'1	תיקון תכנית אחוזת סמואל	1154		18.12.1941
718א'	פיקוח על פיתוח באיזור מגורים א'		1554	25.9.1969
1127	בינוי ברח' הרופא		1595	22.1.1970
1274	איחוד חלקות 88 ו-90 בגוש 10786 א. שמואל		1310	20.10.1966
1400	תכנית המתאר של העיר חיפה		2642	3.7.1980

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

8. יוזמת התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

9. מטרות התכנית

1. חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בשטח התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תוך מתן הנחיות לתכנון מפורט.
2. התוויית דרך חדשה המקשרת את השכונה למערכת הדרכים הקיימת והמאושרת בשטח לכיוון רח' הרופא.
3. הקצאת שטחים ציבוריים בהתאם לצרכי השכונה.
4. שינוי יעוד של חלק משטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי בהתאם להנחיות תכנית המתאר המופקדת של העיר חיפה חפ/1400.
5. שינוי סיווג אתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית למגרש למגורים.

10. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בנין. ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

אזור מגורים א' - מיועד למגורים א' כמוגדר בתכנית המתאר חפ/1400 של חיפה וכפוף לתנאי תכנית זו.

אתר לבנין ציבורי - האתר יהיה מיועד לשרותי חינוך, בריאות, דת וקהילה לצרכי תושבי השכונה.

דרכים, שביל להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה חפ/1400

שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה חפ/1400 ובהתאם למפורט בסעיף 18 להלן.

## 12. באור סימני התשריט

גבול התכנית  
איזור מגורים א'  
אתר לבנין ציבורי  
שטח ציבורי פתוח  
שמורת טבע  
דרך מוצעת או הרחבת דרך  
שביל להולכי רגל מוצע  
דרך מאושרת  
מספר הדרך  
רוחב הדרך  
מרחק מינימלי מהבנין  
לקו הרחוב  
קו רחוב  
דרך או שביל לביטול  
גבול מגרש מוצע  
מספר מגרש מוצע  
מרווח מינימלי  
כיוון העמדת הבנין  
גבולות חלקה רשומה  
מספר חלקה רשומה  
גבול חלקה רשומה לביטול  
מספר חלקה רשומה לביטול  
גבול החלקות הכלולות  
בחלוקה חדשה  
קו חשמל מתח גבוה  
גבול גוש שומה

קו כחול עבה  
שטח צבוע כתום  
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום  
ואות עברית בתוכו  
שטח צבוע ירוק ואות עברית בתוכו  
שטח צבוע ירוק משובץ במשבצת ירוקה  
שטח צבוע אדום  
שטח צבוע אדום ומטויט בירוק  
שטח צבוע חום בהיר  
מספר שחור ברבע העליון של העיגול  
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול  
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול  
קו אדום  
טיוט אדום ניצב לקוי הרחוב  
קו מלא בצבע שחור  
מספר המורכב מארבע ספרות בצבע שחור  
קו אדום מרוסק  
חץ בצבע התשריט  
קו ירוק  
ספרה ירוקה מוקפת בעיגול  
קו ירוק מרוסק  
ספרה ירוקה  
קו שחור מרוסק  
קו אדום ושתי נקודות לסרוגין  
קו משונן בכיוונים הפוכים  
בצבע התשריט

## 13. הפקעה

השטחים שאינם כלולים בנספח מס' 1 והמיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים  
שבילים להולכי רגל ואתרים לבניני ציבור נועדים להפקעה וירשמו על  
שם עיריית חיפה בהתאם לסעיף 188 ו-189 של חוק התכנון והבניה  
תשכ"ה 1965.

## 14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים  
הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח  
רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים  
המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התכנון, בתנאי שתובטח גישה מדרך לכל מגרש ושטח כל מגרש לא יפחת מהגודל המינימלי המותר באיזור, דהיינו לא יפחת מ- 500 מ"ר. חלוקת משנה שתוגש לאחר בנית הבנינים תאושר רק בתנאי שכל תת חלקה תעמוד בנפרד בהוראות התכנית בנושא שטח הבניה.

ד. על יוזמת התכנית ו/או בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה, לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.

#### 15. רישום

- א. השטחים המיועדים לדרכים ושבילים להולכי רגל לפי תכנית זו שאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 13 לעיל ירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה בהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. המגרשים המוצעים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.
- ג. המגרש המיועד לאתר ציבורי ירשם על שם עיריית חיפה ללא תמורה כשהוא פנוי מכל דייר וחפץ.
- ד. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 המצורף.
- ה. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעליה הקודם ויהיה על המגרש החדש שהוקצע לו.

#### 16. הגבלות בניה

- א. לא יינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתחום תכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנו ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו.
- ב. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא נפרצה דרך הגישה לשכונה ובוצעה בהתאם לדרישות מחלקת תכנון דרכים בעיריית חיפה, וע"פי כל הוראות תכנית זו.
- ג. לא יינתן 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. תכנון הדרכים יבוצע בשילוב עם אדריכל נוף לצורך תכנון שיקום הואדי, כולל קירות תומכים ואפשרות למעבר שביל טיולים בתואי הואדי.
- ב. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והשבילים הכלולים בה, או לשלם היטל כבישים בהתאם לחוק העזר העירוני. הכל בהתאם לדרושות מהנדס העיר.
- בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה והעתקת קוי חשמל. על בעלי הקרקע ו/או היתר הבניה, יהיה לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.
- ג. בד בכד עם ביצוע פריצת הדרכים וסלילתן. יש לגלח את השטח בחזית מגרשים מס' 2017 - 2014, 2007-2003 כמוראה בחתך על גבי התשריט.

18. שטחים ציבוריים פתוחים

- א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל מגרש משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים תאורה כולל עמודים ופנסים, גידור וכו', הכל בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה ע"י המחלקה לתכנון גנים, או לשלם אגרת גינון בהתאם לחוק העזר העירוני, הכל בהתאם לדרושות מהנדס העיר.
- ב. תכנון השטח הציבורי הפתוח לאורך הדרך ובפתחת הואדי יבוצע ע"י אדריכל נוף בעת הכנת תכניות פריצת הדרכים ובתאום עם מחלקת הדרכים.
- ג. בשצ"פ ג' יבנו מדרגות אשר תקשרנה בין הרחוב החדש לרח' לכיש ביצוע המדרגות יעשה בעת ביצוע הדרך החדשה.

19. אתר לבנין ציבורי

- א. שטח הבניה וגובה המבנים באתר זה יהיה בהתאם לאמור בסעיף 27 להלן.

ב. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי כוללת לאישור הועדה המקומית שתראה את תכנון הכולל, גישות לחניה לכלי רכב ולהולכי רגל, מספר המבנים, פיתוח השטח, נטיעות, תכנית העמדת המבנה/מבנים, חתכים, חזיתות, חומרי גמר וכל מידע נוסף שידרש ע"י הועדה המקומית.  
אם יוקם יותר ממבנה אחד המרחק בין המבנים לא יקטן מ-8 מ'.

ג. מתן היתרי בניה לאתר לבנין ציבורי ילווה בדו"ח אקוסטי, שיכלול הנחיות בדבר האמצעים הדרושים למניעת מטריד רעש באתר לבנין ציבורי מהדרך הגובלת בתכנית מכיוון דרום מערב. וכן על מנת להבטיח הגנת התושבים באיזור המגורים ממטרדי רעש צפויים מרמקולים מהאתר לבנין ציבורי.

#### 20. שיקום נופי

שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך עירוני מאושר במהלך ביצוע העבודות הבאות:  
פריצת דרכים וסלילתן, בנית מכני ציבור וכונית בניני מגורים.  
חלה חובה לבצע שיקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלם בד בבד עם השלמת העבודה, שיקום זה יכלול גם טיפול בקירות תומכים, בשפת הכביש ובשטחים הגובלות בדרך.  
השיקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה.

האחריות לסילוק שפכי חציבה וכונית והשיקום הנופי תחול על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה או הסלילה.

#### 21. תאורה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים ו/או לשלם אגרת תאורה בהתאם לחוק העזר העירוני, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

#### 22. איסור בניה מתחת ובקריבת קוי חשמל

א. אספקת החשמל בתחום התכנית תעשה באמצעות כבלים תת קרקעיים בלבד ולא יותרו כבלים עיליים.

ב. לא יינתן היתר בניה להקמת בנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל "עיליים". בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל של קו קיים</u>	<u>מציר קו מתוכנן</u>
ברשת מתח נמוך	עם תילים חשופים 2 מ'	2.25 מ'
ברשת מתח נמוך	עם תילים מבודדים וכבלים אויירים 1.5 מ'	
בקו מתח גבוה	עד 22 ק"ו 5 מ'	6.50 מ'
בקו מתח עליון	עד 150 ק"ו 10 מ'	15.00 מ'

המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת חשמל בהתאם למתח הקו.

ג. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון של 150 ק"ו ובמרחק הקטן מ- 2.0 מ' מציר כבל במתח של 22 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 22 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966 וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.

ד. קו המתח הגבוה הקיים יועתק ויוכנס תת קרקעית לאורך הדרך המוצעת עלות ההעתקה תחול על עיריית חיפה. העתקת קו החשמל יעשה בד בבד עם תכנון וביצוע הרחוב ובתאום עם חברת החשמל.

### 23. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה תוקמנה באתר לבנין ציבורי בעת הבניה בפועל ובאזור מגורים א', בבנינים או במרווחים קדמיים בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו הרחוב ו/או במרווחים צידיים ובעיצוב שישתלב עם קירות החניה או המבנה ובשטחי הדרכים מתחת למפלס התנועה באם שוכנעה הועדה המקומית בכורח הדבר. גודלה ומיקומה של תחנת הטרנספורמציה יקבע בתיאום בין חברת החשמל ועיריית חיפה. על מבקשי ההיתר לפנות לחברת החשמל, ובאם יידרשו על ידה, לכלול בתכנית הבקשה להיתר את מיקום תחנת הטרנספורמציה.

### 24. מקלטים ו/או ממד"ים/ממק"ים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם להוראות הג"א כפי שיפורסמו מעת לעת ויהיו בתוקף בזמן מתן היתר לבנין. ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצה לשביעות רצונו של יועץ הג"א.



25. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים והביוב והניקוז ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

לפני הוצאת כל רישיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. כל שינוי בקוי המים המסומנים ע"י אגף המים, בבריכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים.

תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר לביוב הציבורי ורק לאחר שינתן אישור מנהל אגף המים והביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

כל עוד לא יהיה במקום ביוב ציבורי, יבצעו בעלי היתר הבניה בורות סופגים בתחום חלקותיהם ויתחייבו לחברם בעתיד לביוב הציבורי.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעת רצונם.

ה. קוי טלפון ותקשורת בכבלים

מערכת קוי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החיבור לבנינים.

26. קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד. טבלת איזון סופית תוכן מחדש נכון ליום מתן תוקף לתכנית מבלי לשנות את עקרונות הטבלה.

27. עקרונות והוראות בינוי שחלים על שטח התכנית

הוראות כלליות למגרשי המגורים

א. איתור הבנינים

הבנין המוצע יאוחר במגרש תוך שמירה על מקביליות לחץ המוסמן ע"ג התשריט.

ב. עקרונות הבינוי

הבנייה בשטח התכנית תהיה בניה מדורגת צמודת קרקע.

ג. שטח הבניה המותר באיזור מגורים א'

1. בכל מגרש למעט מגרשים 2019, 2020 יהיה שטח הבניה העיקרי המותר 62% ברוטו משטח החלקה לצורך חישוב שטח הבניה כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו.  
במגרשים 2019, 2020 שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 70% ברוטו משטח החלקה לצורך חישוב.

2. שיעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על שינוייה.

3. מיקום שטחי השרות יכול להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו.

4. לא תינתן תוספת באחוזי בניה למגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת.

ד. אופן חישוב שטח הבניה

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

ה. גובה המבנים

1. הוראות הגובה מפורטות לבנייני המגורים בכל מגרש ומגרש בסעיף 28 להלן.

2. גובה הבניינים בהתאם להוראות המפורטות אינו כולל את גובה גג רעפים.

3. גובה המסד לכל אורך חזיתות הבנין לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית למעט אם צויין אחרת בסעיף 28 להלן. גובה מסד פנימי הנוצר מדרוג הבנין לא יעלה על 2.2 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

4. ניתן לנצל קומת מסד בתנאי שתשמש מחסנים מקלט, חניה וכניסות לבניינים בלבד, ובתנאי שגובה תקרת המסד לא תעלה על 1.75 מ' מקרקע טבעית בכל חתך וחתך, והגובה הפנימי של המסד לא יעלה על 2.2 מ'.

.../.

## ו. גגות רעפים

חלה חובת קירווי הבנינים בגגות רעפים. גובה גג הרעפים לא כלול בהוראות תכנית זו המתיחסות לגובה הבנין. ויקבע בהתאם להוראות תכנית מאושרת שתחול על העיר חיפה ביום הוצאת היתר הבניה ואשר תפרט הוראות נושא גובה גגות משופעים.

שיפוע של משטח אחד לפחות של גג הרעפים ירד בכיוון הדרך הגובלת.

## ז. חניה

1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין חניה פרטית בהתאם לשעוררי החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.
2. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת פרט אם צויין אחרת בהוראות המפורטות להלן.
3. שער כניסה - יציאה שיותקן על קו הרחוב לא יפתח לתחום הרחוב.
4. הוראות בנושא קרוי חניה ומידותיה בסעיף 28 להלן.

## ח. מרווחים

1. מרווח קדמי 6 מ'
- מרווח צדדי 4 מ'
- מרווח אחורי 6.5 מ'

כל זאת אלא אם צויין אחרת על גבי התשריט ובהוראות המפורטות להלן בסעיף 28.

2. במידה ויבנו שני בנינים על מגרש המרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ' וחלוקת השטח בין הבנינים תהיה כדלקמן:  
שטח בנין אחד יהיה 65% - 50% ושטח בנין שני יהיה 50%-35% משטח הבניה המותר במגרש.
3. תותר הקמת חניה מקורה במרווח קדמי. החניה תיסוג 2 מ' מקו הרחוב בהתאם לחתך העקרוני המדגים, אלא אם צויין אחרת בהוראות המפורטות בסעיף 28 להלן.
4. תותר חניה מקורה במרווח צדדי ככל שידרוש פתרון החניה ובאישור משרד מהנדס העיר.
5. תותר הקמת מבנים לבלוני גאז ומוני מים במרווח קדמי או צדדי כחלק בלתי נפרד ממבנה החניה. פתח הכניסה למבנים אלה לא יפנה לצד הדרך הגובלת.
6. תכסית השטח המכונה לא יעלה על 40% משטח המגרש לא כולל קרוי החניה.

### ט. פיתוח המגרש

1. על בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בחזית כל מגרש ומגרש בהתאם להנחיות מחלקת הגנים ולשביעות רצונה.
2. רצועה של 2 מ' בחזית המגרש במפלס הרחוב תגונן ותנטע. לא תותר חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה. אחריות הטיפול בגינון תחול על דיירי הבנין. לגבי הוראות מיוחדות ראה סעיף 28 להלן.
3. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתראה בין היתר, סימון ותאור קירות תומכים וגדרות, הסדרי חניה מיקום בלוני הגאז, מוני המים, החשמל, הדירנטיים וכדו. היתר בניה יכלול תנאים לשיקום הנופי של המדרונות והחזרת המצב לקדמותו.
4. בכל המגרשים הפונים לואדיות, יבנו הקירות התומכים הפונים לואדי לפני תחילת כל עבודות חציבה או מילוי במגרש, באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבול המגרש.
5. על בעלי היתר הבניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. אין לשפוך פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה.

### י. גדרות וקירות תומכים

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

1. לאורך הצד הנמוך של הדרך גדר אבן בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' גודל האבנים לא יפחת מ- 20 ס"מ.
2. לאורך הצד הגבוה של הדרך גדר אבן בגובה מינימלי של 0.5 מ' גודל האבנים לא יפחת 20 ס"מ.
3. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.8 מ'. במקומות בהם קיים הפרש גבוה מעל 1.8 מ' יותקנו הקירות במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר התקנת ערוגה לגינון ברוחב 1 מ' לפחות. בתחומי חצרות בתים מדורגים יותרו קירות תומכים בגובה קומה כדי לאפשר הצמדת הקרקע לדירות.
4. לאורך גבולות אתר לבנין ציבורי הגדרות יהיו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

יא. שמירה על צורה החיצונית של הבניינים

1. צנרת - לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון כבלי תקשורת, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום, למעט מרזבים שיהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית ויהוו חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה וישתלבו בה.
3. הבקשה להיתר תכלול פתרון להתקנת מערכת סולרית אשר תעוצב בצורה שהדוודים לא יראו ותאפשר גישה חופשית לכל השותפים לנכס.
4. הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהחזית ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה, אלא לאחר מכן.
5. תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בניין.
6. חיבור חשמל טלפון וכבלי תקשורת לבניינים יהיה בכבל תת קרקעי בלבד.

יב. הוראות לאתר לבנין ציבורי

1. שטחי הבניה העיקרי באתר יהיה 72% משטח המגרש.
2. שטחי השרות העל קרקעיים המותרים לא יעלו בסך הכל מעל 30% משטח הבניה העיקרי.
3. שטחי השרות התת קרקעיים, המוקפים קרקע מארבע עבריים יהי בלתי מוגבלים, ובלבד שתקרתן אינה בולטת מעל 1.00 מ' מפני קרקע טבעית ומפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר וגובה הקומה מהרצפה לתקרה על יעלה על 2.20 מ'.
4. שטחי השרות המותרים יהיו כדלקמן:

בטחון ובטיחות - השטחים המזעריים הנדרשים ע"י הג"א והתקנות הארציות.

חניה - השטחים לחניה לא יפחתו מסך השטחים הנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות דרכי גישה.

מערכות טכניות ומתקני שרות - השטח המזערי הנדרש לחדר מכונות או שנאים, מכונות מעליות, אצירת אשפה, צנרת וביוב, על מגיש הבקשה לעגן גודל השטח עפ"י מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית ובאישור מהנדס העיר.

אחסנה - שטחי המחסנים לא יעלו על 6% מסך השטחים העיקריים האחסנה תהיה כולה תת קרקעית.

5. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים באתר ובתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.
6. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות.
7. מרווחים מגבולות המגרש יהיו כמסומן בתשריט.
8. מתן היתר בניה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח האתר לאישור הועדה המקומית. בהתאם להוראות סעיף 19 לעיל.

28. הוראות והנחיות לקבוצות הבינוי

התכנית מחלקת את מגרשי הבניה לקבוצות בינוי

קבוצה 1	מגרשים	2001-2002, 2018-2020
קבוצה 2	מגרשים	2003-2014, 2017
קבוצה 3	מגרשים	2015-2016
קבוצה 4	מגרש	2021

הוראות לגבי גבהי הבניינים והחניות מסומנים על גבי התשריט, בחתכים העקרוניים.

ק ב ו צ ה 1

מגרשים 2001-2002, 2018-2020

א. הבניין יהיה מדורג, ניתן יהיה לתכנן דרוג בכל קומה שניה, רוחב דרוג מינימלי 2 מ'.

ב. גובה הבניין ימדד כדלקמן:

בחזית הפונה לכביש הגישה גובה הבניין לא יעלה על 5.5 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת, מדוד באמצע חזית הבניין, מעל גובה זה תותר קומה נוספת בתנאי שתהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי. גובה בניין בחזית אחורית לא יעלה על 7.75 מ' מדוד מקרקע טבעית לכל אורך חזית הבניין. מעל גובה זה תהיה נסיגה כאמור בסעיף א'.

ג. פתרון החניה יהיה עפ"י אחת מהאפשרויות הבאות:

- חניה בקומת עמודים המצויה במפלס הרחוב, ומשמשת למטרה זו בלבד.

.../.

- חניה מקורה במרווח קדמי בתנאי שהחניה תהיה במפלס נמוך מהרחוב, גג החניה יגונן וגובהו לא יעלה על 1.00 מ' מ גובה הרחוב, מדוד באמצע חזית המגרש. במקרה זה לא תהיה חובה להשאיר רצועה מגוננת וניתן יהיה להגיע עם מבנה החניה עד קו הרחוב. כמו כן ניתן יהיה לנצל את החלל הנוצר מתחת לרצפת החניה למחסנים ומקלט באישור ועדה מקומית.
- חניה לא מקורה במפלס הרחוב. בתנאי שתשמר רצועת גינון ברוחב של 1.00 מ' בתחום המגרש לאורך קו הרחוב לשביעות רצון מחלקת הגנים.
- יותר מילוי הקרקע בשטח המרווח הקדמי עד מפלס רצפת החניה.
- ד. במגרשים 2019-2020 תהיה חובת בניה בקיר משותף כאשר המרווח הצדדי הגובל בניהם הוא - 0, הבניה לא תותנה בקבלת הסכמת השכן בקיר המשותף מתן היתר בניה יהיה מותנה בהתאמת חזיתות המגרשים ושיפועי הגגות, לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
- ה. במגרש מס' 2001 יותר מסד אטום שלא יעלה על 3 מ' וגובה חזית אחורית לא יעלה על 9 מ' מדוד לכל אורך החזית האחורית.
- ו. עומק חציבה לא יעלה על 4.5 מ' מתחת לפני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך.

## קבוצה 2

### מגרשים 2017, 2014-2003

- א. הבנין יהיה מדורג צמוד קרקע, רוחב דרוג מינימלי 2.5 מ'.
- ב. גובה הבנין ימדד כדלקמן:  
בחזית הבנין הפונה לכביש הגישה גובה הבנין לא יעלה על 6.2 מ' ממפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין. מעל גובה זו תותר קומה נוספת בתנאי שתהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבנין הקדמי. גובה חזית אחורית של הבנין לא יעלה על 4.75 מדוד מקרקע טבעית לכל אורך החזית האחורית. מעל גובה זה תהיה נסיגה כאמור בסעיף א' עומק חציבה לא יעלה על 4.5 מ' מתחת לפני קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך.
- ג. החניה תהיה בהתאם לאחת האפשרויות הבאות:
  - חניה בקומת עמודים המשמשת לחניה בלבד המצויה במפלס הרחוב.

- חניה מקורה בחלק מהמרווח הקדמי, בתנאי שתשמר רצועה ברוחב של 2 מ' מקו הרחוב בתחום המגרש במפלס הדרך, אשר תגונן ותטופח ע"י בעלי המגרש, לשביעות רצון מח' הגנים. עיצוב חזית מבנה החניה יהיה חלק מעיצוב הבניין ויהיה כפוף לאישור משרד מהנדס העיר.  
גובה גג החניה לא יעלה על 2.5 מ' מגובה הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית המגרש.
- חניה לא מקורה במפלס הרחוב, במקרה זה חובה להשאיר רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות מקו הרחוב בתחום המגרש במפלס הדרך שתגונן ותטופל ע"י בעלי המגרש, לשביעות רצון מח' הגנים.
- יותר מילוי הקרקע בשטח המגרש במרווח הקדמי עד מפלס רצפת החניה.
- במגרשים 2003 2011 במידה ויבנו שני בנינים נפרדים יותרו שתי כניסות לחניה לכל בנין בנפרד.

### קבוצה 3

#### מגרשים 2015-2016

- א. גובה הבניין ימדד כדלקמן:
  - בכיוון רח' מס' 892 בחזית הפונה לרחוב גובה הבניין לא יעלה על 6.2 מ' ממפלס הדרך הגובלת באמצע חזית הבניין מעל גובה זה חותר קומה נוספת בתנאי שתהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבניין הקדמי.
  - בכיוון רח' מס' 893 גובה הבניין בחזית יהיה עד 8.5 מ' ממפלס הדרך הגובלת, דרך מס' 893 מדוד באמצע חזית הבניין.
  - בכיוון חזית אחורית וצדדית גובה הבניין יהיה עד 8.5 מ' מעל קרקע טבעית מדוד לכל אורך החזית.
- ב. החניה תהיה בהתאם לאחת מהאפשרויות הבאות:
  - חניה בקומת עמודים המשמשת לחניה בלבד. ומצויה במפלס הרחוב.
  - חניה מקורה בחלק המרווח הקדמי, בתנאי שתשמר רצועה ברוחב של 2.0 מ' מקו הרחוב בתחום המגרש ובמפלס הדרך, אשר תגונן ותטופח ע"י בעלי המגרש, לשביעות רצון מח' הגנים. עיצוב חזית מבנה החניה יהיה חלק מעיצוב הבניין ויהיה כפוף לאישור משרד מהנדס העיר.  
גובה גג החניה לא יעלה על 2.5 מ' מגובה הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית המגרש.



- חניה לא מקורה במפלס הרחוב, במקרה זה חובה להשאיר רצועת גיבון ברוחב 2 מ' לפחות מקו הרחוב בתחום המגרש ובמפלס הדרך שתגונן ותטופל ע"י דיירי המגרש לשביעות רצון מח' הגנים.
- יותר מילוי הקרקע בשטח המגרש במרווח הקדמי עד מפלס רצפת החניה.

קבוצה 4

מגרש 2021

- א. במגרש זה יותר לבנות בנין בין 3 קומות מעל קומת חניה מקורה. גובה הבנין לא יעלה על 12.0 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת באמצע חזית הבנין. קומה שלישית של הבנין תהיה בנסיגה של 2.0 מ' לפחות מקו הבנין הקדמי.
- ב. בחלק הקדמי של המרווח תשמר רצועה ברוחב של 2.0 מ' מקו הרחוב בתחום המגרש ובמפלס הרחוב אשר תגונן ותטופח ע"י בעלי המגרש לשביעות רצון מח' גנים. החניה תהיה מעבר לרצועה זו ותהיה חובה לקרותה עיצוב חזית מבנה החניה יהיה חלק מעיצוב הבנין ויהיה כפוף לאישור משרד מהנדס העיר גובה גג החניה לא יעלה על 2.5 מ' מגובה הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית המגרש.

הועדה המקומית לזכנין ולבניה - חיפה	
מכנית ת.ע. מסי חפ" 1875	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה ח"י 24 ני"מ 24.10.94	
מחנ"ס העיר	יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ" 1875	
הומלץ לחפיקה	
בישיבה ח"י 68 ני"מ (7.10.91) 24.12.91	
מחנ"ס העיר	יושב ראש הועדה

24-08-1997

נספח מס' 1

טבלת הקצאות  
גוש 10787

שטח מגרש מגיע לאחר שהופרשו 40% לצרכי ציבור	שטח חלקה רשומה	מס' מגרש מוצע	מס' חלקה רשומה
593	899	2021	9
600	910	2001	12
654	992	2002	10
1209	1834	2003	11
907	1375	2004	13
903	1370	2005	14
899	1363	2006	15
1208	1832	2007	16
1077	1633	2008	17
895	1357	2009	18
662	+ 2361 1004	2010	
1497	2270	2011	19
609	923	2012	20
600	910	2013	22
903	1370	2014	21
600	910	2015	23
601	912	2016	24
1185	1797	2017	26
603	914	2018	25
323	490	2019	27
307	465	2020	28

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ"ו 1875  
הומלץ למתן תוסף  
בישיבה ח"י 24 ב" 24.10.94  
יושב ראש הועדה  
מחנודס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ"ו 1875  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ח"י 68 ב" 24.12.91 (7.10.91)  
יושב ראש הועדה  
מחנודס העיר

24-08-1997

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. חפ"ו 1875  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24.11.96 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ"ו 1875  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4124  
מיום 24.6.93

הודעה על אישור תכנית מס. חפ"ו 1875  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4591  
מיום 25.11.97

1875/חפ

טבלת איזון

תשלומי איזון		מצב חדש				קודם				
לשלם ש"ח	לקבל ש"ח	שווי מניע	שווי חדש	שפח מניע	מס מנרש	אחח	שווי ישן	שפח רשום	חלקה	נוש
8,841		184,159	173,000	800	2001	0.0321540	147,500	910	12	10787
	26,864	214,464	187,600	664	2002	0.0420073	192,700	992	10	10787
	18,418	375,618	357,200	1,209	2003	0.0735727	337,500	1,834	11	10787
	3,326	279,126	275,800	907	2004	0.0546727	250,800	1,375	13	10787
	2,924	278,124	275,200	903	2005	0.0544765	249,900	1,370	14	10787
3,910		270,890	274,800	899	2006	0.0530596	243,400	1,363	15	10787
534		384,266	384,800	1,208	2007	0.0713492	327,300	1,832	16	10787
	28,562	334,662	308,100	1,077	2008	0.0655505	300,700	1,633	17	10787
	23,312	283,912	260,600	895	2009	0.0556101	255,100	1,357	18	10787
	11,701	209,901	198,200	662	2010	0.0411135	188,600	1,004	18	10787
	16,710	465,210	448,500	1,497	2011	0.0911211	418,000	2,270	19	10787
	108	187,308	187,200	609	2012	0.0366882	168,300	923	20	10787
5,628		179,072	184,700	600	2013	0.0350751	160,900	910	22	10787
3,405		280,795	284,200	903	2014	0.0549997	252,300	1,370	21	10787
7,647		180,853	188,500	600	2015	0.0354239	162,500	910	23	10787
4,590		181,410	186,000	601	2016	0.0355329	163,000	912	24	10787
105,467		263,433	368,900	1,185	2017	0.0515990	238,700	1,797	26	10787
11,521		189,979	201,500	603	2018	0.0372114	170,700	914	25	10787
	1,357	108,957	107,600	323	2019	0.0213415	97,900	490	27	10787
	7,468	109,068	101,600	307	2020	0.0213633	98,000	465	28	10787
	10,792	184,192	173,400	593	2021	0.0360779	165,500	899	9	10787
151,542	151,542	5,105,400	5,105,400	ט"ח"כ		1.0000000	4,587,300	ט"ח"כ		



חיפה 16.7.97

התאריך הקובע להערכה הוא 27.9.91.  
 טבלת איזון סופרת תוכן ליום פתח תוקף  
 מבלי לשנות את עקרונות הטבלה.  
 השומה נערכה על פי הכללים שנקבעו בבג"צ 14/91

עשיתי הערכה זו למיטב נסיוני.  
 אין לי ענין בבכסים הנדונים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1875  
הומלץ למתן תוקף  
מיום 24.10.94 ב"י 24  
24-08-1997  
יושב ראש הועדה  
מהנדס מעיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1875  
הומלץ להפקדה  
בנישבה ח"י 68 ב"י (7.10.91) 24.12.91  
617.7 (-)  
מהנדס העיר  
יושב ראש הועדה  
5.א.ג.ר.א.ל (-)

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1875/ז  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 24.12.96 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הקדת תכנית מס. 1875  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4124  
מיום 24.6.93

הודעה על אישור תכנית מס. 1875/ז  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4591  
מיום 25.11.97