

20.10.98

3 - 3457

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית - תוכנית חפ/1811

"קרית וזניץ"

עורך התכנית:

ר. גל - אדריכלים בע"מ

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1811
קרית ויזניץ

הוגשה ע"י ועד קהילה רמת ויזניץ ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות:

- א. תכנית זו תיקרא, שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ' 1811 "קרית ויזניץ - (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הינו בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- בתשריט מצורף: נספח 1 - נספח בינוי בק.מ. 1:500 - מנחה בלבד.
- נספח 2 - נספח חתכים עקרוניים בק.מ. 1:500 (מחייב) המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו כפוף לסעיף 22.
- נספח 3 - רח' השילוח - מיכאל, מערכת דרכים, תכנית כללית (מנחה בלבד).

2. יחס לתכניות - אחרות

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות מטה:

2.2 תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכניות מס'	שם התוכנית	מספר ע.ר./י.פ.	תאריך פרסום להפקדה	מספר ע.ר./י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/191	גישה מזרחית לואדי רושמיה			708	5.08.37
חפ/229	תכנית מתאר חיפה			442	15.2.34
חפ/657	הדרך המחברת את הדר הכרמל עם אחוזת שמואל			1338	15.6.44
חפ/811	בתי דירות רמת התאנים, חיפה			139	1.02.51
חפ/811ב'	רמת התאנים בגוש 11188, חיפה			825	2.03.61
חפ/811ה'	מגורי ויזניץ			2661	30.09.80
חפ/811ו'	בית החלמה ליולדות ברמת ויזניץ			2661	30.09.80
חפ/811ז'	בית הכנסת/הישיבה ברמת ויזניץ			2909	8.04.83
חפ/811ט'	הרחבת בית ספר ברמת ויזניץ			3205	28.05.85
חפ/811י'	הגדלת יחידות דיור בבנינים של זוגות צעירים ברח' מקור ברוך ברמת ויזניץ			3448	5.05.87
חפ/811יא'	בית ספר וישיבה ברמת ויזניץ			3467	9.07.87
חפ/1120א'	"יבנה" - ביה"ס התיכון הדתי בע"מ גוש 11188			2241	5.08.76
חפ/1811א'	שינוי סוג חלקה 59 בגוש 11188 למגורים			3543	15.3.88
חפ/1811ב'	הרחבת יחידות דיור ברח' נתיב אליעזר 1,3,5,7 רמת ויזניץ, גוש 11188, חלקה 56	3780	8.07.90		
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה	2642	3.7.80		
חפ/311א'	תכנית מתוקנת של גשר רושמיה העליון			844	1.12.38

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

2.4 עם אישור תכנית זו תבוטל תכנית 1811 ב' - שפורסמה להפקדה בי.פ. 3780 מיום 8.7.90.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל שכונת ויזניץ גושים 10870, 11188, 10867 בין דרך רופין ו-ואדי רושמיה.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא כ- 130 דונם בקירוב. (מדידה גרפית)
- ב. חלוקת השטחים (מגורים, צבורי פתוח, בניני ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה הכלולה בתשריט המצורף.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית יהיו בהתאם למובאה בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

בעלות על החלקה	מס' חלקה	גוש
עיריית חיפה	1 (חלק)	11188
רשות הפתוח	2	11188
רשות הפתוח	3	11188
רשות הפתוח	4	11188
רשות הפתוח	5	11188
גימל שטיין נחום, רות, נעמי, מרדכי, ליליה	6	11188
רשות הפתוח	7	11188
רשות הפתוח	8	11188
רשות הפתוח	9	11188
רשות הפתוח	10	11188
רשות הפתוח	11	11188
רשות הפתוח	12	11188
עיריית חיפה	14	11188
רשות הפתוח	15	11188
עיריית חיפה	17	11188
מדינת ישראל	18	11188
רשות הפתוח	35, 34	11188
רשות הפתוח	36	11188
רשות הפתוח	37	11188
רשות הפתוח	38	11188
רשות הפתוח	44	11188
אגודת "יחל ישראל"	45	11188
עיריית חיפה	57	11188
אגודת "יחל ישראל"	58	11188
עיריית חיפה	59 ח"ח	11188
עיריית חיפה	60	11188
אגודת "יחל ישראל"	61	11188
עיריית חיפה	63	11188
עיריית חיפה	67 ח"ח	11188
עיריית חיפה	68 ח"ח	11188
אגודת "יחל ישראל"	72	11188
בתים משותפים	77	11188
עיריית חיפה	78	11188
עיריית חיפה	83	11188
בתים משותפים	84	11188
עיריית חיפה	91	11188
בתים משותפים	97	11188
בתים משותפים	98	11188
בתים משותפים	99	11188
עיריית חיפה	100	11188
מדינת ישראל	15	10870
עיריית חיפה	173	10867

7. יזם התכנית

ועד הקהילה רמת ויזניץ.

8. מחברי התכנית

מחברי התכנית הם: ר.גל אדריכלים בע"מ, רח' אלברט שוויצר 35, חיפה.

9. מטרת התכנית

9.1 שינוי יעודי קרקע משמורות טבע למגורים, אתר לבנין ציבורי דרכים ושצ"פ במטרה לאפשר לאוכלוסית ויזניץ פתרונות דיור ומוסדות חינוך במסגרת השכונה הקיימת.

9.2 חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים ולשימושים השונים ומתן הוראות בניה.

9.3 לאפשר תוספות בניה במבנים קיימים מבלי לשנות את מספר יח' הדיור.

9.4 קביעת דרכי גישה ועקרונות לפתרונות חניה.

10. באור סימוני התשריט

<u>פירוש</u>	<u>סימון</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש שומה
קו כחול עבה מרוסק	גבול ת.ב.ע. מאושר
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
מספר בתוך עיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה.
4 ספרות בעיגול בצבע שחור	מספר מגרש מוצע.

גבול מגרש מוצע	קו שחור
דרך קיימת ו/או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל קיים	שטח צבוע חום מטוייט בקו ירוק
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
שביל להולכי רגל מוצע	שטח צבוע ירוק מטוייט בקו ירוק
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול
שטח צבוע כתום	איזורי מגורים א'
שטח למגורים מיוחד - קיים	שטח צבוע כתום מותחם כתום כהה
איזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
שטח מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע צהוב מותחם בצהוב כהה
שטח לבניני ציבור	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק עם משבצות בירוק כהה
שטח למרכז אזרחי	שטח צבוע אפור מותחם בסגול
שטח שרותים שכונתיים	שטח צבוע באפור וסגול לסרוגין
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
שטח שאינו כלול בתכנית	מסגרת שחורה עבה
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
בנינים להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב

11. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו, לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

- א. שטח למגורים מיוחד - מגרשי בניה בהם קיימים בנינים המשמשים למגורים או בנינים למגורים בשלב בניה.
- ב. שטח למגורים ג' מיוחד - ישמש להקמת בניני מגורים בין 4-6 קומות.
- ג. שטח לבניני ציבור - ישמש להקמת בית כנסת, בתי ספר, קרית חינוך, תחנת אם וילד, מקווה טהרה, מרפאה, ולשימושים קהילתיים נוספים.
- ד. שטח למרכז אזרחי - ישמש ל: מעונות יום, כיתות גן, שרותים קהילתיים, בנק, מסחר.
- ה. שטח לשרותים שכונתיים - ישמש למבנים מסחריים, עסקים כגון: אולם שמחות, משרדים ויחידות אירוח.
- ו. שטח ציבורי פתוח-שטח מיועד לגינון, נטיעות, מעברי מדרגות, מתקני משחק.
- ז. דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- ח. שבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.

13. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לשבילים ולהולכי רגל, שטח ציבורי פתוח, ואתרים לבניני צבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ, שיעבוד או חוב כפוף לסעיף 31. כל פינוי בתחום התכנית יהיה באחריות יוזם התכנית ו/או בעלי היתר הבניה.

יבוטל תנאי זיקת הגאה וזכות קדימה לחלקות שבתחום התכנית עליהם תנאי הנ"ל.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים 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.
- ג. חלוקת משנה של החלקות מוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחוזה רק על בסיס תוכנית חלוקה הטעונה אישור רשויות התוכנית.
- ד. על יזם התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה שתאושר ע"י רשויות התכנון לפני מתן היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

16. סלילת דרכים

יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה יבצעו את סלילת ו/או הרחבת הדרכים הכלולות בתכנית או ישולמו היטל סלילה כחוק. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הנקוז למי גשם, שתילה והעתקת עמודי חשמל ויתר הפרטים המפורטים בחוקי עזר של עיריית חיפה. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

בעלי היתר הבניה ו/או יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על-ידם על שם העיריה.

17. חניה

על בעלי היתר בניה לפתור את החניה הדרושה בתחומי המגרשים, בהתאם לתקן כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

18. שטח ציבורי פתוח

יוזמי התכנית ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להשתתף בפתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. הפתוח יכלול שבילים, ספסלים, פינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכו'.

19. עקרונות והוראות בינוי

א. תכנית בינוי

1. מתן היתרי בניה בגבולות התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי בק.מ. 1:250 לכל מגרש בהתאם לעקרונות נספח הבינוי לאישור מהנדס העיר.

ב. תכנית בינוי תכלול:

1. העמדת הבנינים, כולל חתכים, חזיתות וציון חומרי גימור של חזיתות וגגות.
2. פיתוח המגרש כולל גידור, קירות תומכים, פתרונות החניה הפתוחה - קביעת שטחים מרוצפים ומגוננים, פתרון חניה מקורה כולל טיפול בגגות החניה.
3. תכנית הבינוי למגרשים 2030 ו-2031 תכלול את תכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים (מגרשים 2040, 2037).
- תכנית הבינוי למגרשים 2015, 2014 תכלול את תכנית הפיתוח של שטח ציבורי פתוח (מגרש 2041).
- בתכנית יקבעו שטחים מרוצפים ומגוננים, סוג ריצוף, ריהוט רחוב, קירות תומכים, נטיעות וכו'.
4. מיקום תחנת טרנספורמציה תוך השתלבותם בפיתוח המגרש או בבנין המוצע.

ג. קווי בנין

קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט מרווח בין שני מבנים באותה חלקה לא יהיה פחות מ- 8 מ'.

ד. הוראות בניה

1. שטח בניה

א. שטח עיקרי למגורים ג' מיוחד

שטח הבניה למטרות העיקריות בכל מגרש ומגרש לא יעלה על השטח כפי שמצויין בטבלה שלהלן, ויכלול את כל השטחים המקוריים בבנין, להוציא שטחי השירות. מספר יחידות הדיור ומספר הקומות בכל מגרש ומגרש יהיה כפי שמצויין בטבלה שלהלן. במגרשים 2001 עד 2007, 2020 חלה הגבלת גובה כפי שמפורט בסעיף 22.

טבלת שטחים

מגרש מוצע	מס' יח' דיור	מס' קומות	סה"כ שטח עיקרי
2001	8	ע+4 *	960 מ"ר
2002	8	ע+4 *	960 מ"ר
2003	10	ע+5 *	1200 מ"ר
2004	10	ע+5 *	1200 מ"ר
2005	11	ע+6 *	1320 מ"ר
2006	11	ע+6 *	1320 מ"ר
2007	12	ע+6 *	1440 מ"ר
2008	16	ע+6	1920 מ"ר
2009	16	ע+6	1920 מ"ר
2010	16	ע+6	1920 מ"ר
2011	11	ע+6	1320 מ"ר
2012	11	ע+6	1320 מ"ר
2013	11	ע+6	1320 מ"ר
2014	11	ע+6	1320 מ"ר
2015	16	ע+6	1600 מ"ר
2016	20	ע+6	2000 מ"ר
2017	20	ע+6	2000 מ"ר
2018	20	ע+6	2400 מ"ר
2019	20	ע+6	2400 מ"ר
2020	105	ע+7 *	12600 מ"ר

* מספר הקומות שיאושר בבקשה להיתר יקבע בהתאם לבדיקה שתערך כאמור בסעיף 22.

ב. שטחי שירות למגורים

שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבנייה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על שינוייה והשלמותיה.
מקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229' על שינוייה והשלמותיה.

ג. שטח בניה למרכז לשרותים שכונתיים, מרכז אזרחי ואתרים לבניני ציבור

1. שטח עיקרי

סה"כ שטח בנייה למטרות העיקריות ומספר הקומות לא יעלו על שטח הבניה ומספר הקומות כפי שמצויין בטבלה להלן: במגרשים 2031, 2027-2026 חלה הגבלת גובה כפי שמפורט בסעיף 22.

מס' מגרש מוצע	מס' קומות	שטח בניה מ2
2030	מרכז אזרחי	ע+5
2031	מרכז לשרותים שכונתיים	ע+10*
2027	בי"ס לבנות "יחל ישראל"	ע+3* הקיים בפועל בתוספת 2500 מ2
2029	פנימיה לבנים	ע+4
2026	קופת חולים	ע+2*
2028	בי"ס לבנים "יבנה"	לפי הקיים בפועל ביום אישור התכנית
2025	בית החלמה ליוולדות	לפי הקיים בפועל ביום אישור התכנית
חל' 72	בית כנסת	לפי הקיים בפועל ביום אישור התכנית

* מספר הקומות שיאושר בבקשה להיתר בנייה ייקבע בהתאם לבדיקה שתערך כאמור בסעיף 22.

2. שטח שירות

שטחי השירות למרכז אזרחי, מרכז לשרותים שכונתיים ואתר לבנין ציבורי יהיו לפי חפ/1400 ש"ש.

21. גובה הבנינים

א. מספר קומות יהיה כפי שמסומן בטבלה להוציא המגרשים שלגביהם חלות הנחיות עיצוב ארכיטקטוני להשקפי נוף (סעיף 22).

ב. תותר עליות גג במבנים עם גג רעפים, חישוב השטחים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על שינוייה והשלמותיה.

ג. במבנים מדורגים יספר מנין הקומות בכל חתך וחתך ולא יעלה על המסומן בחתכים האופייניים.

ד. גובה המסד יהיה 1.75 מ' מקרקע מתוכננת או קרקע טבעית כפי שמסומן בחתכים האופייניים (הנמוכה שבין השניים).

ה. לא תורשנה שום בליטות מעל מפלס גג רעפים בבנינים שמתחת לכביש חפין. על בנינים אלה חלות הנחיות עיצוב ארכיטקטוני להשקפי נוף (סעיף 22).

22. עיצוב ארכיטקטוני - השקפי נוף

על המגרשים המיועדים לקופת חולים (2026), מרכז לשרותים שכונתיים (2031), למגורים (מגרשים מספר מ- 2001 עד 2007) ו- 2020 והבית ספר לבנות (2027) חלה הגבלת גובה.

מתן היתר בניה במגרשים 2001 עד 2007, 2020, 2026, 2027 ו- 2031 מותנה בהגשת מסמך בדיקת השקפי נוף בגובה העיניים אשר יוכיח כי אין הסתרת נוף מכביש חפין

והגשר לכיוון הים-צפונה על ידי המבנים המתוכננים במגרשים המפורטים לעיל, כולל כל מתקנים על גגות הבנינים ופירי מעליות, חדרי מדרגות וכו'.
גובה המבנים שייקבע בכפוף להשקפי הנוף כאמור לעיל יהווה הוראות של עיצוב ארכיטקטוני.

23. גג המבנים

- א. תחול חובת טיפול בגג המבנה כחזית נוספת.
- ב. פתרון גמר הגג יהווה חלק מהיתר הבניה הכולל פירוט חומר הגמר.
- ג. תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יסומנו ע"ג תכניות הגשה להיתר בניה.
- ד. כל מבני המגורים המוצעים הגובלים עם דרך רופין יהיו בעלי גגות משופעים מרעפים במקביל לקווי הטופוגרפיה (מגרשים 2001 עד 2007).
- ה. במגרשים 2007 - 2001 קולטי השמש יונחו על מישור הגג המשופע ואילו דודי השמש יוצבו בתוך חלל הגג.

24. הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד.

1. הוראות בינוי לתוספות הבניה לבתי דירות הקיימים

א. שטח הבניה

סה"כ תוספת שטח הבניה למטרות העיקריות, בכל מגרש ומגרש יהיה בהתאם המצויין בטבלה שלהלן ויכלול את כל השטחים המקוריים בבנין, להוציא שטחי השירות. תוספת השטח תחולק באופן שווה בין כל יחידות הדיור במגרש. שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על שינוייה והשלמותיה. מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' על שינוייה והשלמותיה. לא תותר תוספת של יחידות דיור או קומות מעבר למספר יחידות הדיור ומספר הקומות הקיימות בתחום התכנית ע"פ תכניות מאושרות החלות על השטח.

חלקה	סה"כ תוספת שטח בניה למטרות עיקריות
45	220 מ"ר
77	720 מ"ר
84	450 מ"ר
97	400 מ"ר
98	350 מ"ר
99	250 מ"ר

יחידות דיור קיימות

גוש	חלקה	רחוב	מס' בית	מספר יח"ד
11188	77	נתיב אליעזר	1	7
			3	6
			5	6
			7	7
	97	מקור ברוך	2	6
			4	6
	98			6
	99		10	12
			12	5
	84			14
			16	8
			18	8
	45		7	8
			9	8
59			13א'	14
			13ב'	22
			13ג'	23
67, 59			15	18
סה"כ				188

ב. קווי בנין ומרווחים

1. קווי בנין ומרווחים יהיו בהתאם למסומן בתכנית זו בקו אדום מקוטע.
2. במקומות בהם תוספת הבניה מתקרבת לגבול החלקה, על מבקשי תוספת הבניה להגיש מפה מצבית מעודכנת במטרה להבטיח שהבניה המבוקשת לא תחרוג מגבולות החלקה.
3. במידה ותוספות בניה פוגעות בשבילי גישה לכניסות לבתים, על מבצעי הבניה לשקם את השבילים או לבנות שבילים חלופיים במקומם.
4. באם קיים במרווח מבנה שלא בהתאם להוראות תכנית זו ואשר נבנה ע"פ היתר קודם לתכנית, קו בנין לגבי אותה בניה יהיה בהתאם לבנין קיים.

ג. גובה הבנינים

- לא תותר תוספת קומה. גובה הבנינים יהיה כקיים היום.
- תותרנה עליות גג במבנים עם גג רעפים וחישוב השטחים יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על שינוייה והשלמותיה.

ד. עיצוב ארכיטקטוני

1. צורת תוספת הבניה לכל יחידות דיור תהיה לפי הנחיות מפורטות של משרד מהנדס העיר.
- על מגישי בקשה להיתר לתוספת כלשהי להגיש תכנית עיצוב כוללת לבנין כולו בהתאם להוראות תכנית זו ולאישור הועדה המקומית, כולל חתכים וחזיתות.
2. היתר לתוספת הבניה יהיה מותנה ע"י משרד מהנדס העיר בבניה בכל הקומות בבת אחת, בכניסה אחת, שלם או באגף אחד שלם לפחות, פרט למקרים הבאים:
 - 2.1 תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדירות שבעליהן אינן מעוניינים בהרחבה וזאת ברצף של קומה אחת בלבד, וזאת בתנאי שהקורות והתקרות יהיו בגמר זהה לגמר הבנין הקיים.
 - 2.2 בניה ברצף שיתחיל ממפלס המגורים התחתון גם אם לא תכלול את האגף כולו, תוך התקנת מעקה בטיחות מעל המפלס העליון שנמצא בהמשכה של דירה.

2.3 בהיתר בניה יקבע, תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בניה לדירה או למרפסת מקורה כשלהי, כל עוד לא נבנתה תוספת מקורה תחתיה.

2.4 הגימור יהיה אחיד לכל הבנין כולל פרטי הפתחים בכל הקומות באותה כניסה או אגף.

2.5 תותר פתיחת פתחים בחזיתות כשהתוספת תהיה על גבול החלקה בתנאי שהחלקה הגובלת אינה מיועדת לבניה.

2.6 הקמת מחסנים תותר רק בקומות העמודים ו/או בקומות המסד של הבנינים הקיימים.

2. הוראות בינוי למגרשים 2022 ו- 2024

אחוז בניה

תותר תוספת בניה למגורים במגרשים 2022, 2024 בתחום קורות הבטון הבנויות הפתוחות בהתאם להיתר בניה מיום 19.2.96 (ללא חריגה ממסגרת המאושרת), שטח בניה לתוספת הבניה למגרש 2022 היא: 670 מ"ר.
ושטח בניה לתוספת הבניה במגרש 2024 הוא: 330 מ"ר.

גובה הבנין

לא תותר תוספת בניה מעל המפלסים שנקבעו בהיתר בניה מיום 19.2.96.

מרווחים

המרווחים יהיו לפי תכנית חפ/1811א'.

25. מבנה עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחים פרט למתקנים הטכניים בתנאי שמבנים אלו יהיו תת קרקעיים ויהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.

26. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים, אלא אם הם מוסתרים ע"י מסתורי כביסה מתוכננים.
- ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות הבנינים.
- ד. לא תותר הקמת שלטי פרסומת וחלונות ראות על בניי מגורים.
- ה. היתרי הבניה יכללו תכנון מיקום המזגנים להבטיח אחידות בחזיתות ומניעת הפרעות הדדיות.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.
- ח. בבנינים גבוהים החזיתות יצופו באבן או בחומר עמיד אחד, לשביעות רצון מה"ע.

27. פיתוח

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, שבילים, ניקוז שתילה וכו' בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו באופן מוחלט מפני גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות, בבנית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבנייה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של המחלקות הנוגעות בדבר, באשר למיקומם, עיצובם ומימדיהם.
- ג. קירות תומכים יבוצעו מאבן מקומית כדוגמת קירות תומכים קיימים באיזור.
- ד. קירות תומכים בגובה מעל 5 מ' יפוצלו, כאשר הנסיגה המינימלית תהיה של 1.5 מ' לפי תכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. הוראות למניעת שפכים בהקשר לכביש המזרחי מעל למצוק: לפני התחלת העבודות לבנית הכביש הנ"ל (עבודות העפר) יש לדאוג להקמת קיר תומך ו/או מסלעה אשר יתמוך את הכביש וימנע כל שפיכת עודפי עפר לכוון המצוק. במידה ויוחלט לבצע שפוע תומך, יש לגנן אותו, מיידית עם ביצועו, בצמחיה מייצבת.

ו. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.

28. תנאים מיוחדים

א. היתר הבניה למגרשים 2008-2020, 2031, 2028, 2029 ילווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי אשר יקבע את האמצעים שיש לנקוט על מנת להבטיח המבנים ממטרדי רעש. מתן היתר בניה למגרשים אלו מותנה באישור היח' איגוד ערים לאיכות הסביבה.

ב. אולם שמחות שמותר יהיה לבנות במגרש 2031, יהיה סגור והיתר הבניה ילווה בדו"ח סביבתי אשר יבטיח מניעת מטרדי רעש וריח, באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

ג. תנאים להיתר בניה כולל כבישים, יחייבו ליווי של בדיקה גיאולוגית וניקוז.

29. חפירה

כל עבודות החפירה יבוצעו כך שלא יוצר שפך מעבר לגבולות המגרשים, עודפי החפירה יועברו לאתרים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות יעשה ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת חישוף, נטיעה וזריעה של צמחיה בעיקר ממוצא מקומי.

תכנית שיקום, גיבון ופתוח סביבתי של כל בנין תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

29א. טיפול נופי לדרך מס' 1

הקיר התומך של דרך מס' 1 יבוצע בנסיגות לסירוגין כך שיוותר מקום לנטיעות. מעל למצוק, לרגלי הקיר התומך, יבוצעו נטיעות של צמחיה טבעית מקומית אשר תשתלב בנוף ותסתיר חלקית את הקיר התומך. בכל מקום שבו מתקרב הקיר התומך לשפת המצוק תיבנה

מדרכה קומזולית כדי להרחיב את השטח לנטיעות, כמוראה בנספח 3.
צבע האבן של הקיר התומך יהא דומה ככל שניתן לצבע המצוק שמתחתיו.

30. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו בגבול החלקה הגובל בדרך ציבורית או שטח ציבורי פתוח וכן בין חלקות בניה על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית ויהווה חלק מהבקשה להיתרי בניה. לאורך צוקי הסלעים תוקם ע"י היזמים גדר על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

31. בנינים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יפנו ויהרסו במועדים שייקבעו ע"י מהנדס העיר, על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבניה או/ו יוזמי התכנית.

32. תאורה

בעלי היתר הבניה ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

33. מרחבים מוגנים

לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן קומתי או דירתי בהתאם להוראות התקפות ביום הוצאת היתר הבניה.
לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשיעור רצונו של מהנדס הג"א.

34. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

35. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עליו. בקרבה קוי חשמל עליו, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי, משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו חשמל</u>
2 מטרים.	רשת מתח נמוך
5 מטרים.	בקו מתח גבוה עם 22 ק"ו
8 מטרים.	בקו מתח עליום עם 110 ק"ו
10 מטרים.	בקו מתח עליון עם 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

36. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל. תחנת טרנספורמציה תבנה בתוך הבנין או בשילוב עמו בתחום קווי הבנין ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל. במידה ותיבנה קומת חנייה תת קרקעית, במפלס אחר מתחת למפלס הכביש, התחנה תמוקם בקומה זו. יותר להקים תחנת טרנספורמציה בתחום תכנית זו, במרווח הקדמי, לאורך הקיר התומך בצד הגבוה של הכביש בתנאי שתחנת הטרנספורמציה תשתלב עם הקיר התומך. יותר להקים תחנת טרנספורמציה מתחת לדרך ובתנאי שלא תהיה הפרעה לתנועה.

37. שרותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קווי מים או קווי ביוב, על בעלי בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים והביוב העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצנרת הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם וידגש הדבר. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר הביוב הצבורי הקיים ולפני מתן אשור מנהל ההנדסה כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו, כך שתימנע פגיעה במי התהום.

כל שינוי בקווי המים והביוב המסומנים על ידי אגף המים והביוב, בריכות מגופים ויתר האביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון יוזמי התכנית או בעלי היתר הבניה.

לא יחוברו לביוב הצבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה אליו הן מתחברות. על יוזמי התכנית לשלם היטל ביוב כחוק.

ג. קווי טלפון, טלביזיה וכבלים

מערכת קווי הטלפון, הטלביזיה והכבלים בתחום תכנית זו, יהיו תת קרקעיים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1811

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 6 ב" 18.6.96

(-) דל' נרוט (-) ע. מצנע
 מהנדס העיר יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1811

הומלץ למתן תוספת

בישיבה ה" 17 ב" 23.6.98

ענכרם מצנע

יושב ראש הועדה 2 מהנדס העיר

ג.ו. 12

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

1811/ג אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.9.98 לאשר את התכנית.


 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1811/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4646

מיום 98.4.98

הודעה על אישור תכנית מס. 1811/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4706

מיום 1.12.98