

3-4285



מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1571, חלוקה חדשה בגוש 11194
גבעת עופר

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/מק/1571 חלוקה חדשה בחלק מגוש 11194 גבעת עופר (להלן "תכנית זו).

2. המקום

שטח התכנית נמצא מדרום לדרך חנקין במורדות הצפוניים של רכס הכרמל צפונית לבית חולים פלימן.

3. חלוצות השטח

תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו בצבע 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 - טבלת הקצאות רשימת מספרי החלקות הרשומות והמוצעות אשר לגביהם הוכנה חלוקה חדשה, ושטחיהן.

נספח מס' 2 - טבלת איזון, הסכומים המגיעים לבעלי הקרקע או לבעלי 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 בחלוקה שלא בהסכמה לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, בהתאם למפורט להלן:

גוש 11194 חלקות: 3-96, 196-202, 205, 209, 213-221, 230-231,
277, 279, 233 חלק מחלקה: 206,

ב. חלקות שנועדו להפקעה לדרכים ולשטחים צבוריים כמפורט להלן:

גוש 11194 חלקה: 195,

חלקי חלקות: 2, 210, 222,

גוש 11195 חלקי חלקות: 74, 75, 77, 78, 95.

5. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 212 דונם בקירוב.
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

6. גבולות התכנית

מצפון: דרך חנקין
 ממערב: גבעת האורנים
 מזרעם: רמת אלמוגי ובית חולים פלימן
 ממזרח: רמות רמז

7. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי

| תאריך פרסום למתנתוקף | תאריך פרסום להפקדה | מס' פ" | מס' ע"ד | שם התכנית | מס' התכנית |
|-------------------------|-----------------------|--------|---------|---|------------|
| 15.2.1934 | | | 422 | תכנית המתאר של העיר חיפה | 229 |
| 24.6.1974 | | 1732 | | הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים א' | ב'229 |
| 1.6.1944 | | | 1338 | אדמת ואדי רושמייה העליונה | 658 |
| | 3.7.1980 | 2642 | | תכנית המתאר של העיר חיפה | חפ/1400 |
| 14.10.1976 | | 2262 | | רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב | חפ/229ד' |
| 9.11.88 | | 3591 | | אחוזת צפונית - חלוקה חדשה בחלק מגושים 10799, 10800, 11192, 11194, 11196 | חפ/1691 |

התכנית משפיעה על

| | | | | | |
|------------|--|------|--|-------------------------------------|-----------|
| 26.9.1984 | | 3103 | | שיפור צומת חנקין רמות ספיר | חפ/1238ב' |
| 12.12.1991 | | 3953 | | אתר לבנין ציבורי בגוש 11200 רמת רמז | חפ/1905 |

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. התנוית דרכים חדשות המקשרות את השכונה למערכת הדרכים הקיימות באזור, לרח' חנקין בצפון, לרח' זלמן שור במערב ולרח' שניאור זלמן בדרום.
3. הקצאת שטחים ציבוריים בהתאם לצרכי השכונה והסביבה.

10. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן 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 התכנית המתאר של חיפה וכפוף לתנאי תכנית זו.

אזור מגורים א' עם חזית חנויות - בהתאם לאזור מגורים א' ובתוספת שטח למסחר לפי המפורט בסעיף 26 להלן.

אתר לבנין צבורי - כפי שמוגדר בתכנית המתאר ובהתאם למפורט בסעיפים להלן.

אתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית - מיועד לשימושים ציבוריים בהתאם לתכנית המתאר המאושרת.

דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה חפ/1400.

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

שטח פרטי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המתאר חפ/1400.

חנויות, מלאכה ומוסכים - מיועד למבנים למלאכה, חנויות וחנוונים כפי שהוגדרו בתכנית חפ/658 ובהתאם לסעיף 27 להלן.

12. באור סימני התשריט

| | |
|---------------------------------|--|
| גבול התכנית | קו כחול עבה |
| גבול תכנית מאושרת | קו כחול מרוסק |
| גבול חלקות הכלולות בחלוקה החדשה | קו שחור מרוסק |
| אזור מגורים א' | שטח צבוע כתום |
| אתר לבנין צבורי | שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית בתוכו |
| שטח לחנויות, מלאכה ומוסכים | שטח צבוע כתום ומפוספס בפסים סגולים |
| שטח צבורי פתוח | שטח צבוע ירוק |
| שמורת טבע | שטח צבוע ירוק ומשובץ בירוק כהה |

| | |
|------------------------|--------------------------------------|
| שטח פרטי פתוח | שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק כהה |
| דרך מאושרת | שטח צבוע חום בהיר |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | שטח צבוע אדום |
| שביל להולכי רגל מאושר | שטח צבוע חום ומטויט בירוק |
| חזית חנויות | קו בצבע סגול. |
| קו רחוב | קו בצבע אדום |
| גבול מגרש מוצע | קו בצבע שחור |
| גבול חלקה רשומה | קו ירוק |
| גבול חלקה רשומה לביטול | קו ירוק מרוסק |
| דרך או שביל לבטול | טיוט אדום ניצב לקוי הרחוב |
| | קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט |
| גבול גוש שומה | מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט |
| מספר גוש | ספרה ירוקה מוקפת בעיגול ירוק |
| מספר חלקה רשומה | ספרה ירוקה |
| מספר חלקה רשומה לבטול | מספר המורכב מארבע ספרות בצבע שחור |
| מספר מגרש מוצע | חץ בצבע שחור |
| כיוון העמדת הבנין | ספרה שחורה ברבע העליון של העגול |
| מספר הדרך | ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול |
| רוחב הדרך | ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול |
| קו בנין קדמי | |

13. הפקעה

- א. השטחים שאינם כלולים בנספח מס' 1 והמיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים שבילים להולכי רגל ואתרים לבניני צבור, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיף 189,188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה.
- ב. השטחים המיועדים לדרכים, שטחים לאתרי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הכלולים בנספח מספר 1 לתכנית זו, יראו כאילו הופקעו על פי סעיפים 190-188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. חלוקת משנה של המגרשים המוצעים הנ"ל תותר לצרכי רשום בספרי האחוזה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אשור רשויות התכנון, בתנאי שתובטח גישה מדרך לכל מגרש, ושטח כל מגרש לא יפחת מהגודל המינימלי המותר באזור, דהיינו לא יפחת מ- 500 מ"ר. חלוקת משנה שתוגש לאחר בניית הבניינים תאושר רק בתנאי שכל תת חלקה תעמוד בנפרד בהוראות התכנית בנושא שטח הבניה.
- ד. על יוזמת התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשום המקרקעין.

15. רישום

א. השטחים המיועדים לדרכים ושבילים להולכי רגל לפי תכנית זו ושאינם מיועדים להפקעה לפי סעיף 13 לעיל ירשמו ע"ש עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה. דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. המגרשים המיועדים לשטחים צבוריים פתוחים ולאחרים לבנייני ציבור ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

ג. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות בהתאם לנספח מס' 1 המצורף.

ד. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תכנית זו על חלקה כלשהי מהחלקות הכלולות בתכנית, הולך אחרי בעליה הקודם ויהיה על החלקה החדשה שהוקצתה לו.

16. הגבלות בניה

א. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתחום תכנית זו כל עוד לא הופרשו ממנה ונרשמו על שם עיריית חיפה אותם שטחי קרקע המיועדים לדרכים ולצרכי צבור בהתאם לתכנית זו.
ב. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש הכלול בתכנית זו כל עוד לא אושרה ע"י הועדה המקומית תכנית הנדסית מפורטת לפריצת הדרך הכלולה בתכנית זו.

ג. לא ינתן היתר בניה ולא תוכן מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יאושר תשריט לצרכי רשום על ידי רשויות התכנון.

17. סלילת דרכים

א. תכנון הדרכים יבוצע בשלוב עם אדריכל נוף.
ניתן יהיה לתכנן את הדרכים מס' 1 ו-6 באופן שיאפשר חתך עם חניה במפלס דרך מס' 6 אשר תמצא מתחת למפלס דרך מס' 1.

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 כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

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

ג. מגרשים המצויים מתחת לדרך כאשר הדרך הגובלת בהם חצובה יחצבו עד מפלס הדרך, מגרשים המצויים מעל הדרך כאשר הדרך הגובלת בהם במלוא ימולאו המגרשים עד מפלס הדרך.

18. שטחים צבוריים פתוחים

א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לבצע על חשבונם פתוח השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו, כולל מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים, תאורה כולל עמודים ופנסים, גדר וכו', הכל בהתאם לתכניות מפורטות שתוכנה ע"י מח' תכנון גנים, או לשלם אגרת גנון כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

נוף בעת הכנת תכניות פריצת הדרכים ובתאום עם מח' הדרכים.

ג. לא תותר חניה בתחומי השטחים הציבוריים הפתוחים.

ד. תותר הקמת בריכת מים בשצ"פ מס' 3013 בנפח של עד 10,000 מ"ק בהתאם לדרישת אגף המים והביוב. עיצוב הבריכה ושקום האתר יתוכננו ע"י אדריכל נוף, בתאום עם היחידה לתכנון גנים נוף ובאישור מהנדס העיר.

19. שקום נופי

א. שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך מאושר עירוני במהלך בצוע העבודות הבאות: פריצת דרכים וסלילתם, בניית מבני צבור ובניית בניי מגורים. חלה חובה לבצע שקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלמו בד בבד עם השלמת העבודה. השקום הנופי יבוצע בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לבצוע העבודה. האחריות לסלוק שפכי חציבה ובניה והשקום הנופי תחול על בעלי היתר הבניה או הסלילה.

ב. עקרונות השיקום הנופי: בתחתית מדרון מילוי או קיר תומך ינטעו עצים ושיחים גבוהים. במקומות בהם יהיה מילוי הוא יכוסה באדמה ועליה שתילה או זריעה של צמחיה מתאימה. קירות חציבה יטופלו ע"י התזת זרעים ושימוש בחזזית.

20. תאורה

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

21. קוי חשמל

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

22. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בהתאם להוראות תכנית חז/400 ותט.

התחנות ישולבו בקירות תומכים ובבינוי המוצע ויצופו אבן בחזיתותיהן או חומר אחר, באם יקבע ע"י מה"ע.

23. מקלטים, ממ"דים ו/או ממ"קים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ממ"ד ו/או ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. שירותים

א. ניקוז מי גשם

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

ב. אספקת המים

אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

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

יש לכלול במסגרת הבקשה להיתר בניה את סימון מיקום מוני המים ולקבל אישור על מיקומם ממחלקת המים בעיריית חיפה כתנאי להוצאת היתר. לא ימוקמו מוני מים בקיר התומך או בגדר הקדמית של הבנין בצד הפונה לרחוב.

ג. ביוב

תעודה לשמוש בבנין תנתן רק לאחר שהבנין יחובר לביוב הצבורי ורק לאחר שינתן אשור מנהל אגף המים והביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

על מגישי בקשת הבניה לפנות לאגף המים והביוב לפני התחלת התכנון לצורך קבלת נתונים על גובה בריכת הביוב אליה יש להתחבר עם הביוב הפרטי.

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

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישה מכבי-אש ולשביעת רצונו.

ה. קוי טלפון ותקשורת בכבלים

מערכת קוי טלפון ותקשורת בכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים כולל החבור לבניינים.

ו. ארונות סעף ופילרים

כל ארונות הסעף הנחוצים לתשתיות השונות ימקומו בהתאם לתכניות מפורטות שיוגשו ע"י חברת החשמל, בזק, כבלים וכדו' לאישור משרד מהנדס העיר ושולבו בתוך הקירות התומכים או קירות החניה.

ז. מתקנים לאצירת אשפה

המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בנטיגה של 1.00 מ' מקו הרחוב ויהיו בהתאם לתכנית מיקום ועיצוב מיוחדת שתוכן לנושא.

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

טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, קובעת לגבי יחסיות מרכיביה בלבד, ואילו גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יהיו כפופים ליחסיות הנ"ל ושעורם יקבע עפ"י החלטת הועדה.

26. עקרונות והוראות בינוי שחלים על שטח התכנית

הגדרות

שטח מגרש מגיע - שטח מגרש חדש המחושב משטח חלקה מקורית שהופרשו ממנה 40% לצרכי ציבור כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו.

$$\text{שטח חלקה מקורית} = \frac{\text{שטח חלקה רשום} \times 100}{\% (100 - 32)}$$

32% - מהווה את אחוז ההפרשה שהופרש לציבור בתכנית קודמת החלה על השטח.

שטח מגרש מוצע - שטח מגרש בפועל, עפ"י מדידה גרפית בתשריט.

הוראות כלליות למגרשיה המגורים

א. אתור הבניינים

הבנין המוצע יאוותר במגרש תוך שמירה על מקביליות לחץ המסומן ע"ג התשריט.

ב. עקרונות הבנוי

הבניה בשטח התכנית תהיה בניה מדורגת צמודת קרקע.

ג. שטח הבניה באזור מגורים א'

שטח עיקרי - בכל אחד ממגרשי הבניה למגורים שטח הבניה יהיה 60% ברוטו משטח החלקה לצורך חישוב שטח הבניה, כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לתכנית זו.

במגרש מוצע 2009 מותר יהיה לבנות חנויות בקומת הכניסה, שטח החנויות יהיה עד 100 מ"ר מסך השטח המותר לבניה במגרש.

שטחי שרות - שעור שטחי השרות ואופן חשוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על שינוייה ועדכונה, מיקום שטחי השרות יוכלו להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 על שינוייה.

ד. גובה המבנים

1. הבנין יהיה צמוד קרקע ויותרו בו 3 קומות מגורים בכל חתך מעל קומת מסד. תותר קומה רביעית חלקית בחפיפה של עד 5.0 מ' עם הקומות שמתחתיה או מעליה.
2. גובה הבנינים אינו כולל את גובה גג רעפים.
3. גובה הבנינים ימדד כדלקמן:

בחלקות מעל מפלס הדרך -

בחזית הקדמית גובה הבנין לא יעלה על 9.0 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת מדוד באמצע חזית הבנין. מעל גובה זה תותר קומה או קומות נוספות בתנאי שיהיו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו הבנין הקדמי ובהתאם לחתך הנקבע בסעיף ד1 לעיל.

בחזית אחורית - גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מ' מעל קרקע טבעית מדוד באמצע חזית אחורית של הבנין.

הגובה הכללי לא יעלה על 13.75 מ' מעל קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך.

בחלקות מתחת למפלס הדרך -

בחזית הקדמית גובה הבנין לא יעלה על 9.0 מ' מעל מפלס הדרך מדוד באמצע החזית הקדמית של הבנין. מעל גובה זה תותר קומה נוספת לכיוון החזית הקדמית בתנאי שתהיה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו החזית הקדמית.

בחזית אחורית - גובה המבנה לא יעלה על 8.0 מ' מעל קרקע טבעית מדוד באמצע חזית אחורית של הבנין.

הגובה הכללי לא יעלה על 14.5 מ' מעל קרקע טבעית מדוד בכל חתך וחתך.

במקרים בהם הטופוגרפיה אינה מקבילה לדרך וקיים הפרש גובה של למעלה מ-1.5 מ' בחתך רוחבי מקצה המגרש לקצהו השני, אופן מדידת הגובה הכללי יהיה גם כן מאמצע חזית המגרש.

4. גובה מסד הבנין לא יעלה על 1.75 מ' מפני קרקע טבעית מדוד באמצע חזית הבנין.

גובה מסד פנימי הנוצר מדרוג הבנין לא יעלה על 2.2 מ' מפני קרקע טבעית בכל חתך וחתך.

מסד מתחת חניון יוכל להיות גבוה יותר במקרה של אילוצי שטח וגובה דרך וזאת באשור מה"ע.

ניתן לנצל קומת מסד בתנאי שתשמש למחסנים למקלט, חניה וכניסות לבניינים בלבד.

5. גובה חניון יהיה עפ"י הוראות תכנית המתאר החלה על הנושא.

ה. גגות רעפים

חלה חובת קירוי הבנינים בגגות רעפים. גובה הרעפים לא כלול בהוראות תכנית זו המתייחסות לגובה הבנין. ויקבע בהתאם להוראות תכנית מאושרת שתחול על העיר חיפה ביום הוצאת היתר הבניה.

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

ו. חניה

1. בכל מגרש המיועד למגורים יש להתקין חניה פרטית בהתאם לשעורי החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.
2. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת פרט אם יצוין אחרת בהוראות המפורטות להלן.
3. שער כניסה - יציאה שיוקן על קו הרחוב לא יפתח לתחום הרחוב.
4. במגרשים הגובלים בשני רחובות תותר כניסה אחת מכל רחוב.
5. לא תותר כניסה לחניה מדרך מספר 1, למעט למגרשים מספר 2079-2083

ז. מרווחים

המרווחים יהיו כלהלן:

| | | |
|-------------|---|--------|
| מרווח קדמי | - | 5.0 מ' |
| מרווח צדדי | - | 4.0 מ' |
| מרווח אחורי | - | 5.0 מ' |

ח. מבני עזר במרווחים

1. חניה מקורה
חניה מקורה מעל מפלס הדרך במרווח קדמי, תותר רק בצד הגבוה של הדרך. החניה תיסוג 1.00 מ' מקו הרחוב.
חניה מקורה במרווח צדדי של מגרשים המצויים בצד הגבוה של הדרך ככל שידרוש פתרון החניה ובאשור משרד מהנדס העיר.
- חניה מקורה בצד הנמוך של הדרך, תותר עד קו הרחוב רק בתנאי שתקרתה תהיה בכל חתך וחתך נמוכה ממפלס הדרך.
2. תותר הקמת מבנים לבלוני גאז, אצירת אשפה ומוני מים במרווח קדמי או צדדי כחלק בלתי נפרד ממבנה החניה מקורה. פתח הכניסה למבנים אלה לא יפנה לצד הדרך הגובלת.
במידה ואין חניה מקורה מבנה העזר יהיו בנסיגה של 1.0 מ' מקו הרחוב.
5. תכסית השטח המבונה לא תעלה על 40% משטח המגרש לא כולל קרוי החניה.

ט. פתוח המגרש

1. על בעלי המגרשים לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים בחזית כל מגרש ומגרש בהתאם להנחיות מחלקת הגנים ולשביעות רצונה.
2. רצועה של 1 מ' בחזית המגרש במפלס הרחוב תגונן ותנטע. לא תותר חניה על רצועה זו למעט כניסה לחניה. אחריות הטפול בגנון תחול על דיירי הבנין.
3. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח המגרש בק.מ. 1:100 שתראה, בין היתר, סימון ותאור קירות תומכים וגדרות, הסדרי חניה, מקום בלוני הגז, מוני המים, החשמל, הידרנטים וכדו'.
4. על בעלי היתר הבניה בתחום התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, וכו'. אין לשפוך

פסולת חציבה מחוץ למגרש אלא במקום שפך מאושר ע"י עיריית חיפה.

ט. 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 של לפחות 0.5 מ' גודל האבנים לא יפחת מ- 20 ס"מ.
3. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 1.8 מ' מעל קרקע טבעית. במקומות בהם קיים הפרש גובה מעל 1.8 מ' יותקנו הקירות במדרגות, כאשר הרווח לפחות. בתחומי חצרות בתים מדורגים יותרו קירות תומכים בגובה קומה כדי לאפשר הצמדת הקרקע לדירות. גובה קירות תומכים בחזית הרחוב מעל הדרך ימדד ממפלס הדרך הגובלת.
4. אורך גבולות אתר לבנין צבורי הגדרות וקירות תומכי חזיה יוכלו להיות ללא דירוג ויהיו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

י. 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 אויר וארובות לחמום, למעט מרזבים שיהיו חלק בלתי נפרד מעצו החזית ויהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
2. **מסתורי כביסה** - יהיו חלק מעצוב חזית הנבין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של החזית כולה ישתלבו בה.
3. **מערכת סולרית** - הבקשה להיתר תכלול פתרון להתקנת מערכת סולרית אשר תעוצב בצורה שהדוודים לא יראו. ותאפשר גישה חופשית לכל השותפים לנכס.
4. **מזגנים** - הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים. הפתרון יהיה חלק בלתי נפרד מהחזית ויחייב גם אם לא יורכבו מזגנים בשלב הבניה, אלא לאחר מכן.
5. **אנטנה** - תותר אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
6. **חבור חשמל טלפון וכבלי תקשורת לבניינים** יהיה בכבל תת קרקעי בלבד.

27. חנויות מלאכה ומוסכים

מותר יהיה להקים במגרשים המסווגים בסיווג זה חנויות, בתי מלאכה וחנויות. הוראות הבניה ושטחי הבניה במגרשים, יהיו כפי שהוגדרו במגרשי הבניה למגורים, סעיף 26 לעייל.

28. הוראות בניה באתר לבנין ציבורי בבעלות פרטית (מגרש 2084)

מותר יהיה להקים במגרש זה מבנה לשימוש ציבורי בהתאם להגדרות תכנית המתאר ומאשרת. הוראות הבניה ושטחי הבניה במגרש יהיו כפי שהוגדרו במגרשי הבניה למגורים, סעיף 26 לעייל.

29. הוראות בניה לאתרים לבנין צבורי

שטח הבניה העיקרי באתרים לבניני ציבור יהיה 60% משטח המגרש. מרווחים יהיו כמקובל באזור המגורים. ניתן יהיה לבנות מספר מבנים באתר ובתנאי שהמרחק בניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

שטחי השרות בהתאם להוראות ח/9/1400 ש"ש.

ועדה מקומית מ"פ"ה
אישור תכנית מט מס/מק/1571
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס 20 ביום 8.11.99

ועדה מקומית מ"פ"ה
הפקדת תכנית מס' מס/מק/1571
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 58 ביום 4.3.96

ד"ר קצנצ'ו
יו"ר הועדה

עמדם מצנוע
ראש העיר
21-12-2000

סמנ"ל תכט
מ.א.