

מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית - תכנית מס' חפ/1584 ב
דרך מקשרת בין רמת-בגין ודרך פרויד, וחלוקה חדשה

הוגשה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה

1 שם וחלות

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מיתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1584 ב' דרך מקשרת בין רמת-בגין ודרך פרויד וחלוקה חדשה" (להלן: "תכנית זו").

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול על גבי התשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.

לתשריט מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו והם:

נספח מס' 1 - טבלת הקצאות הכוללת רשימת החלקות הרשומות והמוצעות, הכלולות בחלוקה מחדש

נספח מס' 1א - טבלת איזון.

נספח מס' 1 ב' טבלת איזון ותוכנית חפ/1584 (ראה סעיף 6.2)

נספח מס' 2 - נספח תנועה

נספח מס' 2א - שלב א - תנוחה - נספח מנחה

נספח מס' 3 - תסקיר השפעה על הסביבה.

2 המקום

השטח נמצא במורדות הדרום-מערביים של הכרמל, בין שכונת רמת-בגין לדרך פרויד, בגושים 10795, 10797 (להלן: "התשריט").

3 הקרקע הכלולה בתכנית זו

3.1 הקרקע בתכנית כולה

בגוש 10795

חלקות 13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,29

חלקי חלקות 6,11,14,25,26,27

בגוש 10797

חלקות 119,120

חלקי חלקות 115,116

3.2 הקרקע הכלולה בחלוקה מחדש, (עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק), כוללת את החלקות:

בגוש 10797

חלקות 120,119

בגוש 10795

חלקות 13,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24

חלקי חלקה 29

4 שטח התכנית

4.1 שטח התכנית הוא 25 דונם בקירוב.

4.2 חלוקת השטחים (מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתר לבניין ציבור, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5 גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול עבה על גבי התשריט.

6 יחס לתכניות אחרות

6.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' התכנית	שם התכנית	מספר פרסום	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	תכנית המתאר של חיפה	ע.ר. 422		15/2/34
חפ/1 ד	תיקון תכנית אחוזת שמואל	ע.ר. 1154		18/12/41
חפ/229 ה	קביעת אחוזי הבנייה המותרים באזורים המאושרים לבנייה למגורים	י.פ. 3021		2/2/84
חפ/1400	תכנית המתאר המופקדת של העיר חיפה	י.פ. 2642	3/7/80	
חפ/229 ט	הוראות בנייה באתרים לבנייני ציבור	י.פ. 3143	31/12/84	

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

6.2 תכנית זו מבטלת ובאה במקום התכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מספר פרסום	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1584*	חלוקה חדשה מתחת לרח' אידר חלק מגושים 10795, 10797	י.פ. 4046		1/10/92
חפ/1584 תיקון מס' 1	השלמת רשימת החלקות הכלולות בתכנית חלוקה חדשה מתחת לרח' אידר - חלק מגושים 10795, 10797	י.פ. 4227	30/6/94	

* זכויות, חובות או חיובים הנובעים מטבלאות האיוון של תכנית חפ/1584, יישארו בעינם ואין לראות בביטול תכנית חפ/1584 כביטול של אותם תשלומים שלא בוצעו, או ויתור עליהם.

6.3 תכנית זו נערכה בתיאום עם התכניות הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מספר פרסום	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229 י	אופן חישוב שטח הבנייה למגורים	י.פ. 3484		17/9/87
חפ/229 ה/1	תיקון מס' 1 לאופן חישוב שטח הבנייה	י.פ. 4201		14/3/94
חפ/1400 י"ב	מבנים במרווחים	י.פ. 4402		21/4/96
חפ/מק 1400 יב/1	מבנים במרווחים-השלמה	י.פ. 4626		8.3.98
חפ/1400 שש	שטחי שירות ופטורים	י.פ. 4508		30.03.97
חפ/מק/1400 תט	תחנות טרנספורמציה	י.פ. 4536		26.6.97
חפ/מק/1400 פמ	פרגולות משולב	י.פ. 5501		28/2/06

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לאחת מן התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

7 מטרת התכנית

- 7.1 אישור מחדש של תוואי דרך שנקבעה בתכנית חפ/1584, היוצרת מוצא נוסף משכונת רמת-בגין דרך רח' בני ברית אל רחוב מנחם סבידור לכיוון דרך פרויד ואל רמת-אשכול.
- 7.2 אישור מחדש של החלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, שנקבעה בתכנית חפ/1584.
- 7.3 הוספת מספרי 3 חלקי חלקות לרשימת החלקות של חפ/1584 כדי לאפשר הפקעתם.
- 7.4 מתן הוראות בניה ועקרונות בינוי בתחום התכנית.

8 שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

9 רשימת התכליות

אזור מגורים א' - מיועד למגורים

אתר לבניין ציבורי-כמוגדר בסעיף 188 בחוק התכנון והבניה. שימוש החלקה יקבע ע"י הוועדה המקומית.

דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.

שטח ציבורי פתוח - לגינון, נטיעות, מתקני משחק ושטח ירוק פתוח.

10 באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו סגול	גבול חלוקה מחדש
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מטוייט באלכסון	שמורת טבע (מאושר, מחוץ לגבולות התכנית)
שטח צבוע חום מותחם בקו חום	אתר לבניין ציבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע אדום/חום מטוייט ירוק	שביל מוצע/מאושר להולכי רגל
שטח מטוייט קווים אדומים מקבילים	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבע תחתון של העיגול	רוחב דרך
ספרה אדומה ברבעים צדדים של העיגול	קו בניין קדמי
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מקוטע	קו בניין
ספרה ירוקה בעיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
מספר המורכב מ - 4 ספרות	מספר מגרש
ספרה ירוקה בעיגול ירוק מקוטע	מספר חלקה לביטול
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו שחור	גבול מגרש
קו ירוק מקוטע	גבול חלקה לביטול
קו שחור משונן בכוונים הפוכים	גבול גוש
קו חום בהיר	קו ביוב קיים
חץ שחור	כיווניות המבנה
קו אדום מקוטע ומנוקד	קו חשמל מ"ג 22 ק"ר קיים

11 חלוקה חדשה

- 11.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 11.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד, המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים, כמתואר בתשריט.
- 11.3 כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון. תכנית החלוקה תרשם בלשכת רשם המקרקעין.

12 רישום והפקעה

- 12.1 השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים, לאתרים לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, הכלולים בחלוקה מחדש, ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965.
- 12.2 כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרכים, לאתרים לבנייני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, ניתנים להפקעה עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה.
- 12.3 מגרשי הבנייה למגורים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות, בהתאם לנספח מס' 1 ו-1א', המצורפים.

13 אתר לבניין ציבורי:

על האתר לבניין ציבורי תחולנה הוראות הבנייה הבאות:

- 13.1 שטח הבנייה המותר למטרות עיקריות באתר לבניין ציבורי לא יעלה על 100% משטח המגרש.
- 13.2 אופן חישוב שטחי הבניה יהיה עפ"י תכנית חפ/1400 שש
- 13.3 מספר הקומות באתר לבניין ציבורי לא יעלה על 4 בכל חתך.
- 13.4 גובה המסד לא יעלה על 1.75 מ'. מקרקע סופית.
- 13.5 היתר בניה למבנה ציבור ילווה בדו"ח אקוסטי לבדיקת הצורך במיגון אקוסטי ויועבר לאיגוד ערים לאיכות הסביבה לאישור.

14 עקרונות הבניוי במגרשי מגורים:

- 14.1 בכל מגרש יותר לבנות בניין אחד שימוקם במגרש כך, שקירות הגמלון של הבניין יהיו מקבילים לחץ המסומן באותו מגרש בתשריט.
- תותר, באישור מהנדס העיר, סטייה בכיוון הגמלונים, בגבולות הזווית שבין שני החצים המסומנים במגרשים הגובלים בחלקה משני צידיה.
- 14.2 הבנייה בשטח התכנית תהייה בנייה מדורגת. רוחב המדרגה בין הקומות לא יפחת מ - 3 מ'. גובה מדרגה לא יעלה על גובה קומה אחת (3 מ'). הוועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת הדירוג האופקי ל - 2 מ', במקרים בהם צורת המגרש ושיפועו מחייבים זאת.

15 שטח הבנייה ויחידות הדיר באזור מגורים א':

- 15.1 "שטח המגרש לצורך חישוב שטח הבנייה" במגרשי הבנייה למגורים, יהיה 66% משטחה הרשום של החלקה לפני שחולקה מחדש.
- 15.2 שטח הבנייה המותר למטרות עיקריות במגרשי מגורים יהיה 60% משטח המגרש לצורך חישוב שטח בנייה, כהגדרתו בסעיף 15.1 דלעיל.
- 15.3 אופן חישוב שטחי הבניה יהיה עפ"י תכנית חפ/229 י' על כל תיקוניה ושינוייה.
- 15.4 שטח דירה ממוצע בכל בניין, לא יפחת מ - 90 מ"ר (כולל ממ"ד אך לא כולל שטחי שרות אחרים).

16 קווי בניין ומרווחים

- 16.1 קווי הבניין העיליים בתחום תכנית זו יהיו מרווחים קדמיים 5 מ', מרווחים צדדיים 4 מ' ומרווחים אחוריים 6.5 מ'.
- 16.2 לא תותר בנייה במרווחים, אלא בהתאם לאמור בתכנית זו ובהתאם לתכנית חפ/1400 י"ב והשלמותיה.

17 גובה הבניינים

- 17.1 גובהי הבניינים המפורטים להלן, אינם כוללים גובה גג רעפים. תותר הבלטת גג רעפים מעליהם, בגובה שלא יעלה על 2.5 מ', מדוד מפני גג הקומה העליונה ועד חלקו הגבוה ביותר של גג הרעפים.
- 17.2 גובה מסד לא יעלה על 1.75 מ', מדוד מפני קרקע טבעית. מהנדס העיר ראשי לאשר הגבהת המסד עד לגובה של 3 מ' במקרים בהם מפלס הדרך הגובלת במגרש גבוה ב-3 מ' או יותר ממפלס הקרקע הטבעית הגובלת בדרך.
- 17.3 מספר הקומות בכל חתך לא יעלה על 4, בכפוף למגבלות הגובה המפורטות להלן. תותר קומת עמודים משותפת במסגרת 4 הקומות המותרות והיא תמוקם במפלס קומת הכניסה העיקרית לבניין.
- 17.4 תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות בתנאי שפני תקרת קומת חניה לא יעלה על 1.75 מ' מעל פני קרקע טבעית בכל נקודה. מהנדס העיר ראשי לאשר סטיה ממידה זו במקרים בהם צורת המגרש ושיפועו מחייבים זאת.
- 17.5 הוראות הגובה במגרשים מס' 2005 - 2001 יהיו:
- 17.5.1 גובה הבניין בחזית הפונה לדרך, לא יעלה על 6.2 מ' ממפלס הדרך, מדוד באמצע החזית הקדמית של הבניין.
- 17.5.2 גובה חלק הבניין הקרוב ביותר לקו בניין אחורי לא יעלה על 7 מ' ממפלס קרקע טבעית, מדוד באמצע החזית האחורית.
- 17.6 הוראות הגובה במגרשים מס' 2006-2008 יהיו:
- 17.6.1 גובה הבניין בחזית הפונה לדרך לא יעלה על 6.2 מ' ממפלס הדרך, מדוד באמצע החזית הקדמית של הבניין.
- 17.6.2 גובה חלק הבניין הקרוב ביותר לקו בניין אחורי לא יעלה על 6 מ' ממפלס קרקע טבעית, מדוד באמצע החזית האחורית.
- 17.7 הוראות הגובה במגרשים מס' 2009-2013 יהיו:
- 17.7.1 גובה הבניין בחזית הפונה לדרך לא יעלה על 6.2 מ' ממפלס הדרך הגובלת, מדוד באמצע החזית, תותר הגבהת החזית עד גובה של 9 מ' ממפלס הדרך הגובלת אולם במקרה זה תדורג החזית מעל גובה 6 מ' כמפורט בסעיף 14.2 לעיל.
- 17.7.2 גובה חלק הבניין הפונה לקו בניין אחורי לא יעלה על 4.75 מ' מעל מפלס הקרקע הטבעית, מדוד באמצע החזית.

18 חנייה

- 18.1 מספר מקומות החניה לא יפחת מן הנדרש בתקן המאושר ביום הוצאת ההיתר.
- 18.2 כל החנייה תותקן בתחומי המגרש.
- 18.3 לא תותר חנייה ניצבת לדרך להוציא מגרשים 2006-2008 בהם תותר גם חניה ניצבת בכפוף לסעיף 18.6 להלן.
- לכל מגרש תהיה כניסה ויציאה אחת לחנייה.

למרות האמור לעיל, במקרים בהם לא ניתן לפתור את החנייה באופן זה, רשאי מהנדס עיר לאפשר כניסה נוספת.

- 18.4 הגישה לחנייה תהיה בכפוף להוראות סעיף 16 לעיל.
- 18.5 במגרשים 2001-2005 תהייה חובת קרוי חניה שיעשה בכפוף לתכנית חפ/1400 יב והשלמותיה.
- 18.6 במגרשים 2006-2008 תותר חניה ניצבת לדרך הגישה. יתרת חזית המגרש הפונה לרחוב שאינה משמשת לחניה תגונן וינטעו בה עצים.
- 19 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים
 - 19.1 בתכנית הבקשה להיתר בניה יש לכלול פיתרון עיצוב ארכיטקטוני להתקנת מערכת סולרית לחימום מים על גגות הבניינים. בבניינים 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
 - 19.2 בתכנית הבקשה להיתר יש לכלול פתרון לתליית כביסה. מתקני הכביסה ישולבו בחזיתות הבניינים באופן שישולבו בין קטעי קירות ויוסתר במסתור כביסה דקורטיבי לשביעות רצון מהנדס העיר.
 - 19.3 בתכנית הבקשה להיתר יש לכלול את אופן התקנת המזגנים כך שישולבו בבניין ובפיתוח ולא יתלו גלויים ע"ג החזיתות.
 - 19.4 לא תורשה התקנת ארובות בחזיתות הבניינים.
 - 19.5 לא יותקנו חוטי טלפון או כבלים, או צינורות גז, או כל צנרת אחרת על הקירות החיצוניים של הבניינים.
 - 19.6 לא תורשה הקמת יותר מאנטנה מרכזית אחת לבניין, שאלה תחוברנה כל הדירות.
 - 19.7 לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא באמצעות כבל תת-קרקעי.
 - 19.8 החזיתות יצופו בציפוי קשיח.
 - 19.9 גגות הבניינים יצופו רעפים או, במקרה של גגות שטוחים, חומר דקורטיבי עמיד.
- 20 פיתוח מגרשים.
 - 20.1 בעלי היתר הבנייה בתחום התכנית, חייבים לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם, כולל מילוי וחפירה, קירות תומכים, ניקוז שבילים, חנייה, שתילה וכו', עפ"י הוראות תכנית זו.
 - 20.2 בעלי היתר הבנייה יסלקו את שפכי החציבה ופסולת הבנייה למקום שפך עירוני מאושר.
 - 20.3 מפלס הקרקע במרווח הקדמי, במגרשים שמתחת לפני הדרך, לא יעלה על מפלס הדרך הגובלת.
 - 20.4 הקירות התומכים במגרש יבנו לפני תחילת כל העבודות במגרש, באופן שלא יחרגו כל שפכי חציבה או חפירה מגבול המגרש.

- 20.5 חלקה התחתון של הגדר הפונה לדרך יהיה מאבן מסותתת, וגובהו יהיה 0.5 מ' ומעליו מעקה שקוף.
- 20.6 גדרות בין מגרשי הבנייה ובין המגרשים לשטח ציבור פתוח יהיו מרשת בגובה של 2.0 מ'.
- 20.8 רצועת הגינון שבחזית המרווח הקדמי ברוחב שלא יקטן מ-1 מ', תגונן וינטעו בה 2 עצים לפחות בכל מגרש. במגרשים בהם תבוצע חניה ניצבת (בהתאם להוראות תכנית זו) יוצע פיתרון אחר לגינון בהתאם לתכנית חפ/מק/1400 יב/1
- 21 איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
- 21.1 לא תותר התקנת כבלי חשמל עיליים בתחום התכנית. לגבי קווי חשמל עיליים קיימים יחולו הכללים הבאים:
- 21.2 לא יינתן היתר בנייה לבניין, או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 21.3 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|------------------------------------|---------|
| סוג קו החשמל | מרחק |
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 150 ק"ו | 9.5 מ' |
| בקו מתח עליון מעל 150 ק"ו | 10.0 מ' |
- 21.4 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת היתר והסכמה מחברת החשמל.
- 21.5 לא יותר חיבור חשמל לבניין, אלא באמצעות כבל תת-קרקעי.
- 22 תחנות טרנספורמציה:
- 22.1 תחנות טרנספורמציה ימוקמו בבניינים.
- 22.2 לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בתחום התכנית.
- 22.3 לפני תחילת בנייה בכל מגרש יתואם מיקום תחנת הטרנספורמציה במגרש, בכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1400 תט.
- 23 שטחים ציבוריים פתוחים:
- בעלי הקרקע, או מבקשי היתר הבנייה בתחום תכנית זו, ישתתפו בעלות פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

24 סלילת דרכים:

- 24.1 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לשלם היטל סלילה כחוק.
- 24.2 בסלילה נכללות כל העבודות הכרוכות בהקמת הדרך, המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, העתקת קווי חשמל, תאורה, שיקום נופי וכיו"ב. על כל העבודות הקשורות בתשתיות השונות (כולל הדרך) יחולו הוראות התכנית הקשורות בשיקום נופי ועבודות עפר.
- 24.3 אמצעי ריסון התנועה כפי שמופיעים בנספח מס' 2 - נספח התחבורה, ברחובות סורוקה, בני ברית, מנחם סבידור, יותקנו לפני פתיחת הדרך לתנועה.
- 24.4 בחזיתות המגרשים הנמוכים ממפלס הדרך שבהם מפלס הדרך הגובלת נמוך מפני הקרקע הטבעית ינמיכו מבצעי ההרחבה את פני המגרש הגבוהים מפני הדרך בעת סלילת הדרך, בהסכמת בעלי המגרשים.
- 24.5 חיבור דרך 2052 במתכונתה המלאה בין רח' בני ברית לדרך פרויד יבוצע לאחר אישור תכנית לתוואי דרך נוסף על הקיים, שינקז התנועה מהרכס מערבה.
- 24.6 עד לביצוע דרך נוספת המנקזת תנועה מערבה, תסתיים דרך 2502 ברחבת סיבוב זמנית בקצה מגרשי המגורים מס' 2005 ו-2006 ועל חשבון השצ"פ אשר יוחזר ליעודו כשצ"פ עם השלמת הסלילה כאמור בסעיף 24.5
- 24.7 סלילת קטע הדרך המוצעת שבין רחבת הסיבוב ומזרחה לכיוון בני ברית תהיה כפופה להיתר בניה/סלילה. היתר זה יהיה טעון אישור הועדה המחוזית. ההיתר יכלול חלופות של מובל, גשר וסוללה עם מעברים פתוחים, כולל צורת הטיפול ביוכל הצפוני והערכת חלופות.
- 24.8 סלילת דרך 2502 תבוצע בהתאם להמלצות תסקיר ההשפעה על הסביבה כדלהלן:
 - 24.8.1 עבודות עפר
א. דרכי גישה ועבודה:
כל דרכי הגישה והעבודה יהיו בתחום עבודות העפר של הדרך.
דרכים נוספות שתידרשנה לצורך העברת עודפי העפר, ודרכים שתידרשנה לצורך ביצוע הגשר, תיפרצנה בתאום עם אדריכל הנוף ומהנדס העיר.
עם סיום העבודות ישוקם השטח בו היו הדרכים הזמניות, מחנות העבודה, וטרסות שנפגעו תשוקמנה ותוחזרנה לקדמותן, ככל שניתן.
ב. אזורים לריכוז עודפי עפר:
עודפי העפר יפנו לאתר סילוק מאושר ע"י העירייה והמשרד לאיכות הסביבה.
ג. יש להימנע מפגיעה בצומח בנחלים, או כיסוי שלו בעודפי עפר, למעט בשטח הדרוש לדרך הסופית.
 - 24.8.2 תאום עם תכניות אחרות ורשויות אחרות
עבודות הכביש יתואמו עם כבישים אחרים באזור, הנמצא בשלב ביצוע, על-מנת לפתור חוסר/עודף מילוי ועל-מנת לתאם פיזור עודפי אדמת חישוף.

שיקום נופי 24.8.3

א. תוכנית לשיקום נופי תוכן ע"י אדריכל נוף ותאפשר על ידי מהנדס העיר.

אישור תכנית השיקום יהיה תנאי להתחלת ביצוע הדרך.

לאחר אישור תכנית השיקום הנופי היא תהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, על הוראותיה ותכנית הביצוע שלה.

אדריכל נוף ילווה את ביצוע תכנית השיקום הנופי.

ב. בעת החישוב בתוואי הדרך וכן במקומות המיועדים כאתרים לעודפים, יש לאסוף פקעות ובצלים של הצמחייה במקום על-מנת להשתמש בהם בשיקום הנופי.

ג. שיפוע הברמות יהיה 2% לכוון ההר, על-מנת להגדיל כמות המשקעים הנשארת על המדרגה ולמנוע סחיפת אדמה. הפתרון כולל אישור ובדיקה של יועץ קרקע.

ד. יש להכין תכנית שיקום נופי למדרונות לחציבה; מילוי ועודפי החפירה, כחלק מתכנית ביצוע הכביש. עודפי העפר יפנו לאתרים הנמצאים בהליכי פיתוח בהם יש צורך בחומר או באתר סילוק מאושר.

ה. רשימת הצמחים המוצעים לשיקום תבוסס על צמחיה מקומית, עצים מהירי גידול להסתרת מפגעים, מטפסים ועצי פרי בחניונים.

ו. המבנה האופקי של הברמות המלוות את הכביש בחציבה יעוצב בדירוג משתנה וכך יופרע הקו האופקי על ידי מסלע, גביונים העוטפים ערוגה בנויה, או עיצוב הסלע.

ז. גידור: כל אזורי עבודות העפר יגודרו בגדר בגובה 1 מ' נגד כניסת רעיה בלתי מבוקרת לשטחי השיקום.

24.9 עם סלילת דרך 2502 והפעלתה לתנועת כלי רכב יערוך מבצע הכביש מדידות רעש בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ובמידת הצורך ינקוט מיידית באמצעים הדרושים להפחתת רעש.

25 מרחבים מוגנים

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח תכנית זו, אלא אם כלולה בו תכנית למרחבים מוגנים, בהתאם לתקן הישראלי. לא תוצא תעודת שימוש בבניין, אלא אם בוצעו המתקנים לשביעות רצונו של פיקוד העורף.

26 שירותים

26.1 ניקוז מי-גשם

לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכנית מאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

26.2 אספקת מים

אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בנייה, בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה

על שלמות צינור המים הקיים, או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר. כל שינוי בקווי המים המסומנים על ידי אגף המים, בבריקות מעל מגופים ויתר האביזרים, שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבנייה.

26.3 ביוב

לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים והביוב תכנית ביוב ציבורי לשטחים בתכנית זו, בנוסף לביוב הקיים. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר לביוב הציבורי ורק לאחר שיינתן אישור מנהל אגף התברואה, שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. כל שינוי בקווי ביוב קיימים יבוצע על חשבון בעלי הקרקע, או בעלי היתר הבנייה.

27 הידרנטים

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

28 קווי טלפון וכבלים

לא יורשו קווי טלפון עיליים בתחום תכנית זו. כל קווי הטלפון והכבלים בתחום תכנית זו יהיו תת-קרקעיים ומוסתרים.

אפריל 2007

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - חיפה	
חכנית ח.ע. מס' חפ' 1584 ב	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 87 ב	16.06.97
(-) עמדם מצוע	(-) ד"ר יעקב רוט
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

11.0.06

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2/1584/97
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4819
מיום 9.11.99

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2/1584/97
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.6.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 2/1584/97
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5680
מיום 14.6.07