

תכנית זו תיקרא: "חפ/1746 שינוי לתכנית מיתאר רמת יגאל אלון הצפונית" (להלן: "תכנית זו"). תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט") בקנה-מידה 1:1250 - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

יחס לתכניות אחרות 2.0

2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכל ההוראות המפורטות מטה.

2.2 התכנית היא שינוי תכנית מס' "חפ/1745 - שינוי לתכנית מיתאר מקומית "רמות יגאל אלון" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3060 מיום 7.6.84

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנייל יקבע האמור בתכנית זו.

המקום 3.0

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מדרום מזרח לרמות רמז וגובלה עם שכונת זינו מצפון, קריית הטכניון ממזרח ורחובות דובנוב ואינטרנציונל ממערב.

שטח התכנית 4.0

שטח התכנית הינו 308 דונם בקירוב.

גבולות התכנית 5.0

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו 6.0

גוש	חלקות	חלקי חלקות
11197	1-47, 49-60, 63-67, 83	48, 61, 68, 71-69, 78, 79, 81, 82, 87, 90, 96
11198	99, 98, 95, 94, 91, 89-1	90, 92, 93, 96, 97, 100, 101, 104, 105, 108, 109, 119, 120
11199	96, 94, 92-43, 40-1	93, 95, 97, 98, 102, 103, 118, 119, 41, 42
11200		138

יוזם התכנית הינו משרד הבינוי והשיכון.

מטרת התכנית

8.0

הכנת תכנון מפורט המאפשר קבלת היחר בנייה על החלק הצפוני הכלול בתכנית חפ/1745 והקצאת השטחים למטרות כפי שמפורטות ברשימת התכליות של התכנית הנ"ל לצורך הקמת שכונת מגורים של כ-1,000 יחידות דיור על השירותים הציבוריים הנלווים לה.

ביאור סימני התשריט

9.0

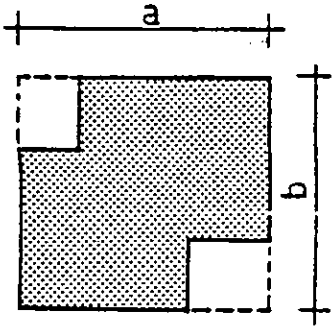
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול איזור ביצוע הכבישים ע"י יזמי התכנית	קו כחול מקווקו
איזור מגורים ב'	שטח צבוע כחול
אתר לבניין ציבורי.	שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום ואות עברית בתוכו
אתר למגורים כולל עסקים	שטח צבוע כחול עם פסים אפורים
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעיגול בתוכו
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע באדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	מספר אדום ברבעים צדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר שחור ברבע התחתון של העיגול
טיילת - שביל הולכי רגל כוון משוער של הבנינים במגרש בנין קיים	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק שני היצים שחורים היוצאים מנקודה זווית ביניהם שטח מנוקד ותחום בצבע התשריט
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומה	קו משונן בכיוונים הפוכים
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות
גבול חלקה קיימת לביטול	קו מרוסק צהוב
מספר חלקה קיימת לביטול	ספרות צבועות צהוב
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר חלקה מוצעת	מספר בצבע שחור
חזית מסחרית	קו סגול
קו בניין	קו אדום מרוסק
תחום שטח עתיקות	קו שחור מרוסק
שטח מיועד למעבר קוי חשמל מחלף דו-מפלסי	שטח מותחם בקו שחור ומטויט בפסים סגולים
מעבר הולכי רגל במפלס שונה מהדרך.	סימון גשר בקו מלא
	סימון גשר בקו מקווקו
קו עתודת דלק	רצועה מפוספסת בצבע ירוק וצבע התשריט לסרוגין

שימוש בקרקע

10.0

לא תשמש כל קרקע ולא יינתן היתר להקמת בניינים בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין - ויחולו עליו הוראות שפורטו לגבי כל חגרש וחגרש.

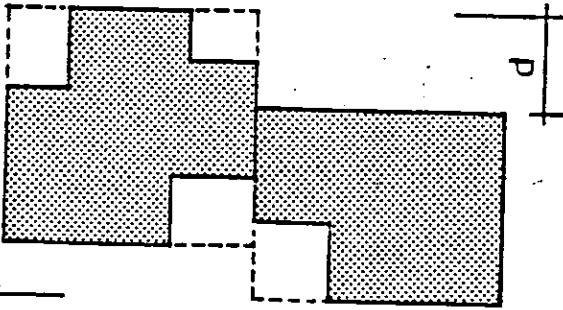
	<u>הפקעה, חלוקה ורישום</u>	11.0
11.1	כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, לאתרים לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.	
11.2	החלקות הרשומות בתחומי תכנית זו תבוטלנה במסגרת תשריט חלוקה לצרכי רישום, התואם לתכנית זו, מתן היתר בניה על חלקה (מגרש) כל שהוא יותנה באישור תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לחלוקת המשנה כאמור בסעיף 14.2 בתקנון.	
11.3	ניתן יהיה לאשר שינויים קלים בתוואי המוצע של הרחובות ללא מוצא ומגרשי הבניה בעת הגשת המפה לצרכי רישום וחלוקה.	
11.4	בשטח המסומן כסתוין בתשריט ובתכניות הבינוי תרשם זכות מעבר לצמיתות לצבור בלשכת רשם המקרקעין.	
	<u>חובת הביצוע והתניות לשלבי ביצוע</u>	12.0
12.1	<u>ביצוע פיתוח שטחים ציבוריים</u> יוזמי התכנית חייבים לבצע על חשבונם פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לסעיפים דלעיל. במקביל להגשת הבקשות להיתרי בניה יוגשו לאישור הועדה המקומית תכניות פיתוח השטחים הצמודים להם בק.מ. 1:500. שלבי הביצוע של השטחים הציבוריים הפתוחים יתואמו עם שלבי ביצוע הבניינים, כך שעם השלמת הבניינים יושלמו גם השטחים הציבוריים אשר יקבעו בתנאי היתרי הבניה. שטח מרכזי ה' יבוצע לאחר השלמת שלב ב', דהיינו כ-660 יחידות. פיתוח שטח כ"ב יבוצע עם בניית אתר צ"ב.	
12.2	<u>חובת סלילת דרכים ושלבי ביצוע</u> יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים ברוחבם המלא בתחום הקו הכחול המרוסק בתכנית כולל מדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה והתקנת עמודי תאורה, בהתאם לשלבים הבאים: - שלב א' - יכלול את דרך הגישה הצפונית לשכונה, דהיינו בהמשך רחוב קומי, וחלק מדרכים מס' 12325-1681 וכן 330 יחידות הדיור הראשונות. שלב ב' - יכלול את דרך הגישה המערבית, דהיינו חיבור דרך מס' 2325 עם רחוב אינטרנציונל וכן 330 יחידות הדיור הבאות. שלב ג' - יכלול את דרך הגישה הדרומית ואת יתר כ- 330 יחידות הדיור. לא יוצא היתר בניה ליחידות דיור מעבר למה שנקבע בכל שלב ושלב לפני שדרך הגישה הכלולה באותו שלב תבוצע בפועל. ביצוע כל הדרכים שהם מחוץ לתחום הקו הכחול המרוסק יבוצעו ע"י בעלי הקרקע הגובלים לפי חוקי העזר העירוניים.	



13.0 הגדרות למונחים:

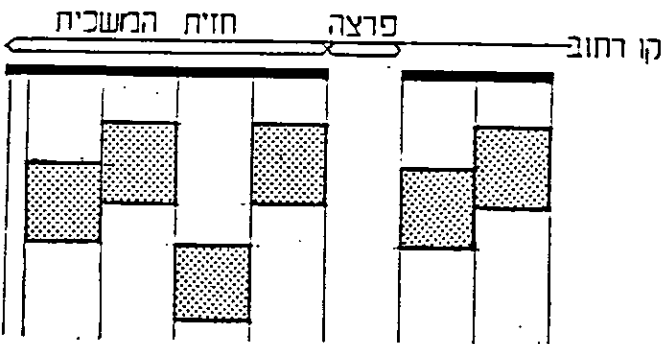
13.1 מידות גושי הבנין

מידות הגושים יוגדרו על ידי מידות המלבן החוסם את תכנית הקומה. $a \times b$.



13.2 הזזה של גושי הבנין - מידת ההזזה

a ו- c של גושי הבנין זה לעומת זה ימדדו לפי מידת ההזזה של המלבנים החוסמים. באם יש הבדל במידת ההזזה משני הצדדים או שיש הבדל במידת ההזזה בין הקומות השונות - מידת ההזזה תקבע לפי המידה הקטנה ביותר. מידת ההזזה = $c > d$.



13.3 המשכיות הבנין

המשכיות הבנין תוגדר ע"י הטלי גושי הבנין על קו הרחוב. באם היטלים אלה יוצרים קו המשכיות הינה המשכיות. רוח גדול יותר יוגדר כפירצה.

13.4 הגדרת המגרשים וחלקות

חטיבות הקרקע המסומנות במספרים 2001-2016 יקראו מגרשים. כל מגרש יחולק לחלקות בהתאם לסעיף 11.2.

14.0 איזור מגורים ב'

14.1 השטחים המוגדרים כאיזור מגורים ב' מגרשים 2001, 2003-2013, 2015, 2016, ישמשו לבנין מגורים מכל הסוגים ובגובה של עד 4 קומות כמפורט להלן במגרשים 2002, 2012 יותר שימוש כנ"ל ובנוסף שימוש מסחרי קמעונאי כמקובל באיזורי מגורים ואשר אינם מהויז מטרד לסביבתם ע"י רעש ולכלוך וכמפורט להלן בסעיף 14.9.

14.2 תכנית בנין

הוצאת היתרי בניה מותנית בהגשה של תכנית בנין, במסגרת הבקשה להיתר, לאישור הועדה המקומית לכל מגרש ומגרש. התכנית תכלול: -

א. הצעה לחלוקת המגרשים לחלקות - כל חלקה תכלול 16 יחידות דיור לכל היותר ותכנית הקרקע ע"י היטל הבנין בכל חלקת משנה תהיה 50% לכל היותר. כל חלקה תהיה של 500 מ"ר לפחות.

- ב. בנוי הכולל העמדת הבניינים, חתכים אופייניים וחזית המשכית לכל אורך קו הרחוב.
- ג. סימון מפלסי הפיתוח, הגישות, החניה, גידור, גינון ותאורה לרבות החתכים האופייניים וסימון החומרים.
- ד. התכנית תוגש בק.מ. 1:250.

שטח הבניה

שטח הבניה יהיה 85% משטח המגרש.

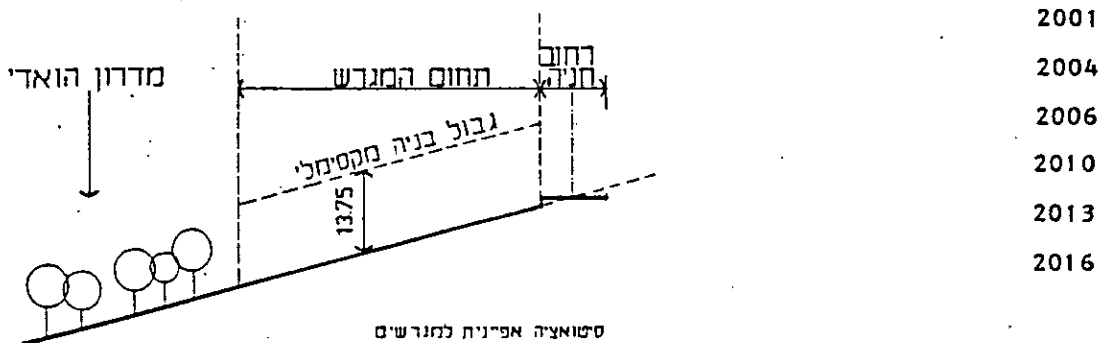
חניה

בכל מגרש יועד שטח לחניה לכל דירה בהתאם לחפ.1400/.

פיתוח המגרש

על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתכנית הבינוי שיאושרו במסגרת ההיתר.

הוראות מיוחדות למגרשים



- א. גובה הבניינים - לא יעלה בשום מקום על 13.75 מ' מעל גובה פני הקרקע בהתאם לגבהים שיאושרו בתכנית הבינוי. גובה המסד האטום מעל פני הקרקע סופית לאחר עבודות פיתוח לא יעלה על 1.75 מ'.
- ב. מספר קומות - מספר הקומות המירבי יהיה 4 לרבות קומת עמודים (4 קומות מגורים או 3 קומות + קומת עמודים). בכל מגרש ומגרש יהיו לפחות 15% מהמבנים בני 2 קומות ולא יותר מ- 45% יהיו בני 4 קומות.
- ג. גושי הבנין - המבנים יורכבו מגושי בנין שלא יהיו גדולים מ 12x12 מ'. לא יצורפו יותר משני גושי מבנה זה לזה אלא בהיותם מוזזים זה לעומת זה בהזזה של לפחות 3 מ'.

ד. מרווחי בניה - מרווח קדמי ואחורי 5.0 מ', מרווח צידי 4.0 מ' מגבולות המגרש. למרות האמור לעיל מרווחי הבניה לעומת הגבול בין חלקות המשנה יקבעו באחת משתי הדרכים: -

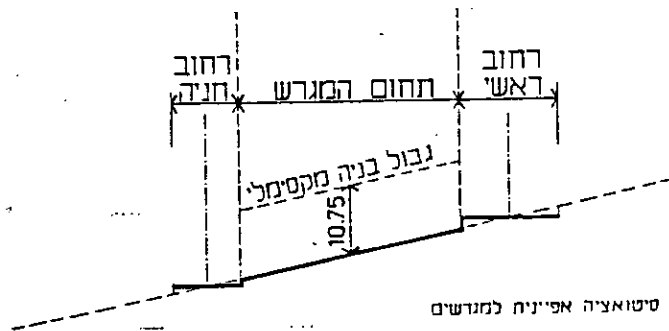
- (1) תותר בניה בקיר משותף או בצמוד לגבול בין חלקות המשנה.
- (2) או לחילופין יורחק גוש הבנין 6 מ' לפחות מגבול זה.

ה. המשכיות הבינוי - הבנוי יהיה המשכי ולא יותרו פרצות לאורך קו הרחוב אלא כל 48 מ' זה מזה וברוחב שלא יעלה על 15 מ' ושלא יקטן מ- 6 מ'.

ו. מקבילות - גושי המבנה יהיו מקבילים זה לזה כאשר הכוון הנו בתחום המסומן בתשריט.

14. הוראות מיוחדות לחלקות

- 2003
- 2009
- 2015



א. גובה הבנינים - גובה הבנינים לא יעלה בשום מקום על 10.75 מ' מעל גובה פני הקרקע בהתאם לגבהים שיאושרו בתכנית הבנוי.

גובה המסד האטום מעל פני הקרקע טופית לאחר עבודות פיתוח לא יעלה על 1.75 מ'. הגבלה לגבי גובה המסד אינו חל על המסד לאורך החניה שם מותר מסד של עד 3 מטר.

ב. מספר קומות - מספר הקומות המירבי יהיה 3 לרבות קומת עמודים. (2 קומות מגורים + קומת עמודים או 3 קומות מגורים)

לא יהיו יותר משני גושי בנין סמוכים בעלי גובה זהה. הגוש הנוסף יהיה בהפרש גובה אנכי של 1/2 קומה לפחות.

ג. גושי הבנין - המבנים יורכבו מגושי בנין שלא יהיו גדולים מ 12x12 מ' לא יצורפו יותר משני גושי מבנה זה לזה אלא בהיותם מוזזים זה לעומת זה בהזזה של לפחות 3 מ'.

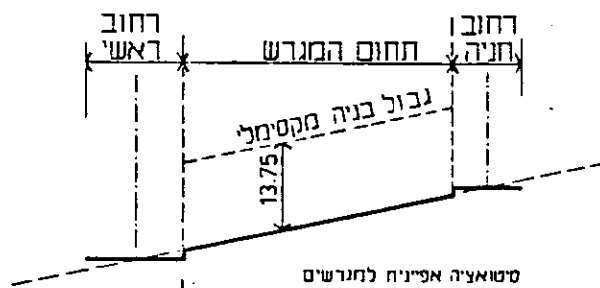
ד. מרווחי בניה - מרווח קדמי יקבע בדרך הבאה:
 בקומה הראשונה תותר בניה עד קו הרחוב.
 בקומה השניה תותר בניה עד קו הרחוב אולם לא בשני גושי בנין סמוכים.
 בשאר המקרים המרווח הקדמי יהיה 5.0 מ'.
 מרווח אחורי 5.0 מ', מרווח צידי 4.0 מ' מגבולות המגרש.
 למרות האמור לעיל מרווחי הבניה הצידיים לעומת הגבול בין חלקות המשנה יקבעו באחת משתי הדרכים: -

- (1) תותר בניה בקיר משותף או בצמוד לגבול בין חלקות המשנה.
- (2) או לחילופין יורחק גוש הבנין 6 מ' לפחות מגבול זה.

ה. המשכיות הבינוי - הבינוי יהיה המשכי, תהיה חפיפה של חזיתות המבנים לאורך קו הרחוב ולא יותר פרצות בין הגושים אלא כל 48 מ' זה מזה וברוחב שלא יעלה על 15.0 מ'.

ו. מקבילות - גושי המבנה יהיו מקבילים זה לזה כאשר הכוון הנו בתחום המסומן בחשריט.

14.8 הוראות מיוחדות לחלקות



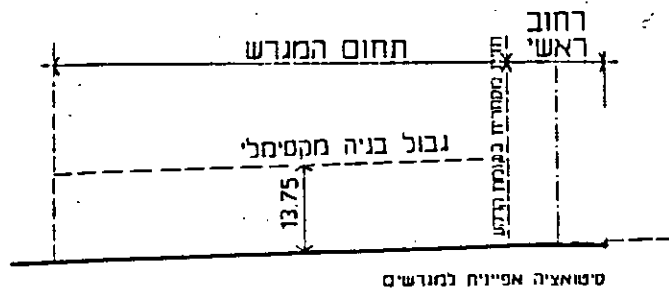
2005

2008

- א. יחולו כל הוראות 14.6.
- ב. לאורך דרך מס' 168 יהיו כניסות להולכי רגל כל 48 מ' לפחות.
- ג. הרחוב הראשי יוגדר - לפחות 50% מהבנינים לאורך החזית רח' מס' 168 יגיעו עד קו הבנין והחזיתות יעובדו מתוך הדגשת המשכיות בין המבנים.

14.9 הוראות מיוחדות לחלקות

2002
2012



א. על כל המבנים הפנימיים ואלה הנשענים על רחובות החניה יחולו כל ההוראות של סעיף 14.6.

ב. על המבנים לאורך הרחוב הראשי (כביש 168) יחולו כל ההוראות בסעיף 14.6 פרט לסעיף המשכיות הבנוי.

לאורך רחוב זה יוצמדו גושי המבנה בקטעים שאורכם לא יקטן מ 60 מ' לאורך החזית הפונה לרחוב הראשי (כביש 168) יותר שימוש מסחרי קמעוני, שרותים אישיים, מלאכת בית ומשרדים של בעלי מקצועות חפשיים בקומת קרקע בלבד.

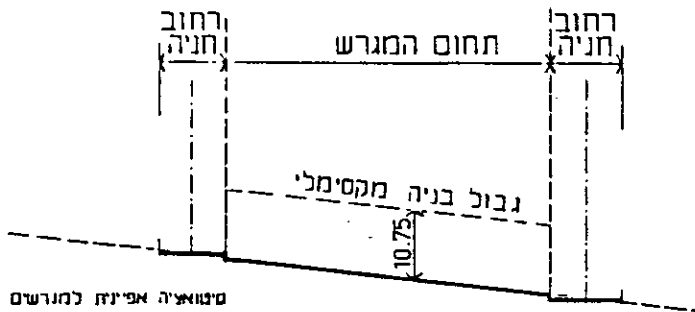
ג. קו הבנין לקומת הקרקע המסחרית יהיה קו הרחוב.

ד. לכל אורך החזית הפונה לרחוב הראשי (כביש 168) יהיה סתוין כפי שיאושר בתכנית הבנוי במסגרת היתר הבניה.

ה. לא יותרו עסקים לצרכי מסחר במזון בבניני מגורים.

14.10 הוראות מיוחדות לחלקות

2007
2011



א. על חלקות אלה יחולו ההוראות הכלולות בסעיף 14.7 ובנוסף לאמור להלן.

ב. הכניסות למבנים יהיו דרך מעברים להולכי רגל המקשרים בין שני רחובות.

ג. יותר קרוי המעברים והשטח מתחתם יסומן בהיתר הבניה כסתוין עם זכות מעבר לצבור לצמיתות.

- 10
- 15.0 אתרים לבניני ציבור
- 15.1 פירוט האתרים
- חלקות צא צב - ישמשו בייס.
 חלקות צג עד קא ישמשו לבניני ציבור שכונתיים, חינוך, בריאות, דת וקהילה.
 חלקות קב, קג ישמשו לבניני ציבור על שכונתיים.
- חלקות צא, צב, קב - יותר לבנות יותר מבנין אחד על החלקה. היחרי בניה בחלקות אלה יוצאו על פי תכנית בינוי כוללת לכל החלקה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 היתר בניה במגרש צח יהיה באישור חברת החשמל.
- 15.2 גובה בניני ציבור
- גובה בניני ציבור יהיה בדומה לגובה הבנינים באיזור מגורים ב' בתכנית זו. אולם בחלקות הקטנות מ- 2000 מ"ר יהיה הגובה המירבי 10.75 מ' מעל קרקע טבעית מדוד מכרכוב גג הבנין עד דיקור הקו האנכי עם הקרקע הטבעית, גובה המסד האטום מעל פני קרקע סופית אחרי עבודות פיתוח לא יעלה על 1.75 מ'.
- 15.3 מרווחים
- המרווחים יהיו 5 מ' מרווח קדמי ואחורי ו- 4 מ' מרווח צידי או כמסומן בהשריט.
- 15.4 שטח הבניה
- שטח הבניה המותר יהיה 85% משטח החלקה פרט לחלקות קטנות מ- 2000 מ"ר בהם יהיה שטח הבניה המותר 60% משטח החלקה.
- 15.5 חניה לבניני ציבור
- מספר מקומות החניה יקבע בכל חלקה בהתאם לתקן שיעור החניה לפי תכנית חפ 1400.
- 16.0 שטחים למגורים כולל עסקים (מגרש 2014)
- השמוש למסחר ולמגורים יהיה בהתאם לאמור בסעיף 14.1 לעיל, ובנוסף כשמוש של שטחי המסחר הקמעוני יותרו גם שרותים אישיים, מלאכת בית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומלאכה צרכנית בתנאי שלא יהיו מטרד לסביבה ע"י רעש (השמוש במכונות מזעריות יוגדל עד 10 כוחות סוס ולא יגרם רעש העולה על 70 דציבל מדוד במרחק 3 מ' ממקור הרעש), עשן, ריח וזיהום.
- 16.1 גובה הבנינים
- גובה בניני מסחר ומגורים יהיה בדומה לסעיף 14.6.
- 16.2 שטח הבניה
- שטח הבניה יהיה 85% משטח החלקה - 35% ישמשו למסחר ו- 50% למגורים.

מרווחים 16.3

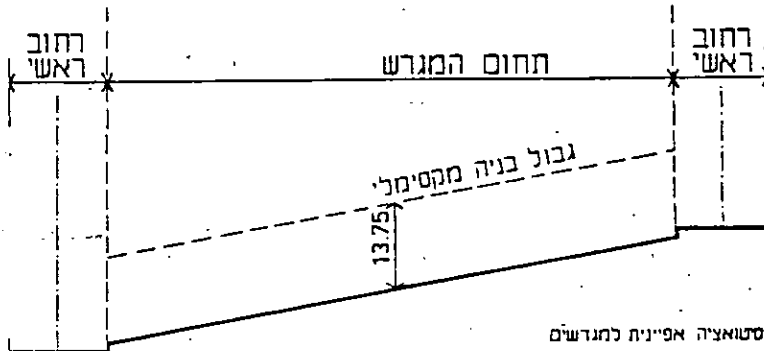
מרווחי הבניה יהיו כמסומן בתכנית, בקו אדום מקווקו. ובמקומות שאין סימון קווי הבנין יהיו בהתאם לאמור באיזור מגורים ב', ראה סעיף 14.6.

חניה 16.4

מספר מקומות החניה יקבע בכל חלקה בהתאם לתקן שיעור החניה לפי תכנית חפ 1400

הוראות מיוחדות למגרש 16.5

2014



א. במגרש זה יאותר מבנה נפרד לשמוש המסחר.

ב. הכניסות לחניה יהיו מרחובות החניה. השטח שבין הבנין ועד לטילת יעובד כככר מרוצפת.

ג. לאורך כל הרחוב הראשי והככר יהיה סתוין לכוון הרחוב.

שטח ציבורי פתוח 17.0

17.1 שטחים הצבועים בצבע ירוק על גבי התשריט מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים.

17.2 ביצוע עבודות הפיתוח בשטחים אלה תיעשה לפי תכניות פיתוח שיוגשו לאישור מהנדס העיר. בק.מ. 1:500.

17.3 בשטחים אלה תהא מותרת הקמת תחנות טרנספורמציה ובתי-שימוש ציבוריים - הכל בהתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה.

<u>דרכים</u>	18.0
<u>דרך מס' 1681</u>	18.1
דרך מס' 1681 אשר בהתאם לחפ/1745 מאושרת ל-16 מטר רוחב תבוצע עם מדרכה בצידה האחד. המדרכה בצידה השני ברוחב 3 מטר תצורף לטיילת - שביל הולכי רגל הצמודה אשר תהווה חלק בלתי נפרד מדרך זו ותבוצע במקביל לביצוע הכביש בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי מהנדס העיר.	
תכניות לביצוע דרך מס' 1681 בכניסה הדרומית לשכונה יכללו תכניות מפורטות לטיפול בקירות התומכים בשצ"פ הצמוד "ל", אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר ויבוצעו במקביל לביצוע הדרך.	
<u>רחובות ללא מוצא</u>	18.2
רוחב הרחובות ללא מוצא יהיה 11 מטר.	
יחד עם תכניות הכבישים יוגשו לאישור תכניות פיתוח וגינון שיכללו בין השאר נטיעת עצי נוי ופרי.	18.3
מתן היתר סלילה לקטע דרך מס' 4 מהצומת עם רחוב קומי (מס' 512) ועד לכניסה לטכניון יותנה באישור נוסף של תואי הדרך במסגרת תכנית המיתאר של חיפה חפ/1400.	18.4
<u>הוראות לתכנון ועיצוב מבנים ושטחים פתוחים</u>	19.0
<u>פירוט חומרי גמר וגווניהם</u>	19.1
בבקשה להיתרי בנייה יפורטו חומרי גמר החזית וגווניהם. בבנייני מגורים גווני החזיתות העשויות מחומרים כגון בטון, אבן, עץ בלוקים, גרנוליט - יהיו בגוון הטבעי של החומר או ייצבעו לבן, טיח מכל הסוגים על חזיתות חוץ יהיה לבן. במבני ציבור ומסחר יותר שימוש בגווניים.	
<u>צנרת</u>	19.2
לא תותקן על הקירות החיצוניים של הבניינים צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, מים, ביוב, מיזוג אויר וארובות לחימום.	
<u>מסתורי כביסה</u>	19.3
מסתורי הכביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבנייה של החזית כולה וישתלבו בה. פרטי הביצוע והחומרים יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה.	

- מזגנים 19.4
לא תותר הרכבת מזגנים בקיר חיצוני אלא עפ"י פתרון שיהווה חלק בלתי נפרד מהחזית ויוגש עם הבקשה להיתר בנייה וכחלק ממנה.
- גגות המבנים 19.5
הגגות יהיו שטוחים. תהיה חובה להגיש כחלק מהיתר הבנייה תכנית גג אשר תכלול את חומרי הגמר של הגגות והתקנת כל האלמנטים כמו חימום סולרי עליהם.
הגגות יהיו מצופים חצץ או ריצוף.
- אנטנות 19.6
תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה שכונתית, תהיה הצנרת תת-קרקעית.
- שלטים, פרסומת וחלונות ראווה 19.7
לא ייקבעו שלטים אלא במקומות המיועדים לכך ויהוו חלק מעיצוב החזיתות שיפורטו בבקשה להיתר בנייה.
- גדרות וקירות תומכים במגרשים לבנייה 19.8
תותר הקמת גדרות בשטח המגרשים למגורים ובנייני ציבור רק בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח.
במגרשים הנמצאים מצידו התחתון של הכביש לא יעלה גובה גדר אטומה על 1.2 מפני הכביש.
כל גדר או קיר תומך לאורך קו רחוב אשר גובהו יעלה על 60 ס"מ תיבנה באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה.
קירות תומכים יוקמו מבטון או מאבן. לקירות האבן תהיה חגורה עליונה מבטון חשוף בגובה 30 ס"מ.
גובה הקירות התומכים לא יעלה על 4½ מטר. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר יבוצע הקיר במדרגות כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינון ברוחב 1 מ' לפחות.
- מבני עזר 19.9
חנייה מקורה, חדרי אשפה, מבנים למיכלי גז, דלק, טרנספורמטורים ישולבו בתכנית הפיתוח. מבנים אלה יוקמו מחומרים ופרטים הזהים לזה של הבניינים או הקירות התומכים באותו מגרש.
- קירות תומכים בשטחים ציבוריים פתוחים 19.10
גובה הקירות התומכים בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 2½ מטר. במקומות בהם דרוש קיר גבוה יותר יבוצע הקיר במדרגות, כאשר הרווח האופקי יאפשר ערוגה לגינון, ברוחב 1 מטר לפחות, הכל בהתאם לתכניות שיוגשו לאישור מהנדס העיר.

חשמל

20.0

אספקת חשמל - אספקת החשמל בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים ולא יותרו כל קוים עיליים.

בניית בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים תאושר רק במרחק העולה על 2 מטר מכבלים אלה.

יש לקבל אישור והסכמה מחבי חשמל לכל חפירה מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים.

20.1

תחנות טרנספורמציה

20.2

- א. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים, באיזורי מגורים ב', באתר מגורים כולל עסקים ובאתר לבנין ציבורי אם שטח המגרש עולה על 2 דונם בתוך מבנים או במרווחים צדדיים ואחוריים וכן במרווחים קדמיים בתנאי קרקע מתאימה.
- ב. גודל תחנת טרנספורמציה יקבע על ידי חברת-החשמל.
- ג. על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת-החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע בשביל תחנת הטרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י החברה.
- ד. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
- ה. מיקום תחנות הטרנספורמציה הסופי יקבע בשלב הגשת תוכנית הבנוי על המגרשים, לפני הגשת תיקי הבניה.
- ו. לא תותרנה תחנות טרנספורמציה על עמודים. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במגרש שבו 16 יחיד או יותר, בתוך המבנה או במרווחים.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים

20.3

שטחים המיועדים למעבר קוי חשמל ישמשו לעמודי חשמל קוים עיליים וקוים תת-קרקעיים.

בשטחים אלה אסורה בנייה פרט לביתנים נמוכים, למחסנים ושירותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר. יותרו בשטחים אלה שטחים מגוננים.

בכל מקרה יש לקבל את אישור חברת החשמל.

בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים להלן: מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין חלקו הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מטר	ברשת מתח נמוך
5 מטר	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטר	בקו מתח עליון עד 100 ק"ו
10 מטר	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- 21.0 ביוב - לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית בטרם אישרה העירייה תכנית לביוב הציבורי לשטחים הכלולים בתכנית זו.
תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שיחובר לביוב הציבורי שיוחקן ע"י מה' הביוב של עיריית חיפה.
- 22.0 אספקת מים - אספקת המים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת המים של עיריית חיפה.
- 23.0 ניקוז - היתר הבנייה יינתן לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על-ידי העירייה.
- 24.0 הידרנטים - תנאי לקבלת היתר בנייה הינו התחייבות ביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
- 25.0 קוי טלפון - לא יותרו קוי טלפון עיליים בתחום תכנית זו כולל חיבור לבניינים.
- 26.0 עתודת דלק
באם יש צורך לחצות את רצועת קו הדלק ע"י כביש, יהיה גובה הכביש לפחות 0.6 מטר מעל קודקודו העליון של קו הדלק. יש לאמת גובה הצינור על-ידי גילוי הקו לפי הוראות בתי הזיקוק לנפט בע"מ.
- 27.0 מועדון תנועת נוער
נקבע כי מועדון תנועת נוער הקיים בשטח ציבורי פתוח א', ישאר כפי שהוא קיים בשטח.

<p>המתכנן</p> <p>א.ל. מנספלד ושות' ארכיטקטים אל. מנספילד, מ. מנספלד, ת. קרני, י. מנספלד רח' קלר 5, חיסה 34483, סל. 04-84684-5 18.5.86</p>	<p>יזם התכנית</p> <p>מועדון תנועת הנוער סניף חיפה רח' העצמאות 21, חיסה ס. 272.5, טל. 660961 19.5.86</p>
	<p>מודד מוסמך</p>