

מרחב תכנון מקומי, חיפה  
=====

תכנית שינוי לתכנית המיתאר המקומית מספר חפ/1745 "רמות יגאל אלון" (לשעבר "מישור הכרמל וסביבתו") הוכנה על ידי המחלקה לתכנון העיר, הוגשה ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית, מספר חפ/1745 "רמות יגאל אלון". תכנית זו חחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" בק.מ. 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלולה בה:

מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף	שם התכנית	מספר התכנית
422	-	15.2.34	תכנית המתאר חיפה	חפ/229
-	1732	24.6.34	הגדלת אחוזי בנייה באזור מגורים א'	חפ/229ב'
-	-	-	תכנית המתאר נשר	580/ג
-	-	-	קרית רמז המזרחית	חפ/1081ב'
-	1634	15.6.70	הוד הכרמל הצפוני- דניה	חפ/1156
-	1259	10.2.61	הוד הכרמל הצפוני- דניה	חפ/1156א'
-	1714	19.4.71	חבור רח' אינטרנציונל עם דרך דליה	חפ/1317
-	1460	27.6.68	שינוי תוואי והרחבת רחוב מלל בכניסה- לטכניון	חפ/1344
-	1689	7.1.71	אצטדיון ממזרח לשכונת זיו	חפ/933
-	806	16.8.60	בינוי רמת עדי (רובנשטיין) גוש 11203	חפ/804 ( חפ/1604)
-	2190	29.1.76	שיכון בוני חיפה בשכונת זיו	חפ/1074
-	897	12.12.61	בינוי חלקה מס' 2 בגוש 11196	חפ/1430א'
-	1817	8.3.73		

ב. תכנית זו משפיעה על התכניות הבאות :

-	2704	-	כביש המחבר את מישור הכרמל עם כביש דניה- נשר	חפ/1604ב'
-	1533	-	דרך המחברת זיו עם דרך בר-יהודה	חפ/1187
19.6.69			קרית הטכניון	חפ/1392א'

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המ ק ו ט

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בדרום מזרח לרמות רמז וגובלת עם : שכונת זיו - בצפון, הטכניון, השטח שבין הטכניון והאוניברסיטה וקרית האוניברסיטה - במזרח שכונת דניה הצפונית - בדרום, הדרכים בירט ואיזורים אחרים -

4. שטח התכנית  
שטח התכנית הוא 470 דונם בקירוב.
5. גבולות התכנית  
גבולות התכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לתכנית זו.
6. הקרקע הכלולה בתכנית
- |           |  |
|-----------|--|
| גוש 11196 | חלק מחלקות 2-4, 42-43  |
| גוש 11197 | חלקות 1-94, 96 וחלק מחלקה 95   |
| גוש 11198 | חלקות 1-154  |
| גוש 11199 | חלקות 1-119  |
| גוש 11238 | חלקות 1-49, 51, 53, וחלק מחלקות 52, 54                               |
| גוש 12286 | חלקות 133-134  |
| גוש 11200 | חלק מחלקה 138  |
| גוש 11201 | חלקות 143-144 חלק מחלקות 107, 131, 135, 137, 145, 197, 213, 210, 216 |
| גוש 11202 | חלק מחלקה 1  |
7. יוזמי התכנית  
יוזמי התכנית היא הועדה המקומית, חיפה.
8. מטרת התכנית  
קביעת שמושי קרקע, רשת הדרכים החדשה וצפיפות בנייה על מנת לאפשר תכנון מפורט של השטח הכלול בתכנית זו לצורך הקמת שכונת מגורים על כל השרותים הנילווים ע"י:
- (א) מציאת תוואי מקשר בין דרך בירם לבין דרך ר.א. דורי והעוקף את שכונת ז'ר.
  - (ב) שינוי תוואי הדרך בתכנון המאושר בתכניות חפ/1156 א', בחלק מהתכנית חפ/1156, במגמה לתכנון מחדש את האזור הנקרא: "רמות יגאל אלון" (לשעבר, "מישור הכרמל") אשר הופקע לצרכי ציבור על מנת להקים עליון טיכון ציבורי.
  - (ג) מציאת תוואי דרך בתוך שכונת מגורים אשר יקשר אותה בעתיד לשכונות הגובלות.
  - (ד) יעוד אזורים מרכזיים לצרכי ציבור שונים בקנה מידה עירוני ושכונתי.
  - (ה) ביטול החלוקה הקיימת לצורך הכנת חלוקה חדשה על יסוד תכניות חדשות שתוגשנה ותאושרנה.
9. באור סימני התשריט  
קו ונקודה כחולים עבים
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| קו כחול עבה                             | גבול השיפוט והתכנון של העיר חיפה. |
| קו כחול מרוסק                           | גבול התכנית                       |
| קו שחור מרוסק דק                        | גבול תכנית ת"ע מאושרת             |
| קו שחור מרוסק עבה                       | גבול שטח עתיקות                   |
| שטח צבוע כחול                           | גבול הפקעה                        |
| שטח צבוע כתום                           | אזור מגורים ב'                    |
| שטח צבוע חום מותחם כחום כהה ומסומן באות | אזור מגורים א'                    |
| שטח צבוע פסים חום אפור וכחול לסרוגין    | אתר לבנין ציבורי                  |
| סימון טבעת הצבועה בצבע חום              | מרכז אזרחי מסחרי ומגורים          |
| שטח צבוע ירוק                           | איזור לבנין צבורי שתיחמו          |
|   | המדויק יקבע בתכניות המפורטות.     |
|   | איזור לשטח צבורי פתוח שתיחמו      |
|   | המדויק יקבע בתכנית המפורטת        |

שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
קו אדום	קו רחוב
ספריה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספריה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
טיוט אדום ניצב לקו רחוב	דרך לכיטול
קו משונן ככיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
נספר בן תמש ספרות	מספר גוש
קו צהוב מרוסק	גבול חלקה רשומה מיועד לכיטול
נספר בן אחד עד שלוש ספרות מוכהה כצהוב	מספר חלקה רשומה מיועד לכיטול
קו נורוסק ומנוקד בצבע התשריט	קו חשמל מתח עליון
פס מקוטע לסרוגין בצבע ירוק	קו עתודת דלק
קו מרוסק בצבע התשריט	קו ביוב
מעגל קטן מיומן בקו מרוסק	איתור משוער לבריכת מים
זוג סוגריים מרובעים הפוכים	איתור משוער למעבר עילי להולכי רגל מעל דרך
זוג סוגריים מרובעים הפוכים מקווקים	איתור משוער למעבר תת קרקעי להולכי רגל מתחת לדרך

פוזדוד מעבד לקו מתח עליון.

טיוט סגול

10. שימוש בקרקע

לא ישמש שום קרקע ולא ינתן היתר להקמת בנין בתחומי התכנית הזו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת תכליות

איזור מגורים א'	- המסומן בתשריט בצבע כתום לפי תכנית המתאר.
איזור מגורים ב'	- המסומן בתשריט בצבע כחול לפי תכנית המתאר.
איזור לבניני ציבור	- שטח צבוע חום מותחם חום כהה וסימון טבעת צבועה חום לפי תכנית המתאר וכמותנה בסעיף 15.
ד ר כ י ם	- לפי תכנית מתאר וכמותנה בסעיף 14.

12. הוראות הבינוי

הוראות הבינוי יהיו כדלקמן :

א.)

האזור	אחוז הבנייה המותר	גודל מגרש מזערי	מס' קומות מירכי	מס' יחידות דיור	מרווחים קידמי אחורי צדדי
אזור מגורים א'	60%	500	3+קומת עמודים	180	5 6.5 4
אזור מגורים ב'	85%	500	4+קומת עמודים	1670	5 5 4

- (ה) שנוש מסחרי מקומי וקמעוני יותר במקומות שיוקצו לכך בתכניות המפורטות. באזור עם חזית מסחרית מותר יהיה להקטין את המרווח הקדמי או לבטלו.
- (ג) שטח הבנייה המותר לפי אחוזים שנקבעו לעיל יחושב מתוך שטח המגרשים שנועדים למגורים כמסגרת התכניות המפורטות שאושרנה כחוק.

צורת החישוב שטח הבנייה המותר תהיה כהתאם לתכנית חפ/229ה' היינו, בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן:

- (א) השטח הפנוי של קומת עמודים השייכת ליותר מדירה אחת, בתנאי שלפחות מחצית משטחה מפולש ושהיא מותרת עפ"י תכנית החלה על המקום.  
 (ב) סטווין.  
 (ג) מקלט מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.  
 (ד) שרותי בית כלליים ומשותפים לכל הדירות בבתיים גבוהים ורבי קומות בלבד:

(1) חדר הסקה ששטחו יקבע כדלקמן:

מספר הדירות	16	30	40	50
שטח חדר הסקה במ"ר	17	18	21	21

- (2) מחסן כלי גינה ( בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ).  
 (ה) מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת עמודים או בקומת המסד, הצמודים מכחינת הרישום לדירת מגורים, בשטח שלא יעלה על 5 מ"ר לכל יחידת דיור שבבנין ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר.  
 (ו) חנייה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר כרוטו לכל מקום חנייה נדרש (כולל גישות ויציאות), בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר מרצפה עד תקרה ובמסגרת קוי הבנין הקבועים כחכנית המאושרת על השטח, וזאת בתנאי שהמספר הכולל של מקומות החנייה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החנייה שיהיו בתקוף בעת הוצאת היתר הבנייה  
 (ז) קומת צנרע עד גובה 1.80 מטר לכית רב קומות.  
 (ח) ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השרותים.  
 (ט) מרפסות גג בלתי מקורות כבנינים מדורגים כבנינים בהם קיימים כל החנאים הבאים  
 (1) שפוע הקרקע הינו לא פחות מ- 20%.  
 (2) הבנין צמוד ככל האפשר לקרקע ידרוג מרפסותיו מקביל לשפוע הקרקע.  
 (3) הבנין אינו מכסה למעלה מ- 40% משטח המגרש.  
 (4) שטח המרפסות אינו עולה על 25% משטח הדירה.  
 (5) במרווחי הבנינים תשאר קרקע טבעית שתגונן ותנטע.  
 (י) בדירות בנות למעלה ממפלס אחד לא יכללו בשטח הבנייה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים, אולם ילקחו בחשבון בשטח הבנייה כל השטחים בכל הקומות המשמשים לדרכיה, כמדרגות ופודסטים.  
 (יא) שטח חדר מדרגות יציאה לגג, במקרים שהועדה המקומית תתיר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר בשום נקודה, ושתקרתו היא בשיפוע מקביל לשפוע מהלך המדרגות.  
 (יב) שטח הגג  
 (יג) פיר מעלית.

### 13. תכניות מפורטות

(א) לגבי השטח הכלול בתכנית זו תוגשנה תכניות מפורטות בקנה מידה 1:500 ו- 1:1250 ליחידות תכנון, יחידת תכנון תכלול 200 יחידות דיור לפחות.

יחד עם הגשת תכנית מפורטת ליחידת התכנון הראשונה, יש להגיש לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, הצעה לחלוקת כל השטחים הכלולים בתכנית זו ליחידות תכנון, תוך קביעה ברורה לגבי הקצאת השטחים לצרכי ציבור בכל אחת מיחידות התכנון.

בזמן הגשת הצעת יחידות התכנון יקבע גט עיתוי ושלב ביצוע של הצומח הדו-מיפלסית בכניסה לטכניון.

(ב) התכניות המפורטות תכללנה: רשת הדרכים הפנימיות, מיקום האתרים לבניני ציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים הנוספים, מרכז שכונתי, מגרשי המגרזים ושטח החנייה שלהם, מיקום וגובה הבנינים, הגישות לבנינים, מספר יחידות

- (ג) התכניות המפורטות תכלולנה הוראות בדבר ביצוע שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור ועבודות פיתוח כגון: מערכת הדרכים, השבילים, פינוי עודפלי עפר, הקירות התומכים, נטיעות, קוי חשמל והטלפון, המים, הכיוב והגאז המרכזי ככל שלב של התכנית לרבות מימון ההוצאות.
- (ד) שלבי ביצוע - לא ינתן היתר בנייה לבנייתן של יחידות דיור נוספות מעבר ל - 400 הראשונות אלא לאחר ביצוע הרחבת רחוב מלל לרחובו המלא ובשני מפלסים.

#### 14. דרכים וחניות

- (א) תואי הדרכים המוצעים בתכניה זו הינו עקרוני בלבד ומותר יהיה במסגרת התכניות המפורטות לבצע שינויים סבירים הנובעים מן התכנון המפורט.
- (ב) הדרכים הראשיות 2130, 1690, 4 תהיינה ברוחב 24 מטר עם הרחבות כאיזור הצמחים ותחנות לאוטובוסים בהתאם לדרישות אגף התחבורה לא תותר גישה ישירה למגרשים מדרכים אלה
- (ג) מתן היתר סלילה לקטע דרך מס' 4 - מצומת הכניסה לטכניון. בכיוון צפון ועד לצומת עם דרך דורי, יותנה באישור נוסף של תואי הדרך במסגרת תכנית המתאר של חיפה חפ 1400.
- (ד) דרך 572 תהיה ברוחב 22 מטר ולא תותר גישה ישירה למגרשים מדרך זו.
- (ה) דרכים 2 ו-1 תהיינה ברוחב 16 מטר מדרכים אלה תותר גישה למגרשים בתכנון המפורט של הדרכים אלה יתכננו הרחבות מקומיות מעבר לרוחב המוראה בתשריט כדי לאפשר לתחנות אוטובוסים, לא תאושר חנייה ניצבת בדרכים אלה.

- (ו) דרך מספרי 2413 (רחוב אורבך) המאושרת ברוחב 17.5 מטר תוקטן ל-13 מטר ו-4.5 מטר הנותריים יהפכו לטיילת להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב למגרשים הגובלים.
- (ז) דרך מס' 571 (רחוב מלל) בקטע שבין הרחובות קומוי ואדס הכהן תהיה ברוחב 32 מטר ויסללו בה שני כבישים במפלסים שונים, האחד ברוחב 22 מטר שישמש כניסה לטכניון וגישה לאתר לבנין ציבורי כאיזור, והשני ברוחב 10 מטר שישרת את המגרשים הגובלים מצפון.
- (ח) בקטע הדרך בין רחוב אדס הכהן והכניסה לטכניון תהיה הדרך ברוחב 22 מטר. המפגש בין הדרכים 4 ו-571 יהיה דו מפלסי כשדרך מס' 4 תעבור מתחת לדרך מס' 571.
- (ט) יש לנטוע בשטחי כל המדרכות והחניות עצי צל ונוי במרווחים של 7-8 מטר בין עץ לעץ בהתאם לסוג וגודל שיאושרו על ידי מחלקת הגנים.
- (י) החכניות המפורטות תכלולנה תכנון מפורט למערכות הכבישים כולל הצמתים ודרכי הגישה לכל המגרשים לאישור אגף התחבורה.
- (יא) שער מכסת החנייה הפרטית יהיה לפי מכסה אחת לפחות לכל יחידת דיור, או כפי שיקבע בתכניות המפורטות.
- מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן שער החנייה של עיריית חיפה. על כעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או מבצעי הבנייה להתקין על חשבונם מקומות חנייה בתחום מגרשי הבנייה לשביעות רצון אגף התחבורה ובהתאם לתקן. הכניסה והיציאה לשטחי החנייה תהינה דרך פתח אחד שרוחבו לא יעלה על - 4 מטר. חנייה של מספר מבנים תרוכז במידת האפשר במשטח אחד, שהגישה אליו תהיה כאמור לעיל.

15. שטחים לבניני ציבור

- (א) השטחים המסומלים בטבעת צבועה בצבע חום מיועדים למבני צבור כרמה שכונתית עירונית שתיחומט במדוייק יקבע בתכנית המפורטת:
- שטח א' אתר לבנין ציבורי רב תכליתי.  
שטח ב' אתר להרחבת ב"ס אליאנס לב"ס מיוחד
- סימול טבעת ג' אתר לב"ס תיכון רב תכליתי.  
סימול טבעת ד' וה' - בתי ספר יסודיים.
- (ב) בנוסף לאיתור המשוער למבני הציבור המסומנים, בתכניות המפורטות יקבעו שטחים נוספים לבניני צבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקוה וכד'.
- שעור גודל השטחים ומס' השטחים יקבע בתאום עם מהנדס העיר ומשרד הבינוי והשיכון.
- (ג) שטחים אלה יש לאתר ליד שבילים להולכי רגל עם אפשרות לגישת ברכב. בתכניות מפורטות יש להגיש תכנית שלבי ביצוע לבניני הציבור בצרוף לוח זמנים לבצוע המתיחס לשלבי הבנייה של בתי המגורים.

16. מרכז שכונותי

- (א) השטח המסומן בטבעת צבועה בצבעים אפור חום לסרוגין ומסומלת באות ו' על גבי שטח צבוע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו נועד להקמת מרכז שכונתי שיכלול מגורים, משרדים, חנויות קמעוניות למסחר ולמלאכה צרכנית שאינן מהוות מטרד לסביבתן, בין על ידי משיכת כמות גדולה של תנועת רכב או מטרד של רעש ולכלוך, וכן בניני ציבור שונים לפי הצורך.
- (ב) בנוסף לאיתור המשוער למרכז השכונתי יקבעו בתכניות המפורטות שטחים למסחר ולמלאכה צרכנית במסגרת אתרי הבנייה. שעור גודל השטחים ומספר השטחים יקבעו בהתאם להנחיות פרוגרמה, שיוגשו על ידי משרד מהנדס העיר כתאום עם משרד הבינוי והשיכון.
- שימושים אלה יש לאתר ליד שבילים להולכי רגל עם גישה לרכב.

17. שטחים ציבוריים פתוחים

- (א) שטחים הצבועים כצבע ירוק על גבי התשריט מיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים כנוסף לאיתור הסופי של שטחים אלה, יקבעו בתכניות המפורטות אתרים נוספים בעלי אופי שכונתי מקומי כמו גני משחק וספורט לילדים, גנים ציבוריים קטנים, פינות ישיבה, גינות נוי פסי ירק וכד'.
- (ב) שטחים אלה יהיה לא פחות מ - 10 אחוז משטח הקרקע לבניית מגורים. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או מבצעי הבנייה חייבים לבצע על חשבונם פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל מגרשי משחקים לילדים ומבוגרים, שבילים, תאורה, גידור עפ"י פרט מחלקת הגנים וכד' בהתאם לתכניות הנדסיות שתוגשנה לאישור מהנדס העיר.
- (ג) בתכניות המפורטות יש להגיש תכנון מפורט של הגינון והנטיעות. כגון: עצי נוי, עצי פרי, ושטחי חנייה. יש להגיש תכנית שלבי פיתוח של השצ"פ בצורך לוח זמנים לביצועה, המתייחס לשלבי הבנייה של בתי המגורים, לאישור מחלקת הגנים

18. עיצוב ארכיטקטוני

- (א) התכניות המפורטות עם בינוי תקבענה את חומרי גמר הבנינים וגווניהם.
- (ב) לא יווצקו על קירות חיצוניים של הבנינים צינורות גז, חוטי טלפון, וצנרת מים וביוב.
- (ג) התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת על ידי משרד מהנדס העיר.
- (ד) תותר הקמת אנטנה מרכזית לטלוויזיה אחת בלבד לכל בנין, אליה יחוברו כל זירות הבנין.
- (ה) התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות תותר רק עם מסחורי כביסה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- (ו) לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי מהנדס העיר.
- (ז) חיבור חשמל לבנינים יהיה רק בעזרת כבל תת קרקעי.
- (ח) התקנת פרסומת וחלונות ראוה טעונה אישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.
- (ט) הקמת בניני עזר כגון: מוסכים פרטיים, מחסנים ביתיים, חדרי אשפה, כביסה, חדרי ריכוז מיכלי גז, תותר רק כחלק אינטגרלי של תכנית פיתוח השטח.

19. ח ל ו ק ה

החלקות הרשומות בתחומי תכנית זו מיועדות לביטול. תכניות לחלוקה של השטח תוכנה עפ"י הוראות התכניות המפורטות שתאושרנה בתחום תכנית זו ועפ"י הוראותיה. ניתן יהיה לאשר תכניות חלוקה חלקיות בהתאם לשלבי הביצוע של הבנייה והפיתוח בשטח.

20. ר י ש ו ם

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בטעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, ישארו רשומים על שם עיריית חיפה.

21. ביטול הדרכים המאושרות

שטחי הדרכים המכוסות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

22. פיתוח המגרש

על מקבלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכד', בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. אין לשפור

ג ד ר ו ת .23

תותר הקמת גדרות כשטח התכנית רק בהתאם למסומן בתכנית פיתוח השטח שתאושר על ידי משרד מהנדס העיר.

סלילת דרכים .24

בעלי הקרקע בתכנית זו ו/או מבצעי הבנייה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הקיימות, סלילת הדרכים החדשות והמעברים העיליים ו/או התת-קרקעיים הכלולים בה בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה לפי סעיף 13 ג' לעיל. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, שתילה והעתקת עמודי חשמל, בעלי הקרקעי יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

בעלי הקרקע ו/או מבצעי הבנייה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הכרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל .25

(א) בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים להלן: מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט או הקרוב של המבנה.

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

(ב) בניית בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים תאושר רק במרחק העולה על 2 מטר מכבלים אלה.

יש לקבל אישור והסמכת חברת החשמל לכל חפירה מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים.

(ג) שטח מיועד למעבר קווי חשמל: השטחים הנ"ל ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקווי חשמל עיליים וכבלים תת קרקעיים. כשטחים אלה אסורה בנייה פרט לביתנים נמוכים לשרותים שגבהם לא יעלה על 3 מטר וזאת לאחר התייעצות עם החברה. כשטחים הנ"ל מותרים גידולים חקלאיים ואחרים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, מותרים חצית השטחים הנ"ל בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל, בתוך ובקרבת השטחים הנ"ל אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה) וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.

תחנות טרנספורמציה .26

(א) תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים פתוחים באיזורי מגורים בתוך מבנים או במרווחים צדדיים ואחוריים וכן במרווחים קדמיים בתנאי קרקע מתאימים.

(ב) גודל תחנת הטרנספורמציה יקבע על ידי חברת החשמל.

(ג) על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך מגרש הבנייה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע כשביל תחנת הטרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו על ידי החברה, הדבר יבוא לידי ביטוי בתכנית הגשה ( במפת איתור העבודה ובתכנית הבניה ).

(ד) בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר ואפשרות הנחת כבלי חשמל תת - קרקעיים והגישה חופשית של חב' החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

מ ק ל ט י ם .27

רשיון בנייה בשטח התכנית יוצא רק אם חהיה תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי



28. עתודת דלק

באט יש צורך לחצות את רצועת קו הדלק ע"י כביש יהיה גובה הכביש לפחות 0.60 מטר מעל קודקוד העליון של קו הדלק, יש לאמח גובה הצינור על ידי גילוי וקו לפי הוראות בתי הזיקוק לנפט בע"מ.

29. ש ר ו ח י מ

- (א) ניקוז מיט - היחר כנייה ינתן לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית המאושרת על ידי אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו. אין לנקז את הכבישים הבניינים והמגרשים הגובלים בשצ"פ לתוך השצ"פ.
- (ב) אספקת מים - יש להבטיח מגרש להקמת בריכת מים בנפח 1000 מ"ק. בטיס הבריכה צריך להיות בגובה +320 גודל המגרש יהיה כ- 30x30 מ"ר ותורטח זרדן גישה לבריכה. המיקום יהיה בהתאם לאיתור המשוער בתשרים. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו, תעשה ממערכת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת רשיון בנייה בשטח בו עבור צינור מים, על בעל בקשת הבנייה להתיקשר עם משרד מהנדס העיר לקביעת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר עם ידרש הדבר, כל שינוי בקוי המים הנטומנים ע"י אגף המים, בברכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב בליצוע והכניית יבוצע על חשבון היוזמים.
- (ג) כיוו - לא ינתן היתר בנייה לשטח תכנית זו בטרם אישר ראש מינהל התפעול תכנית לכיוו הציבורי לשטחים בתכנית זו בנוסף לכיוו הקיים. תעודה לשמוש כבבין תנתן רק לאחר שיחובר לכיוו הציבורי הקיים, ולאחר מכן אישור של ראש מינהל ההנדסה כי תכנית הכיוו הנוגעת לכבין בוצעה לשביעות רצונו.
- (ד) קו כיוו קיים - כל שינוי בקווי הכיוו הקיימים כתאי הבקורת או במתקנים קיימים יהיה על חשבון מבצעי הבנייה ויבוצע על ידי מחלקת הכיוו.
- (ה) הידרנטים - על בעל הקרקע ו/או מבצעי הבנייה להתקין על אדמתו הדרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונו.

ה החקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. ססי חמ/ 1745  
הוסל'ק להסקדה  
בישיבה ה' 126 ב' 6.8.81 (20.7.81)

(-) א.גודראל  
יושב ראש הועדה  
(-) א.ינביץ  
מהנדס העיר

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. ססי חמ / 1745  
הוסל'ק לניטון תוקף  
בישיבה ח' 202 ב' 14.4.83 (28.2.83)

יושב ראש הועדה  
מהנדס העיר

*[Handwritten signatures and initials]*

תכנית מס' חמ/ 5471  
הוסל'ק להסקדה  
בישיבה ה' 281 ב' 29.5.82 (18/7/81)

ה' סיון תש"ל

חוק התכנון והבניה חנוכה תש"ל

מחוז חיפה  
מרכז תכנון מקומי  
הבניה  
תכנית מס' חמ/ 1745  
הוסל'ק להסקדה  
בישיבה ה' 30.8.83  
מהנדס העיר

*[Handwritten signatures and initials]*

תכנית מס' חמ/ 5471  
הוסל'ק להסקדה  
בישיבה ח' 206 ב' 7.6.84 (26.2.84)

ה' סיון תש"ל