

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תיכון עיר מפורטת לחיפה מס' חפ/1010 - חיפה,
 העיר התחתית - הוגשה ע"י האדריכלים א. מנספלד,
 א. שרון וב. אידלסון ומשד סכני מ. ימפולסקי את
 צבי בר-אדון, מודד-מוסמך - בשם היוזמים חברת "ציס"
 בע"מ - ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבנייה ולתכנון
 עיר - ח י פ ה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית תיכון עיר מפורטת מס' חפ/1010, חיפה, העיר התחתית" (להלן "התכנית") ותחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בתסריט המצורף לתכנית זו והמסומן "תסריט מצורף לתכנית תיכון עיר מפורטת מס' חפ/1010 חיפה, העיר התחתית" (להלן "התסריט"). לתסריט מצורף נספח מס' 1 - עיצוב ארכיטקטוני של גושי הבנינים ותכנית החנייה התת-קרקעית.

התסריט ונספח מס' 1 מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה בתחומי שטח תחולתה שנוי לתכנית תיכון עיר דלהלן:

מספר התכנית	שם התכנית	מועד פרסום למתן תוקף	עתון רשמי מס'
51	השטח המיושב חיפה	29.3.1934	431
106	דרך אלנבי - יפו	21.2.1934	423
335	תכנית אדריכלית צדה הדרומי של דרך העצמאות	16.3.1939	872
428	תכנית המאוחדת מס' 9 בעמודים 150-245	13.10.1938	825

3. ה מ ק ר ם

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאה בשטח העיר התחתית בין הרחובות דרך העצמאות, רחוב אליהו והמשך רחוב יפו.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית הוא 30,600 מ"ר (בקירוב).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

מצפון:- הגבול הצפוני של קטע מרחוב העצמאות

ממזרח:- הגבול המזרחי של דרך מוצעת החוצה בגוש 10840 חלקות 11/2, 11/1, 357, 358, 92.

מדרום:- הגבול הדרומי של קטע מדרך מוצעת החוצה בגוש 10840
חלקות 91, 90, 89, 88, 358, 76, 75, 74, 73, 359,
348, 349, 355, 64, 72.
ובגוש 10839 חוצה חלקות 230, 59, 230, 57, 230, 55,
212, 235, 46, 230, 43, 42, 52, 234, 157, 231.

ממערב:- הגבול המערבי של רחוב אליהו.

6. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית

גוש מס'	חלקות מס'	הבעלים
10839	5	הואקף הקתולי ושות'
	10-6, 12, 13, 16-18, 22	
	237, 229, 40-25	ה"צ"מ" בע"מ (רשות הפתוח)
	23, 21-19	ה"צ"מ" בע"מ
	43-41, 46, 55-52, 57, 59	
	220, 219, 157, 60	רשות הפתוח
	209, 208, 14, 11, 3, 2	מסדר הכרמליתים
	212 AB	עו"ס פרידה עזאר
	210	הוואקף היוני
	1, 230, 231, 234, 235, 288	
	227	דרך
	15	כיאט, חביב ושות'
10840	1, 2, 4, 6, 332, 333, 351	ה"צ"מ" בע"מ (רשות הפתוח)
	357 (חלק), 369	
	10, 11/1, 17, 18 AB, 19A	
	20A, 21A, 22A, 25A	
	42, 58-62, 64, 76-72, 88A	
	89, 90A, 91A, 106, 348	
	349, 351, 357 (חלק)-359, 370	רשות הפתוח
	355	טמפל גזלשפט
	63	אלעקי אחמד עלי
10840	7	וואקף איסטיקלאל
	8	אל נטיב - יורשי
	9	אל נטיב - אמנה
10886	1	דרך
10888	229	דרך

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית היא חברת "צ"מ" בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא בנוי ופתוח מחוכננים של גוש קרקע בעיר התחתית מחוך מגמה ליצור יחידת חכנון מושלמת מבחינה פונקציונלית וארכיטקטונית-אסטטית כאחד.

9. חלוקה לאיזורים ובאור ציוני התסריט

פרוש הציון	ציון בתסריט
- אחר לבנין צבורי בעל אופי דתי	(א) שטח שצבעו חום ומוחזם חום כהה
- אתר לבנין מסחרי	(ב) שטחים צבועים אפור כהה
- בנין מסחרי על עמודים	(ג) שטחים הצבועים בפסים אפורים בהירים וכהים לסרוגין
- בנין מסחרי קיים	(ד) שטחים צבועים אפור כהה ומטויט קוים בצבע העתקת שמש
- סטוין בחזית בנין מסחרי קיים	(ה) שטחים הצבועים בפסים אפורים וחומים לסרוגין
- הבלטת בנין מעל למדרכה בקומות העליונות או מעבר צבורי בקומת הקרקע של הבנין.	(ו) שטחים הצבועים בפסים אפורים ואדומים לסרוגין
- בנין קיים להריסה	(ז) שטח מוקף קו צהוב עבה
- מרווחים (חצר או חנייה פרטית) מסביב לבנינים המסחריים.	(ח) שטחים הצבועים אפור בהיר
- שטח צבורי פתוח	(ט) שטחים צבועים ירוק
- דרך קיימת או מאושרת	(י) שטחים צבועים חום
- דרך מוצעת או הרחבה של דרך, שטחי חנייה צבורית	(יא) שטחים צבועים אדום
- בריכת מים לצרכי גוי	(יב) שטח מטויט קוים כחולים מטולסלים על רקע אפור
- מספר הדרך	(יג) ספירה שחורה ברבע העליון של המעגל
- מרווחים קדמיים	(יד) ספירה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל
- רחוב הדרך	(טו) ספירה אדומה ברבע התחתון של המעגל
- קו רחוב	(טז) קו אדום שלם
- קו בנין	(יז) קו אדום מקוטע
- גבול חלקה קיימת	(יח) קו ירוק מקוטע
- גבול חלקה מוצעת	(יט) קו שחור דק
- חזית חנויות	(כ) קו סגול עבה
- הגבלת בנייה	(כא) קוים שחורים אלכסוניים
- גבול התכנית	(כב) קו כחול עבה

10. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הכלולים באיזור מסוים שבתכנית זו כמפורט בעמודה הימנית של הטבלה בסעיף 9 לעיל אלא לאותה התכלית המפורטת בהתאמה בעמודה השמאלית של הטבלה הנ"ל ובכפיפות לשאר תנאי חכנית זו.

11. השטחים ויעודם

- שטח התכנית בגבולות הקו הכחול הוא 30,200 מ"ר (בקירוב).
- שטח יחידת התכנון בגבולות גוש קרקע מוקף רצועת דרכים חדשות עד ציר הדרכים האלו הוא 17,350 מ"ר (בקירוב). שטח החנייה התת-קרקעית הפרטית הוא 2,380 מ"ר (בקירוב).

ג. מחוך השטח הנ"ל בגושים 10839, 10840, מיועדים:-

- 8700 ממ"ר (בקירוב) שטח לבניני משרדים (50,5% מיחידת התכנון)
- 1100 ממ"ר (בקירוב) לשטח צבורי פתוח (6,3% מיחידת התכנון)
- 1350 ממ"ר (בקירוב) לאחר לבניני צבור (מסגד) (7,3% מיחידת התכנון)
- 6280 ממ"ר (בקירוב) לדרכים לחנייה צבורית (35,9% מיחידת התכנון)

מחוך הנ"ל ישמשו:

- 1000 ממ"ר (בקירוב) לחנייה פרטית
- 2380 ממ"ר (בקירוב) לחנייה פרטית תת-קרקעית
- 2500 ממ"ר (בקירוב) לחנייה צבורית.

12. שנויים בחלוקת הקרקע

- א. גבולות החלקות הקיימות בשטח התכנית הזו יבוטלו.
- ב. השטחים יאוחדו לשם יצירת חלקות חדשות בעלות סוג אחיד מוקף קו דרכים ו/או קוים שחורים דקים, כמראה בתסריט.

13. שנויים ברשת הדרכים

- א. השטחים הצבועים בתסריט בצבע אדום או חום או פסים אפורים ומדומים לסרוגין או פסים אפורים וחומים לסרוגין, ישמשו כדרכים צבוריות לכלי רכב ולהולכי רגל.
- ב. כל הדרכים המאושרות בעבר או ששמשו דרכים בעבר ואשר לא סומנו בתסריט כאמור בפסקא (א) של סעיף זה, מתבטלות והקרקע ששמשה דרכים אלו תקבל את ייעודה החדש המסומן בתסריט. במדה והקרקע מיועדת לבניני מסחר, היא תועבר ללא תמורה על שם בעל זכות הבנייה המפורט להלן.

14. הפקעת השטחים לצרכי צבור

השטחים המיועדים לדרכים, לחנייה צבורית ולשטחים צבוריים פתוחים, נתונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא חשלוש. גם השטחים אשר הבנייה עליהם מותרת רק בקומות העליונות והצבועים בתסריט בפסים אפורים ואדומים לסרוגין, נתונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא חשלוש.

15. הריסת בתים קיימים

הבתים הקיימים והמבנים הארעיים הקיימים בשטח תכנית זו אשר הוקפו בקו צהוב עבה בתסריט, יפוננו וייהרסו לפי הסדר דלהלן:

א. הבנינים הבנויים על החלקות 12, 12.B, 13, בגוש 10839 וכל המבנים הארעיים הנמצאים בין בנין המסגד לבין הבית המוצע מס' 11, יפוננו וייהרסו ע"י חברת "צים" לפני התחלת הבנייה של הבתים מס' 1 ו-2.

ב. הבנינים הבולטים לחוף הדרך הצבורית המוצעת ממזרח למסגד ייהרסו ע"י העירייה והוצאות ההריסה והפנוי תתוספנה להוצאות סלילת הדרך.

ג. המבנים הקיימים על החלקה 14 בגוש 10839 יפוננו וייהרסו ע"י חברת "צים" בע"מ או בעלי זכות הבנייה של הבנינים המסומנים במספרים 10, 11, לפני התחלת הבנייה של בנינים אלה כדי לאפשר את בניית החנייה

החח-קרקעית או ע"י בעלי הבניין 5 לפני בניית בנין זה. הוצאות הפנוי וההריסה תחלקנה בחלקים שווים בין בעלי הבנינים 10 ו-11 מצד אחד ובעלי הבנין 5 מצד שני. הצד שבצע את הפנוי וההריסה יהיה זכאי לקבל את השתתפותו הכספית של הצד השני באמצעות העיריה אשר לא תתן היתר בנייה לצד השני האמור בטרם העביר לצד הראשון את דמי השתתפותו כנ"ל.

ד. המבנים הקיימים על החלקה 208 בגוש 10839. יפוננו וייהרסו ע"י חברת "צים" בע"מ או בעלי זכות הבנייה של הבנינים המסומנים במספרים 10 ו-11 לפני התחלת הבנייה של הבנינים האלה כדי לאפשר את בניית החנייה החח-קרקעית או ע"י בעל בנין 8 לפני התחלת בניית בנין זה. הוצאות הפנוי וההריסה תחלקנה בחלקים שווים בין בעלי הבנינים 10 ו-11 מצד אחד ובעלי בנין 8 מצד שני - והצד שבצע את הפנוי וההריסה יהיה זכאי לקבל את השתתפותו הכספית של הצד השני באמצעות העיריה אשר לא תתן היתר בנייה לצד השני האמור בטרם העביר לצד הראשון את דמי השתתפותו כנ"ל.

ה. המבנים הקיימים על חלקה 2 בגוש 10839 יפוננו וייהרסו ע"י בעלי הבנינים 7 או 8 לפני התחלת בניית אחד הבנינים בשטח המצורף אליו.

17. שטחי הבנייה המותרים

א. בשטח האחרים המיועדים לבניני המסחר חותר בניית חנויות ומשרדים. בהתאם למפורט בטבלא להלן וכפוף לאמור בפסקאות ג, ד, ה, ו של סעיף זה.

ב. חלוקת השטחים ב-11 הבנינים המסומנים בחסריט.

בעל זכות הבנייה	מס' הבית	בנין חדש או קיים	מספר הקומות	שטח בנוי בקומת הקרקע	שטח בנוי בקומות העליונות	ס"ה שטח בנוי
"צים"	1	חדש	2	1205.37	1099.84	2305.21
"צים"	2	"	17	239.61	7184.52	7424.13
"צים"	3	"	5	286.00	1144.00	1430.00
כיאט	4	קיים	3	242.00	484.00	726.00
כיאט	4	חדש	2	-	484.00	484.00
הכרמליתים	5	"	5	348.00	1512.00	1860.00
הכרמליתים	6	קיים	5	293.75	1275.00	1568.75
הכרמליתים	7	"	3	441.00	1092.00	1533.00
הכרמליתים	7	חדש	1	-	450.00	450.00
הכרמליתים	8	"	5	402.75	2568.00	2970.75
ואקף יוני ושות'	9	"	5	45.00	240.00	285.00
"צים"	10	"	5	229.50	1224.00	1453.50
"צים"	11	"	4	268.50	2608.50	2877.00
				4001.48	21365.86	25367.34

ג. חשבון שטח הבנייה בשטח תכנית זו יכלול את שטח הקירות, המחסנים, את כל שטחי חדרי המדרגות על כל קומותיו, פרט למרחפים אשר משמשים כמחסנים, מקלטים, חדרי מכונות, אוורור, חמום וארכיונים.

- ד. אי ניצול של מקסימום שטח הבנייה בחוץ מספר הקומות הנ"ל לא יזכה בשום אופן את בעלי הקרקע לתוספת קומות או בנינים, או להרחבת גושי הבנין מחוץ לקוי הבנייה המסומנים בחסריט.
- ה. היחס בין שטח החלקה לשטח הבניה הנתן לניצול עליו כמו שדבר זה הוגדר בתכנית המתאר של חיפה, לא יקוים ולא יחושב בשטחים המיועדים לבנינים הכלולים בתכנית זו.
- ו. לא יורשה השמוש בבניני המסחר שבתכנית זו למגורים - פרט למקומות המפורטים להלן - או לבתי מלאכה שעבודתם קשורה בהפרעות כגון: רעש, רעידות, עשן או הפצת ריחות מזיקים, או דורשת חצרות משק להחזקת חמרי בנין, ארגזים וכו', שאינם מצויינים בתכנית זו.
- ז. שטחי הבנייה המותרים של האתר המיועד לבנין צבורי בעל אופי דתי ייקבעו בזמן עבוד התכנית המפורטת לבנינו או שפורו של הבנין הקיים עליו. כל שנוי בשמוש הבנין הקיים יהיה טעון אשור הועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר חיפה.
- ח. על הבנין מס' 7 הקיים, בחלקו הפונה לרחוב אליהו, מותר להוסיף קומה אחת למגורים בשטח של 450 מ"ר בקירוב וכן גלריה מאחורי החנויות ומתחתה מקום לחנייה פרטית, כמסומן בחסריט.
- ט. בגושי הבנינים שלצד ככר פריס ודרך העצמאות מותרות הקומות 2 - 5 למגורים בתנאי שיותקנו מעליות והעיצוב הארכיטקטוני ישתלב יפה עם בניני המשרדים, יקבעו מקומות לתליית כביסה, להחזקת פחי-אשפה, כניסות נפרדות ומקום משחק לילדים; הכל לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

18. הגבלת בנייה

- א. לא ינתן היתר בנייה לבנין מס' 3 והתוספת לבנין מס' 4 אלא לאחר ריכוז בעלות הקרקע וזכויות הבנייה של 2 הבנינים האלה ברשות אחת או שותפות.
- ב. לא ינחנו רשיונות לבנינים מס' 9 ו-10 אלא לאחר הסכמת בעלי זכות הבנייה לבנייה משותפת או לאחר ריכוז כל הזכויות בידי אחד הבעלים.

19. שטחי החנייה

- א. בין הבנין מס' 1 והמסגד תסודר חנייה פרטית כמוראה בחסריט על ידי ועל חשבון חברת "צים" בע"מ, לשימוש בעלי משרדיה היא.
- ב. בין הבנינים 6 ו-7, כמוראה בחסריט, תסודר חנייה פרטית מחתת לגלריה על ידי ועל חשבון מסדר הכרמליטים היחפנים לשמוש באי בנינים אלה.
- ג. החנייה הפרטית התת-קרקעית תבנה בין הבנינים 3-5-8-9-10-11, מכוסה בחקרת בסון בשטח 2380 מ"ר כפי שמסומן בנספח מס' 1 לחסריט. היא תהיה שמורה לחנייה פרטית של חברת "צים" בע"מ וחבוצע על ידה ועל חשבונה בהתאם למפרטים מאושרים ע"י משרד מהנדס העיר לפני מתן היתר לבצוע הבנינים מס' 10 ו/או 11.
- ד. בשטח בין הבנינים 3-5-8-9-10-11 במפלס הכביש הראשי תסודר חנייה צבורית כמוראה בחסריט.
- ה. חנייה זמנית תסודר ע"י בעל הבנין חברת "צים" בע"מ, בשטח הבנינים המוצעים 3, 10, 11 והחצר שביניהם, לפני הוצאת רשיון בנייה לבנינים 1 ו-2, כל עוד לא נבנתה החנייה התת-קרקעית.

20. עיצוב ארכיטקטוני של בנייני המסחר ותנאים מיוחדים לבנייתם

- א. בנייני המסחר מס' 1 - 11 ייבנו לפי תכנית עיצוב ארכיטקטוני מיוחדת שחוגש ע"י בעלי המגרשים או בא-כחם המורשה לאשור הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה.
- ב. חזיתות הבניינים מס' 1 ו-2 תהיינה עשויות בטון, מתכת, ישאטבסט, זכוכית וחמרים פלסטיים. הבניינים מס' 4, 5, 8, 9, 10, 11 יהיו מצופים אבן או צפוי אחר (חוץ מסיח חלק, מחוספס או מוחז) לשביעת רצונו של מהנדס העיר. תכנית העיצוב הארכיטקטוני של הבניינים מס' 4, 5, 8, 9, 10, 11, תכלול תאור מלא עם ציון כל חמרי הבניין, בקנה מדה 1:100 של חזיתות הבניינים הפונים לרחובות העצמאות ויפו, בהן יפורטו צורות הפתחים, הכרכובים, שוברי השמש, העמודים, חלונות הראווה, השטחים המיועדים לשלטים וצורותיהם, חומרי הבנייה והצפוי, שיהיה חובה להשתמש בהם והצבעים שיותר יהיה להשתמש בהם בחזיתות הנ"ל.
- התכנית העיצוב הארכיטקטוני הנ"ל תוכן ע"י משרד מהנדס העיר או ע"י בעל אחד הבניינים הנ"ל אשר יבקש לגשת לבניו. התכנית תהיה טעונה אישור רשויות התכנון. במקרה ואחד מבעלי הבתים הנוגעים בדבר יסרב לקבל את פרטי העיצוב הארכיטקטוני המוצע, תנתן לו זכות להמציא הצעת נגד משלו בתקופת ההפקדה של תכנית העיצוב הארכיטקטוני הראשונה האמורה לעיל.
- רשויות התכנון יאשרו אחד מהפתרונות המוצעים אשר יחייב את כל שאר בעלי הבניינים הנוגעים כנ"ל. הוצאות הכנת התכנית לעיצוב הארכיטקטוני שתבחר ותאושר ע"י רשויות התכנון, תתחלקנה בין כל בעלי הבניינים הנ"ל ביחס לגודל שטח החזית.
- ג. לא יותרו שנויים בצבע החצוני המקורי של הבניין לאחר שנקבע ובוצע בזמן הקמת הבניין.
- ד. מבנה כל הבניינים יהיה מחמרים העומדים בפני אש. כל התעלות האנכיות למעליות, אינסטלציה וכו' תעשינה מחמרים העומדים בפני אש.
- ה. המרחק בין כל נקודה בבניין לבין חדר המדרגות לא יעלה על 25 מ'. בבניין אשר גובהו עולה על 22 מ' יסודרו 2 חדרי מדרגות לפחות, מהם אחד אשר רוחב המדרגות שלו יהיה לפחות 1.50 מ'. חדר המדרגות השני יהיה חדר מדרגות עזר אשר רוחב המדרגה שלו יהיה לפחות 70 ס"מ, עשוי בין קירות מוגנים בפני אש ומוגן בפני עשן.
- ו. הבניינים שמספר הקומות בהם עולה על 4 יהיו מצוידים במעלית אחת לפחות. הבניין שגובהו מעל ל-22 מ' יהיה מצויד ב-3 מעליות נוסעים שחדר המכוונות שלהן יהיה מוגן בפני אש.
- ז. למרתפים של בניין רב הקומות הנ"ל תהיינה לפחות 2 יציאות נפרדות מהן אחת שתוביל ישר החוצה.
- ח. תובטח מערכת מיוחדת להספקת חשמל בשעת חרום בבניין מס' 2.
- ט. לא יותרו מגדלי גג, הבלטת חדרי מדרגות וכד' מעל לגובה העליון של הכרכוב של הבניין, פרט לצנורות האוורור, הארובות שגבהן לא יעלה על מטר אחד מעל פני הגג. הבלטת המגדלים לצרכי מערכת המעליות תותר בתנאי של נסיבת ההבלטה ממעקה הגג או שילוב ארכיטקטוני של הפתרון בתכנית העיצוב הארכיטקטוני.
- י. לא תותר תליית שלטים או דברי פרסומת אחרים מעל קירות או גגות בנייני המסחר, פרט לשלטים שגודלם וצורתם ומקומם ייקבעו ע"י מתכנני הבניין בתכניות הבנייה המקורית אשר יהיו טעונים אישור של מהנדס העיר.

21. המרווחים - ייעודם, גודלם ואופן החזקתם

השטחים המסומנים בחסריט בצבע אפור בהיר ומקיימים את בניני המסחר ישמשו כשטח גנני פרטי, פרט לשטח המסומן כחנייה פרטית, ויהיו כפופים לכללים דלהלן:

א. בעלי הקרקע של הבנינים מס' 1 ו-2 יהיו חייבים להתקין גינות בשטחי המרווחים בהתאם לתכנית גנון, הטעונה אישור מהנדס העיר, וכך יהיו הם חייבים להחזיקם במצב תקין שיניח את דעתו של מהנדס העיר.

ב. לא תותר הקמת גדרות כל שהן בשטח המרווחים הנ"ל פרט לגדרות שיכללו בתכנית הגנון הנ"ל שאחורן וצורתן קבלה את אשורו של מהנדס העיר.

ג. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטח המרווחים של בניני המסחר.

22. בנין מקלטים, התקנת הידרנטים ומניעת רטיבות בבנינים

א. לא ינתן רשיון להקמת בנין כל שהוא בשטח תכנית זו אלא אם כן כוללת תכנית הבנין מקלט המתאים לדרישות החוק.

ב. לא ינתן היתר בנייה לבניני המסחר הכלולים בתכנית בטרם יובטחו ע"י בעל הקרקע התקנת מספר מסוים של הידרנטים או סדורים אחרים להספקת מים לשם כבוי דליקות בהתאם לדרישות הרשויות הממונות על הבטחון נגד דליקות ובמקומות שיסומנו על ידם בשטח תכנית זו.

ג. לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלטים) בשטח תכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליית הרטיבות לחוץ הבנין או חדירתו לחוץ המקלט לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

23. בנייה בקרבת קווי חשמל

א. אסור לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה), חמשה מטרים במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו מתח גבוה ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.

ב. לא תותר סלילת כביש או פתיחת כביש לתנועה כלי רכב לפני שחבוצע העברת הכבלים וקווי החשמל.

ג. לא תורשה עד להעברת הכבלים למקומם החדש הקמת איזה מבנה שהוא בשטח בו הם עוברים כעת.

24. נקוז מי גשם

א. השטח הכלול בתכנית זו ינוקז ממי גשם בעזרת חלולות וצנורות נקוז בהתאם לתכנית נקוז מעובדת ע"י משרד מהנדס העיר ומבוצעת לשביעת רצונו.

ב. התקנת רשת נקוז של השטח תעשה לפני מתן היתר בנייה בו והוצאות הבצוע תחולנה על בעלי הקרקע המיועדת לבנייה הכלולה בתכנית זו.

25. הספקת מים

הספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הספקת המים של עיריית חיפה. כדי להבטיח את הספקת המים מעל לקומה החמישית בבנין מס' 2, יחויב בעל הבנין הזה להתקין במרחף בריכת מים של כ-20 מ"ק וחדר משאבות מחאימות לצורך זה לפי הדרישות של מחלקת הספקת המים של עיריית חיפה.

26. סלילת דרכים והתקנת שטחי חנייה

כל הדרכים ושטחי החנייה יסללו ע"י בעלי הקרקע ו/או על חשבונם ברוחב ובזמן שעליו החליטה הועדה המקומית, ועבודות אלו תעשינה בהתאם למפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו. לא ינתן היתר בנייה לבנינים מס' 1, 2, 8-11 בטרם נסללה דרך המשך של רחוב יפן וחבורה עם דרך העצמאות.

27. ב י ר ב

כל המבנים שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים להרחקת מי השפכים והדלוחין, המחברים למערכת הביוב העירונית. בעלי המבנים ו/או החוכרים הנ"ל יהיו חייבים לבצע את רשח הביוב הנ"ל בהתאם לתכניות ולמפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

28. התקנת הגנים הצבוריים

בשטחים הצבועים בתקריט בצבע ירוק המהווים שטחים צבוריים פתוחים יוחקנו גינות צבוריות בהתאם לתכניות גנון מפורטות מעובדות ע"י משרד מהנדס העיר.

29. ה נ ח ו ת

כל המעוניין המוצא כי בהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת. הועדה המקומית תהיה רשאית לאחר שתבחן את כל הסיבות של המקרה כאשור הועדה, המחזיקת לאשר או לדחות בקשה זאת.

30. חתימת בעל הקרקע על בקשות בנייה

לא ינתן רשיון בנייה על בניני המסחר בשטח תכנית זו אלא אם כן תהיה הבקשה לרשיון הבנייה חתומה ע"י בעל הקרקע עליה מבקשים לבנות ו/או אשר שמשה יסוד לחישוב שטח הבנייה לזכותו של בעל בקשת הבנייה.

היוזמים:

בעלי הקרקע:

האדריכל:

מווד-מוסמך:

12.5.82

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית מס' 1010
 פיק"ה
 בשיבתה ה- 77 ב- 22.6.58
 (מאמץ 1010) (-) כ.כ.ר
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית מס' 1010
 הומלץ למתן תוקף
 בשיבתה ה- 103 ב- 31.1.60
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

תכנית מס' 100
 מורסמה להפקדה בילקוט
 המרטומים מס' 634 מיום 20.11.58 עמוד 346

מסדר הפנים
 פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבנייה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון עיר
 תכנית מס' 1010
 הועדה המחוזית בשיבתה ה- 253
 מיום 14.5.63
 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנקובה לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1010
 מורסמה למתן תוקף בילקוט
 המרטומים מס' 1192 מיום 17.6.65 עמוד 2171

מ/ח/חל