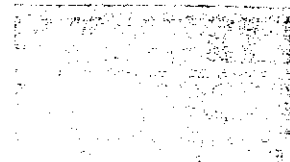




ת"מ/א' 870



מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/870א'
"שכון צבא קבע בכרמל הצרפתי, תוספת בניה, הרחבת בית ספר והסדרי גישה"

הוגשה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

שם וחלות

תכנית זו תקרא חפ/870 א' - "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/870א'
"שכון צבא קבע בכרמל הצרפתי, תוספת בניה, הרחבת בית ספר והסדרי גישה"
(להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט
המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה
מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים
והשינויים שחלו בה מזמן לזמן אם אינן נוגדות את ההוראות המפורטות
מטה.

ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:

תאריך פרסום למתן תוקף	תאריך פרסום להפקדה	מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	מס' תכנית
15.2.34			422	תכנית המתאר של העיר חיפה	חפ/229
24.6.71		1732		הגדלת אחוזי בניה באזורי מגורים א'	חפ/229ב'
4.10.73		1947		הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים א' תקון מס' 1	חפ/229ג'
14.10.76		2262		רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	חפ/229ד'
2.2.84		3021		אופן חישוב שטח הבניה	חפ/229ה'
	3.12.84	3143		שינוי תכנית מתאר מקומית הוראות בניה באחרים לבניני ציבור	חפ/229ט'
	3.7.80	2642		תכנית מתאר של העיר חיפה	חפ/1400
25.9.69		1554		פיקוח על פתוח הבניה באזור מגורים א'	ור' 718א
5.2.53		274		שכון אנשי צבא קבע בסטלה מארים	חפ/870
9.10.57		561		גן סטלה מארים	חפ/963

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במורדות הצפוניים מזרחיים של הר הכרמל, צפונה למרכז סטלה מאריס ולרח' טשרניחובסקי.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 61 דונם, בקירוב.
ב. חלוקת השטחים (מגורים, שטחים ציבוריים פתוחים, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	סוג בעלות
10914	47,51,52 55,63,64 66,67,82 90 עד 97	98,46	עיריית חיפה
	73 עד 75 62,65,69 103,105,106		מדינת ישראל
	50,49 61 עד 61 68,70 76 עד 81		פרטי
10804		21	פרטי

7. יוזמי התכנית ועורכי התכנית

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. עורכת התכנית היא המחלקה לתכנון העיר במשרד מהנדס העיר.

8. מטרות התכנית

- א. מתן אפשרות לתוספות בניה בתחום חלקות המגורים הבנויות, תוך קביעת קווי בניין והנחיות, וביטול חובת עיצוב ארכיטקטוני החלה על השטח הכלול בחפ/870 וחפ/963, ללא תוספת יחידות דיור.
- ב. קביעת הוראות בניה לחלקות פנויות המסווגות למגורים.
- ג. שינוי יעוד של חלק מהשטח הציבורי הפתוח לצורך הגדלת אתר למבנה ציבור המשמש לבית ספר וקביעת הוראות בינוי עליו.
- ד. תכנון דרך גישה לבית הספר ולחלקות שאינן בנויות אשר אין אליהן גישה כיום.
- ה. תכנון גישה לרכב חרום לחלקות הבנויות הפונות לשטח הציבורי הפתוח ואשר אין אליהן היום גישה לרכב.
- ו. ביטול חזית מסחרית בחלקה 69 גוש 10914.

באור סימני התשריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה	אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע ירוק זית	מרווחים
שטח צבוע ירוק ומותחם בקו ירוק	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום ומותחם בקו חום	אתר לבנין ציבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע חום מטויט ירוק	שביל להולכי רגל מאושר
שטח צבוע ורוד ומטויט ירוק כהה	שביל להולכי רגל מוצע, בו מתאפשר מעבר לכלי רכב לצורך חניה במגרש 1006.
שטח צבוע ורוד ומטויט בצבע התשריט	שביל להולכי רגל מוצע, בו מתאפשר מעבר לרכב חרום.
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש שומה
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול בצבע התשריט	מספר חלקה רשומה
קו שחור	גבול מגרש מוצע
חץ בצבע התשריט	כיוון העמדת הבנין
קו מרוסק ירוק	גבול חלקה לביטול
מספר ירוק	מספר חלקה לביטול
מספר בן 4 ספרות בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו מרוסק אדום בלזוי ספרה אדומה	קו בנין להרחבה/בניה חדשה במ'.
קו אדום מרוסק ומנוקד	קו חשמל
קו אדום מרוסק ומנוקד ב- 3 נקודות	קו חשמל תת-קרקעי
קו אדום מרוסק ומנוקד וסימני X שחורים	קו חשמל מבוטל
שטח תחום בנקודות בצבע אדום	שטח מיועד לתכנית עיצוב ארכיטקטוני
קו סגול	חזית מסחרית

10. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין או תוספת לבנין קיים ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- | | |
|---|---|
| א. אזור מגורים א' מיוחד | מיועד לבניני מגורים עד 3 קומות, בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 16 להלן. |
| ב. אזור מגורים א' | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה |
| ג. אתר לבנין צבורי | מיועד לבית ספר יסודי וכל השרותים הנלווים |
| ד. שטח צבורי פתוח | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה |
| ה. דרכים | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה |
| ו. שבילים להולכי רגל | כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה ומיועדים להולכי רגל בלבד. |
| ז. שביל להולכי רגל בו מתאפשר מעבר לרכב חרום | דרך ברוחב 3 מ' שתאפשר גישה לרכב חרום לבנינים שאין אליהם גישה היום |
| ח. שביל להולכי רגל בו מתאפשר מעבר כלי רכב לחנייה במגרש מס' 1006 | הרחבת שביל ברוחב 4 מ' על חשבון חלק מחלקה 61 וחלק ממגרש 1006 |

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים, אתרים לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וזירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה, בהתאם לחוק.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. בכל המקומות בהם שונו גבולות החלקות הם יאוחדו ויחולקו מחדש לחלקות בהתאם למגרשים המוצעים המסומנים בתשריט.
- ג. על בעלי הקרקע לבצע תשריט חלוקה לצרכי רישום לגבי אותן חלקות אשר גבולותיהן השתנו ולרשמו בלשכת רישום המקרקעין. לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כל עוד לא יאושר תשריט החלוקה לצרכי רישום ע"י רשויות התכנון.

ד. חלקות רשומות מס' 62 ו- 65 יאוחדו לשם יצירת מגרש חדש מס' 1006. האיחוד הינו בהסכמת בעלי הקרקע.

14. סלילת דרכים והרחבתן

א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או יוזמי התכנית, חייבם להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים והרחבת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים. כחוק לפי דרישת מהנדס העיר. בסלילה נכללים המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז למי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל. חיוב התשלום חל בין שהוקמו בניינים על המגרשים ובין שלא הוקמו.

ב. לפני ביצוע עבודות עפר כל שהן לצורך סלילת המשך רח' מרכוס לאורך הגבול הצפוני של התכנית, יש לבנות קיר תומך אשר ימנע הדרדרות חומרי בניה לשטח הפרטי הפתוח הגובל (חלקה 21 בגוש 10804).

15. שטחים ציבוריים פתוחים

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים. פיתוח השטחים הציבוריים כולל מגרשי משחק לילדים ומבוגרים, שבילים, פינות ישיבה ותאורה, כולל פנסים ועמודים, הכל לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

16. הוראות בניוי לתוספות הבניה לבתי הדירות הקיימים

א. שטח הבניה

- שטח הבניה העיקרי המותר בדירות הכלולות באזור מגורים א' מיוחד לא יעלה על 120 מ"ר.
 - שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיה כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על כל שינוייה, תיקוניה והשלמותיה. ניצול שטחי השרות למעט מרחבים מוגנים דירתיים יהיה בקומת מסד בלבד.
 - בחישוב שטח הבניה לא יכלל שטח גזוזטראות (קונזולות) הפתוחות משלושה עברים (להוציא מעקה), שהגובה בין הרצפה לקירווי שמעליהן לא יפחת מ-5.2 מ' ואשר שטחן לא יעלה על 10 מ"ר.
- לא תותר תוספת יחידות דיור בשטח זה.

ב. מרווחי בניה

מרווחי הבניה יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט. במקומות שבהם תוספת הבניה מתקרבת לגבול החלקה, על מבקשי היתר הבניה להגיש מפה מצבית מעודכנת במטרה להבטיח שהבניה המבוקשת לא חורגת מגבולות החלקה. תוספת הבניה בחלקה 68 תותר בקו 0 בצד חלקה 69 בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון חלקה 69, כנ"ל לגבי חלקה 61 כלפי חלקה 62 וחלקה 59 כלפי חלקה 60.

ג. גובה הבנינים

תותר בניית קומה נוספת על הגג הקיים כפוף לתנאים הבאים:

- גגות הבנינים יהיו שטוחים.
- גובה הקומה הנוספת לא יעלה על 3.0 מ'.
- הבקשה להיתר בניה על הגג תכלול פתרון מערכות השרותים על הגג: קולטי שמש, דודים, אנטנות, מזגנים וכו' לשביעות רצון מהנדס העיר.
- מתן היתר בניה לקומה הנוספת מותנה בהגשת תכנית לתוספת הבניה הכוללת על הגג לכל הדיירים.

ד. הגבלות בניה

- על מגישי בקשה להיתר לתוספת כלשהי להגיש תכנית עיצוב כוללת לבנין כולו בהתאם להוראות תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- מתן היתר בניה יהיה מותנה בהסכמת כל בעלי הדירות באותו מבנה בו מבוקשת התוספת.
- תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת החיבור בין הבניה החדשה והקיימת, עיצוב התזיתות, סוג הפתחים וגודלם, חומרי הגימור וכו' הכל בתיאום עם מהנדס העיר ובאישורו.
- במקרה של ביצוע בו-זמני של כל בנין בשלמות ניתן יהיה להציע שינוי פרטי חזית שלא בהתאם לעיצוב הקיים ובאישור מיוחד של הועדה המקומית.
- לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת הבניה.
- תוספות הבניה תיעשינה תוך התאמה עם עיצוב הבנין הקיים ותהיינה ניתנות לביצוע מבחינה קונסטרוקטיבית.
- בבניה בו-זמנית של טור אנכי לגובה הבנין תותר השארת חללים בלתי סגורים במידה ויקויים אחד מהתנאים הבאים:
 1. שימשו כמרפסות מקורות עבור דירות תחתונות אשר בעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן, כולל רצפות ומעקות.
 2. שימשו כגינה עבור דירות תחתונות אשר בעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן. תכנית פיתוח גנני תוגש לאישור הועדה המקומית.
 3. שימשו מרפסות גג עבור דירות עליונות אשר בעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן, כולל רצפות ומעקות.

ה. פיתוח המגרש

על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פיתוח המגרש אשר תראה את השינויים שיחולו בפיתוח השטח כתוצאה מבניית התוספות לדירות ולהיות אחראים לביצועם.

התכנית תכלול פיתוח גנני, קירות תומכים ושבילי גישה לבתים.

עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם למקום שפך מאושר על ידי מחלקת הגנים של העירייה. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו, הכל בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ותהווה חלק מהיתר הבניה.

17. הוראות בינוי למגרשים 1001-1006

א. שטח הבניה

- שטח הבניה העיקרי על המגרשים המסווגים למגורים א' לא יעלה על 60% משטח מגרש נטו.

שיעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229' על כל שינוייה, תיקוניה והשלמותיה. ניצול שטחי השרות, למעט מרחבים מוגנים דירתיים, יהיה בקומת המסד.

- בחישוב שטח הבניה לא יכלל שטח גזוזטראות (קונזולות) הפתוחות משלושה עברים (להוציא מעקה), שהגובה בין הרצפה לקירוי שמעליהן לא יפחת מ- 5.2 מ' ואשר שטחן לא יעלה על 10 מ"ר.

ב. מספר בניינים על המגרש

ככל מגרש תותר הקמת מבנה אחד.

ג. מרווחי בניה

מרווחי בניה יהיו בהתאם למסומן על גבי התשריט.

ד. גובה הבניינים

הגובה המירבי של הבניינים יהיה 3 קומות מעל מסד - ללא קומת עמודים, ולא יעלה על 11.75 מ' מעל פני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר. לא יותרו גגות רעפים.

ה. חניה

מתן היתר בניה במגרשים הריקים יותנה במתן פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן, עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת.

ו. גישה לרכב למגרש 1006

בשטח המוצע להרחבת השביל שנגבול הצפוני של התכנית והגובל בחלקה 61, יותר מעבר לכלי רכב לצורך חניה בתחום מגרש 1006. לא תותר חניה בתחום השביל.

ז. חזית מסחרית

חובת חזית מסחרית בחלקה 69, מגרש מוצע 1001, תבוטל, והמגרש יהיה מיועד למגורים בלבד.

ח. פיתוח המגרשים

לפני תחילת כל עבודות בניה בתחומי המגרשים יש לבנות תחילה את הגדרות והקירות התומכים במידת הצורך, על מנת למנוע הדרדרות חומרי חציבה ו/או מילוי לשטח הציבורי או לשטחים פרטיים אחרים.

א. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח בית הספר, כולל פיתוח החצרות, לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת הבנינים הקיימים והמתוכננים וקביעת המרחקים ביניהם, קירות תומכים, חומרי בניה, חומרי גמר, שטחי משחק, גיבון וכו'.

על מבקשי היתר הבניה לשתף אדריכל נוף בתכנון האתר במטרה לשמור ככל האפשר על העצים הקיימים באזור.

כמו כן, הבקשה להיתר בניה לאולם התעמלות תלווה בדו"ח אקוסטי של יועץ אקוסטיקה על מנת למנוע מטרדי רעש לסביבה.

ב. שטח הבניה

על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1952 ובכפוף להוראות תכנית המתאר המופקדת של חיפה חפ/1400, יהיה חישוב השטחים בתחום האתר לבנין ציבורי כדלקמן:

שטח הבניה העיקרי המותר באתר בית הספר יהיה 72% משטח המגרש נטו. שטחי השרות העל-קרקעיים המותרים לא יעלו על 30% מכלל שטח הבניה העיקרי המבוקש בהיתר הבניה כפוף להוראות סעיף זה. בשטחי השירות יכללו השימושים המנויים ברשימה שלהלן ובכפוף לתנאיה:

בטחון ובטיחות - השטח המזערי הנדרש למקלט וחלקים למתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות.

גודל השטח ייקבע עפ"י התקנות ועפ"י דרישות הגורמים האחראיים לבטחון ובטיחות - הג"א ומכבי אש.

חדר מדרגות מילוט, בנוסף לחדר המדרגות של הבנין, ע"פ דרישות כנ"ל יחשב כשטח שירות.

מבקשי ההיתר ימציאו את אישור הגורמים הנ"ל כי השטחים המוקצים הם שטחי מינימום. שטחים שיוקצו מעל למינימום כלולים בשטח העיקרי.

מערכות טכניות ומתקני שירות - חדר או חלל למכונות או למתקנים טכניים למתן שירותים לבנין כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים מכונות, מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.

על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לשימוש בשטח למטרה המבוקשת.

גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.00 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם שוכנעה ועדת המשנה של הועדה המקומית כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

חניה - יוקצה שטח לחניה על-פני הקרקע עפ"י הנדרש בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה תת קרקעית בתחום גבולות המיגרש לא תוגבל בשטח בתנאי שתהיה בקומות המוקפות בקרקע מכל עבריהן ושתיקרתן אינה בולטת מעל 1 מ' מפני הקרקע הטבעית. גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה בכניסות ובמעברים במיקרים של אילוצים טכניים.

מחסנים ושירותים כלליים לתפעול הבנין בשיעור של 6% משטח הבניה העיקרי המבוקש בהיתר הבניה. שטח פירי מעליות ופירים אחרים.

קומת עמודים - שטח אשר יותר ממחצית היקפו פתוח לחלוטין, הנמצא בקומת הכניסה העיקרית לבנין ומעליו נמצאת קומה המשרתת שימושים עיקריים.

אכסדרה - עד 100 מ"ר מתוך שטח קומת עמודים כנ"ל, שיהיה מוקף בסגירה שקופה וישמש כאכסדרה לכניסה לבנין (לובי).

ג. מספר בנינים

אין הגבלה למספר הבנינים על המגרש.

ד. גובה המבנים

גובה מבנה בית הספר יהיה עד 3 קומות בכל אגפיו.

גובה מבנה אולם ספורט לא יעלה על 9.0 מ' בכל חתך וחתך מדוד מפני הקרקע הסופיים.

ה. מרווחי בניה

מרווחי בניה יהיו כמסומן בתשריט.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יותקנו צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות הפירים וארובות אוורור.

ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

ד. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ה. לא יורשה חיבור חשמל לבנינים חדשים אלא בעזרת כבל תת קרקעי.

20. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים בחלקות המגורים.

21. גדרות

הגדרות יבנו בהתאם לתכניות הפיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

22. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין להפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

23. תחנת טרנספורמציה

א. לא יותרו תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח תכנית זו בתנאים הנאים:

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה זעירות בתחום השטח הציבורי הפתוח, בסמוך לשוליו בלבד. התחנות שתבנינה תהיינה טעונות עיבוד, כולל ציפוי חיצוני לפי דרישת מהנדס העיר. העמדת התחנות בשצ"פ ופרטיהן יהיו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
2. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית משולבת בבנין באתר לבנין צבורי (מגרש 1007), כפוף לנאמר בסעיף 18 בתכנית זו. מיקום התחנה ופרטיה יהיו בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. במקרה שלא תוכל להיבנות תחנה משולבת בבנין, תותר הקמת תחנה במרווחים רק באישור מיוחד של הועדה המקומית.
3. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה מתחת לשטח המסווג כדרך באישור הועדה המקומית, וזאת בתנאי שהתחנה תהיה מתחת למפלס התנועה ואין בה משום פגיעה או סיכון בטיחותי מכל סוג.

24. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בחלקות פנויות בשטח התכנית, אלא אם כלולה בבקשה זו תכנית למקלט או ממ"ד בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

25. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל אגף המים, הביוב והניקוז ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבנייה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. קוי טלפון וכבלי תקשורת

חיבור קוי טלפון וכבלי תקשורת לבניינים חדשים יהיה תת קרקעי.

ה. הידרנטים

על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 870 א'
הוסלף להפקדה
 בישיבה ה' 85 ב-18.8.92 (37.92)

(-) מ.א. מודלן (-) דר' י. דוּוּן
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

.ע.ג

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 870 א'
הוסלף למתן חוקף
 בישיבה ה' 8 ב-5.4.94 (28.2.94)

עמרם מצנע
 יושב ראש הועדה 3-1-1995
 מהנדס העיר

.ע.ג

הודעה על הפקדת תכנית מס. 870/א'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 453
 מיום 28.10.93

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 870/א'
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.6.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 870/א'
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4316
 מיום 2.7.95