

י"ע על אישור תכנית מס. חפ/במ/1948
מלשמה זילקוט הפרסומים מס.
מיום

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת ש"ח) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. חפ/במ/1948
הועדה לבניה למגורים (מס. 54)
החליטה ביום 18.1.90 לאשר את התכנית.
מחל עמוול התכנון
קידר חייזר, לכונייה למגורים

התכנית אינה טעונה
אישור השר

3361

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
הועדה לבניה למגורים
שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/ במ /1948
בניה למגורים בסט. לוקס

התכנית הוגשה לאישור ע"י עיריית חיפה ומינהל מקרקעי ישראל לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן-1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/במ/1948, בניה למגורים בסט. לוקס (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. ביחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מספר התכנית	שם התכנית	מספר ע"ר/כ"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/229	התכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	422		15.2.34
חפ/637	המשך דרך היס		1978	5.4.50
חפ/1096	שער העליה- שכונת מגורים	2374		16.10.77
חפ/229	הוראות בניה באחרים לבניני ציבור	3143	31.12.84	
חפ/1151	בנוי חדש במעברת נווה יוד	1426		11.1.68
חפ/1400	תכנית המתאר של העיר חיפה	2462	3.7.80	

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' המלך דוד במערב ורח' המלך שלמה במזרח, ובין רח' אצ"ל בצפון לשכונת נווה דוד בדרום.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ-33 דונם בקירוב מדוד גרפית.

ב. חלוקת השטחים למגורים, לאתר לבנין ציבורי, לשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים ולמעברים להולכי רגל תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

1	חלק חלקה	10748	גוש
10, 16	חלק חלקות	10749	גוש
11, 33, 34, 47, 49, 40	חלק חלקות	10750	גוש

7. גזם

עיריית חיפה

8. עורכי התכנית

משרד מהנדס העיר המחלקה לתכנון העיר - עיריית חיפה.

9. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

10. מטרת התכנית

א. תכנון שכונה בשטח המחנה הצבאי המתפנה בסט. לוקס תוך שינוי סיווג קרקע מאזור מגורים א' לאזור מגורים א' מיוחד ולאחר לבנין ציבורי תוך הקצאת שטחים לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, מעברים להולכי רגל ומדרכות נטועות.

ב. קביעת תנאים והוראות בינוי לשטח המיועד למגורים ולאחר לבנין ציבורי.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכניות בנין עיר מאושרות	קו כחול עבה מרוסק
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום+מסגרת כחומה
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שביל להולכי רגל	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק עבה
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קידמי מנימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	ספרה ירוקה
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה מוצעת	ספרה שחורה
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
מספר קומות	ספרה קומית
קומת עמודים	אות ע'
קומת חניה	אות ח'
חניה ציבורית	שטח צבוע אדום ומטויט שחור
מדרכה נטועה	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק דק
גבול גוש שומה	קו משוּנָן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
מבנה להריסה	שטח מוקף קו צהוב מרוסק
קו בנין לקומות תת קרקעיות ולקומת מסד	קו אדום בריסוק קטן

12. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת התכליות

- אזור מגורים א' מיוחד - הקמת מבני מגורים עפ"י המפורט בהוראות הבינוי בתכנית זו (ראה סעיף 16).
- אתר לבנין צבורי - הקמת מבני ציבור, עפ"י המפורט בקבוצת שמושים 3 "שירותים שכונתיים" בתכנית המתאר המופקדת חפ/1400.
- שטח צבורי פתוח - כפי שמוגדה בתכנית המתאר של חיפה.
- דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- מדרכה נטועה - מעבר להולכי רגל משולב בגיבון ונטיעות.

14. הפקעה

- א. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים לבינוי ציבור, שטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. השטחים המיועדים לאתרים לבינוי ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים ינועברו ע"י בעל הקרקע על שם עיהית חיפה וירשמו על שמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. חלוקה חדשה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מאזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. תותר חלוקת משנה של המגרשים הכלולים בתכנית עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ד. על מבקשי היתרי הבניה לבצע תכנית חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

ה. בחלקות 2003 ו-2004 תרשם זיקת הנאה הדדית בלשכת רשם המקרקעין לאורך הגבול המשותף לחלקות ברוחב של 3 מטר מכל צד, לצורך גישה משותפת לחניה, כפוף להוראות פרק ז' סימן ג' לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 וזאת לפני הוצאת כל היתר בניה בתחום חלקות 2003 ו-2004.

16. שטח ציבורי פתוח

א. מבקשי היתרי הבניה חייבים לבצע את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית, כולל מגרשי משחקים לילדים ולמבוגרים, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר שתתיחס לשטח הציבורי הפתוח כולו כיחידה אחת.

ב. מהנדס העיר יקבע בעת הוצאת היתרי הבניה את מועדי הפיתוח של חלקים מהשטח הציבורי הפתוח ובעת הקמת כל בנין תחול חובה לפתח קטע מסוים מהשטח הציבורי הפתוח כפי שיקבע מהנדס העיר. השלמת קטע הפיתוח שנקבע יהיה תנאי לקבלת אישור לאיכלוס המבנים.

ג. השטח הציבורי הפתוח הגובל בשכונת נוה דוד יפותח כשטח מקשר למעבר הולכי רגל בין שטחי התכנית למפלס רח' המלך שלמה ומפלס האתר לבנין ציבורי והשטח הציבורי הפתוח הגובלים בשכונה מדרום.

17. הוראות בינוי
17.1 שטחי מגורים

א. **מספר יחידות דיור ושטחי בניה**
סך כל מספר יחידות הדיור בשטח התכנית יהיה 200.

ב. שטח הבניה העיקרי המותר בתכנית בחלקות המיועדות למגורים, לאחר הפרשות לצרכי ציבור, יהיה עפ"י הפירוט הבא:

מספר החלקה	שטח בניה מותר במ"ה
2001	5600
2002	4000
2003	3200
2004	3200
סה"כ	16,000

ג. שעיר שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 על שינוייה.

מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 על שינוייה.

ד. תותר העברת שטחי בניה בין מגרשים 2001 ו-2002, ובין מגרשים 2003 ו-2004, עד 10% משטח הבניה המותר במ"ר ברוטו ובתנאי שלא תהיה תוספת קומות על האמור בתוכנית זו.

17.1.1. בניה בחלקות 2001 ו-2002

א. מספר מבנים

הבניה בכל חלקה תרוכז בבנין אחד רב קומתי.

ב. גושי בנין

כל מבנה יבנה מגושי בנין לפחות, בהזזות אופקיות ואנכיות. הזזה אופקית מינימלית תהיה של 5 מטר, והיא תמדד כהזזה בין שני מלבנים החוסמים גושי מבנה סמוכים. הזזה אנכית מינימלית תהא של קומה אחת לפחות בין שני גושי מבנה סמוכים.

ג. מספר קומות

בחלקה 2001 מספר הקומות המירבי לא יעלה על 13 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מסד שתשמש לחניה ולשרותי בית. תינתן אפשרות להקמת קומת חניה נוספת כולה תת קרקעית מבלי שתחשב כהקלה מגובה הבנין. בחלקה 2002 מספר הקומות המירבי לא יעלה על 10 קומות מעל קומת עמודים ועל קומת מסד שתשמש לחניה ולשרותי בית. תינתן אפשרות להקמת קומת חניה נוספת כולה תת קרקעית מבלי שתחשב כהקלה מגובה הבנין. גובה קומת מסד לחניה לא יעלה על 1.20 מ' מעל פני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר.

ד. קני בנין

כמוראה בתשריט.

ה. כיווניות המבנים

גושי המבנה יאוחרו במגרש בכיוון שנתון התחום המסומן בחיצים ע"ג התשריט. במגרשים 2001 ו-2002 תשמר אותה כיווניות.

ו. גישה ותחנה

- הגישה לרכב לחלקות תהיה אך ורק מן הכביש הפנימי. לא תותר גישה להולכי רגל באמצעות גשה מכוון רחוב שלמה המלך.
- על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה לפתור בעית החניה בתחום מגרשיהם. מספר מקומות החניה וגודלם יהיה לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבניה באופן שלפחות שני שליש ממקומות החניה יהיו מקורים.
- לפחות 50% משטח גג פתוחים של החניות המקורות יפותחו כגינות וזאת בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- חניה לא מקורה תשולב בגינות ונסיעת עצים כך שבטור מכוניות חונות ינטע עץ לפחות כל 7-10 מטר.

ז. גידור

בגבול החלקות תוקמנה גדרות בגובה כולל עד 90 ס"מ. הגדרות תהיינה גדרות חיות או שקופות על בסיס מסד אבן.
בגבול המזרחי של חלקה 2001 הגובל ברח' המלך שלמה תוקם גדר עפ"י עצוב ומיקום שיתואם עם מחלקת הגנים העירונית ולשביעות רצון מהנדס העיר.

ח. גגות הבנינים

- לא יותרו גגות רעפים.
- גג הבנין יקבל פתרון אדריכלי באישור מהנדס העיר כך שימנע מפגע חזותי.
- יותר שימוש בשטחי הגג העליון לצורך מרפסות פתוחות לדירות עליונות, וזאת עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר, תוך דאגה להותרת שטחים מספיקים למתקנים משותפים וגישה ישירה ונוחה אליהם מתוך חדר המדרגות המשותף. שטחי הגג הפתוחים ירוצפו.

17.1.2 בניה בחלקות 2003 ו-2004

א. תכנית בינוי

הבניה בחלקות 2003 ו-2004 תבוצע עפ"י תכנית בינוי משותפת לשתי החלקות אשר תתואם ותאושר ע"י מהנדס העיר. תכנית הבינוי תציג את איתור המבנים, גישות למבנים, הכביש המשותף, לשתי החלקות, חניות, גינות פרטיות ומשותפות, גדרות, גגות, חומרי גמר של מבנים והפיתוח, שתילה וכו'.

ב. מספר מבנים וסוג הבינוי

הבניה תרוכזב- 2 בנינים טוריים בכל חלקה. אורך בנין טורי אחד לא יעלה על 42 מ', כך שבכל חלקה ייווצרו שני מבנים, כשהמרווח ביניהם לא יקטן מ- 8 מ'.

ג. גובה המבנים

גובה המבנים בחלקה 2004 יהיה 4 קומות מעל מסד בגובה מירבי של 60 ס"מ ללא קומת עמודים.
גובה המבנים בחלקה 2003 יהיה 5 קומות מעל המסד בגובה מירבי של 1.0 מ' ללא קומת עמודים.

ד. קווי בנין

כמוראה בתשריט

ה. גושי מבנה ודרוג

- המבנים הטוריים יבנו עם הזזות אופקיות בין גושי מבנה.
- גודל גוש מבנה מירבי לצורך הזזה אופקית יהיה 14 מטר לאורך החזית הארוכה של המבנה הטורי.
- הזזה אופקית מינימלית תהיה של 3 מ' לפחות והיא תמדד כהזזה בין שני המלבנים החוסמים 2 גושי מבנה סמוכים.
- דרוג: חזית הקומה הרביעית בחלקה 2004 וחזית הקומה החמישית בחלקה 2003 תיצורנה דרוג של הקומות העליונות ע"י נסיגה של 4 מ' לפחות לעומת החזיתות המערביות של הקומות מתחתיהן הפונות לרח' המלך דוד.

ו. כיווניות המבנה

- הבנינים יאותרו במגרש בכיוון בתוך התחום המסומן בחיצים ע"ג תשריט. גושי המבנה יהיו מקבילים זה לזה ובשני המגרשים 2003 ו-2004 תשמר אותה הכיווניות.

ז. גישה וחניה

- הגישה לרכב לחלקות תהיה רק מתוך הכביש הפנימי של השכונה. לא תאושר לרכב גישה ישירה מרח' המלך דוד.
- על בעלי הקרקע ו/או מבקשי היתר הבניה לפתור בעית החניה בתחום מגרשיהם. מספר מקומות החניה וגודלם יהיה לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבניה. בגבול המשותף בין החלקות יסללו בעלי היתר הבניה כביש פרטי מרוצף אבנים משתלבות ברוחב של 3 מ' מכל צד של הגבול, (סה"כ 6 מ' רוחב) משותף לשתי החלקות, לצורך גישה לחניות.

ח. גגות ומרפסות גג

- חלה חובת קרוי גגות ברעפים, להוציא שטחי גג המשמשים מרפסות גג פתוחות אשר ירוצפו. אחד משיפועי הגג יופנה לכיוון רח' המלך דוד. בתכנון הגגות ישולהותר שטחי גג משותפים מספיקים לצורך התקנת מתקנים כמו אנטנה מרכזית, דודי שמש וכו'. הגישה למתקנים אלו תהיה מחדר המדרגות המשותף של הבנין.

ט. גינות פרטיות

- לדירות המגורים בקומות הקרקע יוצמדו שטחים לצורך פתוח גינות פרטיות, תוך הותרת שטחים מספיקים לצרכים משותפים כמו שבילים, גישות למבנים, גינות משותף, ופינות משחק לילדים חניות וכד'.
- שטחי הגינות הפרטיות ירוכזו בחזיתות האחוריות של המבנים ולא יופנו לכיוון הכניסות העיקריות. יותר גידור הגינות הפרטיות בגדרות עד גובה 1.80 מ'.

י. גידור

בשטחים שלא יישמשו כחצרות פרטיות:
-לאורך גבול החלקות עם הכביש הפנימי תוקם גדר שקופה או גדר חיה על מסד אבן בגובה מירבי של 90 ס"מ.
-לאורך גבול חלקה 2003 עם השטח הציבורי הפתוח ולאורך גבול חלקה 2004 עם שטח החניה הציבורית תותר הקמת גדרות חיות או שקופות על מסד אבן בגובה מירבי של 1.80 מ' עפ"י תכנית מפורטת שתתואם ותאושר עם מחלקת הגינון.

17.2. בניה באתר למבני ציבור
א. שטח הבניה

1. שטח הבניה העיקרי המותר בחלקה המיועדת לאתר לבניה ציבורית יהיה עד 100% משטח המגרש, לא כולל זכויות פינה.
2. שטחי השירות העל קרקעיים המותרים לא יעלו בסך הכל מעל 30% משטח הבניה העיקרי, עפ"י הפירוט בהמשך.
3. שטחי השירות התת קרקעיים, המוקפים קרקע מארבע עבריים, יהיו בלתי מוגבלים, ובלבד שתקרתן אינה בולטת מעל 1 מטר מפני קרקע טבעית ומפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר וגובה הקומה מהריצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
4. שטחי השירות המותרים יהיו כדלקמן:
בטחון ובטיחות - השטחים המזעריים הנדרשים ע"י הג"א והתקנות הארציות.
חניה - השטחים לחניה לא יפחתו מסך השטחים הנדרשים עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות דרכי גישה וכבשים(רמפות) מקורים.
מערכות טכניות ומתקני שרות - השטח המזערי הנדרש לחדר מכונות או מיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, כגון: הסקה וקירור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב
על מגיש הבקשה לעגן גודל השטח עפ"י מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית ובאישור מהנדס העיר גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מ' מרצפה לתקרה.
5. אחסנה : שטחי המחסנים לא יעלו על 6% מסך השטחים העיקריים האחסנה תהיה כולה תת קרקעית והגובה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גובה הקומות לחניה ולמערכות טכניות אם שוכנעה כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה הנקבע בתכנית, ובתנאי שלא ישונה מספר הקומות הכללי כפי שנקבע בסעיף 17.2.ב'. בסמכות הועדה המקומית לקבוע בנית שטחי השרות בשלבים:

מספר קומות

ב. מספר הקומות העל הקרקעיות יהיה 4 קומות מעל קומת מסד, ובתנאי שתקרת קומת המסד לא תעלה על 1.0 מ' מעל פני קרקע טבעית ומפני קרקע סופית בנקודה הנמוכה ביותר.

- שטחי השרות ינוצלו בקומת המסד. במיחת הצורך בסמכות הועדה המקומית לאשר שטחי שרות נוספים בתנאי שיהיו תת - קרקעיים ומוקפים קרקע מארבע עבריהם.

ג. גישה

הגישה לרכב לחלקה תהיה רק מן הכביש הפנימי בשכונה, לא תותר גישה לרכב מכוון רח' אצ"ל או מכוון רח' המלך שלמה. תותר כניסה לרכב דרך שטח המדרכה הנטועה ברוחב מירבי של 6 מ'. מיקום הכניסה לרכב ייקבע בתוכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. פתוח השטח

במרווחים לאורך הכבישים ולאורך המעברים להולכי רגל חובה לגנן ולטעת עצים עפ"י תכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף ושחתואם ותאושר ע"י מחלקת הגנים בעיריית חיפה.

18. פיתוח המגרשים ואיכות הטביבה

- א. על בעלי היתרי הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, ושתילה, גידור וכו'.
עבודות הפיתוח תבוצענה במקביל לביצוע הבניה בכל אחת מהחלקות ותושלמנה טרם אכלוס המיבנים.
תכניות הפיתוח בכל אחת מהחלקות תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה
- ב. הפיתוח בחלקות 2001 ו-2002 לאורך הגבול המזרחי הגובל עם רח' המלך שלמה, יתבצע עפ"י תכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר.
מטרת תכנית הפיתוח יצילה יחידה נופית לאורך הגבול עם רח' המלך שלמה, הסדרת הפיתוח בשטח שפך הקרקע בגבול המזרחי של התכנית ומתן הגנה למבנים מפני מפגעים מכוון הכביש.
במסגרת תכנית הפיתוח תנתן אפשרות לצמצום המרווח המזרחי במגרש 2001 כך שהמרחק מהכביש לא יקטן מ-10 מ' וזאת רק לצורך הגדלת קומת המסד.

19. תחילת ביצוע של התכנית

כתחילת ביצוע יחשב ביצוע של 20% מעבודות התשתית המתוכננות בשטח התכנית.

20. חומרי בניה

החומרים והציפויים של חזיתות הבנינים וחומרי בניה אחרים וכן ריצופי גגות ומעקות יבחרו בהתאם לתנאי הבניה המיוחדים בקירבת חוף הים ויהיו טעונים אישור מיוחד של מהנדס העיר. בבנינים הגבוהים החזיתות תצופנה באבן או בחומר עמיד ושווה ערך אחר לשביעות רצון מהנדס העיר.

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, כולל תחנות טרנספורמציה.

22. דרכים, מעברים להולכי רגל, מדרכות נטועות וחניות ציבוריות

א. מבקשי היתר הבניה, חוקרים להוציא לפועל את סלילת והרחבת הדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית ומדרכות נטועות או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, התקנה והעתקת עמודי חשמל, תאורה וספסלים, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. חובה זו תחול גם על שטחים שזועברו ע"י בעלי הקרקעות ע"ש העיריה.

ביצוע הדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית ומדרכות נטועות יהיה עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משהד מהנדס העיר.

ב. חניות צבוריות

לאורך גבול התכנית עם רח' המלך דוד תותקן חניה צבורית עפ"י תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר. החניות הציבוריות תותקנה באופן שלא תפרענה לתנועת המכוניות השוטפת, לכניסה למגרשים ולמעבר בטיחותי של הולכי הרגל. החניות הציבוריות תרוצפנה ותשולבנה בגינון ונטיעות עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הגנים. החניה הציבורית המקבילה לרח' המלך דוד תופרד מנתיבי הנסיעה ברחוב ע"י מדרכה נטועה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'.

ג. שבילים להולכי רגל

1. השבילים להולכי רגל ירוצפו וישולבו בגינון ונטיעת עצים, עפ"י תכנית שתאושר ע"י מחלקת הגנים.

2. שטח השביל להולכי רגל המקשר בין קצה הדרך ללא מוצא לרח' המלך שלמה! יפותח כשטח מקשר בין שטחי השכונה למפלס הכביש. בתחום מעבר להולכי רגל זה יוקצו שטחים לצורך ביצוע מעבר תת קרקעי להולכי רגל, שיחבר את שטחי השכונה בתכנית זו עם שטחי המרכז המסחרי המתוכנן מעבר לרח' המלך שלמה. ביצוע והשלמת המעבר התת קרקעי יתואמו וישולבו עם ביצוע העבודות במרכז המסחרי.

ד. מדרכות נטועות

שטח המדרכות הנטועות ירוצף וישולב בגיטון ונטיעת עצים עפ"י תכנון שיאושר ע"י מחלקת הגנים. תותר כניסה לרכב לשטח האתר לבנין ציבורי שתחצה את שטח המדרכה הנטועה הגובלת, ברוחב שלא יעלה על 6 מ' ועל פי תכנית מפורטת שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ה. החתך הרוחבי של כביש שלמה המלך, הכולל את הקירות התומכים יתוכנן ע"י אדריכל נוף ויאשר ע"י מהנדס העיר.

23. תאורה

בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

24. שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

א. לא יותקנו כל צנורות, על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו', למעט קירות הפירים וארובות אורור.

ב. לא יותקנו חוטי טלפון וכבלים אחרים על הקירות החיצוניים של המבנים. לא יורשה חיבור חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים לבנינים אלא בעזרת כבל תת קרקעי. מערכת החשמל, מערכת הבזק ומערכת הטלביזיה בכבלים תהיינה תת קרקעיות והחיבור לבנינים ייעשה באמצעות מערכת כבלים פנימית שתבוצע כחלק מהמבנים.

ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותרו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.

ד. הבקשה להיתר של המבנים השונים תכלול פתרון למיקום מזגני אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה החזיתות של המבנים. התקנת המזגנים תעשה אך ורק על פי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר.

ה. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על חזיתות הבנינים אלא במקומות שיקבעו בתכניות הבניה שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה על כל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחוברה כל הדירות. בכל בנין תבוצענה הכנות פנימיות לקליטת תשתית הטלוויזיה בכבלים ולא תותר התקנה חיצונית לדירות.

ז. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תוכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר. בגגות משופעים הקולטים ימוקמו על גבי שיפוע הגג, והדווקים בחוץ חלל הגג המשופע.

25. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלקו ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית, ו/או מבקשי היתר הבניה.

26. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל.

1. ניתן יהיה להקים תחנות טרנספורמציה: במגרשים 2002, 2001 בקומות חניה ו/או המסד.
2. לאורך המתלול של דרך 2260 משולב בפיתוח השטח בקירות תומכים.
3. באתר לבנין ציבורי בשילוב עם המבנה, ו/או בפיתוח השטח. וזאת בעת בנייתו בפועל.
4. במגרשים 2003, 2004 בתחום קוי הבנין משולב במבנה בקומת עמודים ו/או החניה, עפ"י הנחיות חברת החשמל ו/או במרווחים הצדדיים.

תכנון תחנות הטרנספורמציה ועיצובן כולל חומרי הגמר ייעשה בתאום עם חברת החשמל לישראל ובאישור משרד מהנדס העיר.

27. מקלטים ו/או מרחב מוגן

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן אחר בהתאם לת"י ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

28. שירותים

א. ניקוז מי גשם

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז שטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מנהל אגף הדרכים והתנועה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור המים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים והביוב לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.

ג. לביו


לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר ראש מינהל התפעול תכנית לביו ציבורי.
לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביו ציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים הביו וניקוז כי תכנית הביו הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

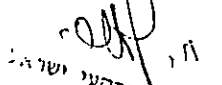
ד. בטיחות אש

על בעלי הקרקע להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סדורי בטיחות אש.

כונן 6
סנט-לוקס
תאריך 24.11.93

ציינו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתאמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התיומנו היפה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם ונחתם יוטנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכוה בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וענין כל דין.
למען הסיר ספק מוצהר בהחיי אם נעשה או ייעשה על ידינו היכם בגין השטח הנכול בתכנית, אין בהתיימנונו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.


ד"ר יעקב רוט
מהנדס תכנון


מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

תאריך 25/11/93