

26

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית  
תוכנית מס' חפ/1741 - תחנת רכבת בית מכס

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
17-1-2002  
נתקבל  
תיק מס'

1. שם וחלות  
 תוכנית זו תקרא: שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/1741 תחנת רכבת בית המכס.  
 (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.  
 התשריט הוא בק.מ. 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.  
 לתשריט מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד מתוכנית זו והכוללים:
- ✓ נספח מס' 1: נספח תחבורה בק.מ. 1:1250
  - ✓ נספח מס' 2: נספח בינוי בק.מ. 1:1000 הנספח כולל תנוחת מסילות קיימות ומוצעות והתייחסותם להקמת המבנה. מסמך הבינוי מחייב מבחינת הגושים ומימדיהם ומבחינת השימושים בבנין.
  - נספח מס' 3: נספח פיתוח עקרוני בק.מ. 1:1000.
  - ✓ נספח מס' 4: נספח דרכי גישה לרכב חירום.
2. יחס לתוכניות אחרות  
 א. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות דלהלן, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.
- 1. חפ/229 - "תוכנית מתאר חיפה" אשר פורסמה למתן תוקף בע"ר מספר 422 מיום 15.2.34.
  - 2. חפ/428 - תוכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 825 מיום 30.8.38.
  - 3. תוכנית 969/א - העיר התחתית, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1670 מיום 5.11.70.
  - 4. חפ/1142/א - בנק ישראל בשטח שקמונה, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1891 מיום 18.1.73.
  - 5. חפ/1692 - דרך גזאל - שלב א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2636 מיום 19.6.80.
  - 6. חפ/1400 - "תוכנית מתאר חיפה", אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 2642 מיום 3.7.80.
  - 7. חפ/799 - "צידו הדרומי של רחוב המלכים" פורסמה למתן תוקף בי.פ. 71 מיום 1.3.1950.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

3. המקום

הקרע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במבואות המזרחיים של העיר התחתית, והיא תחומה בין רח' העצמאות, נמל חיפה ורחוב קפטן סטיב.

4. שטח התוכנית

א. שטח התוכנית הוא 27.025 דונם (מדידה גרפית במחשב).

ב. חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם לטבלא שבתשריט, תוך הפרדה בין מפלס הקרקע למפלס העליון.

5. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

6. גושים/חלקות/בעלי קרקע

<u>גוש 10842</u>	
ח"ח 27 - רשות הפיתוח	חלקה 10 - מדינת ישראל (רנ"ר-מסילת רכבת)
<u>גוש 10845</u>	
ח"ח 1 - מדינת ישראל (רנ"ר מסילת רכבת)	חלקה 11 - עיריית חיפה
	חלקה 13,17 - מדינת ישראל
	חלקה 12,14 - מדינת ישראל
	ח"ח 21 - רשות הנמלים והרכבות

7. יוזמי התוכנית

משרד האוצר - מנהלת הקמת קריות ממשלה ובתי המשפט  
רשות הנמלים והרכבות  
עיריית חיפה

כל החובות המוטלות במסגרת תוכנית זו על יוזמי התוכנית, יחולו על מי שיבוא במקומם, כמבקש היחר בניה.

8. עורכי התוכנית

דינה אמר - (10441) קוריאל אברהם - (38571) אדריכלים, דרך הים 67 חיפה, טל. 04-8371190.

מתכנן תנועה ודרכים: תדס הנדסה אזרחית בע"מ, מהנדס משה טורס  
טל. 04-8372301.

9. מטרת התוכנית

א. הוספת שימושי מסחר ועסקים בשטח המסווג כמסילת ברזל, לצורך הקמת תחנת רכבת ודרכי גישה אליה, משולבת עם מסחר ומשרדים ומבנה חניה - תוך הקמת מפלסים נוספים מעל מסילות הברזל הקיימות.

ב. קביעת דרכי גישה וחניה למבנה.

ג. קביעת הוראות בניה.

ביאור סימני התשריט .10

- קו בצבע כחול
- קו מקוטע בצבע כחול
- קו עבה בצבע ירוק
- קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
- ספרה מוקפת עיגול בצבע ירוק
- קו דק בצבע ירוק
- ספרה מוקפת עיגול מקוטע בצבע ירוק
- קו מקוטע בצבע ירוק
- ספרה מוקפת עיגול בצבע שחור
- קו בצבע שחור
- קו בצבע אדום
- קו נקודה בצבע אדום
- אות רומית
- קו בנין לכיכר במפלס +12 ולמפלסים מתחתיה, כולל מפלס הרציפים
- קו בנין מעל למפלס הככר +12
- קו בנין לביח המכס הקיים
- מבנה קיים
- מבנה להריסה
- שטח הכרזת נמל
- מסחר ועסקים
- מסחר ועסקים מעל דרך (גשר)
- שטח מסחר ועסקים בקומות מעל מסילת ברזל
- חניון בקומות מעל מסילת ברזל
- שטח למסילת ברזל
- שטח ציבורי פתוח
- דרך קיימת מאושרת
- דרך מוצעת/הרחבת
- דרך לביטול
- סטווין בתחום המבנה
- מספר דרך
- קו בנין מדרך
- רוחב דרך
- קו בצבע אדום
- נקודות רציפות בצבע אדום
- קו 2 נקודות לסירוגין בצבע אדום
- מלבן תחום בקו שחור ומטויט
- מלבן תחום בקו צהוב מקוטע
- שטח צבוע כתום בהיר
- שטח צבוע אפור
- שטח צבוע בפסים אפור וזחום בהיר לסירוגין
- שטח צבוע בפסים אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין מצולבים בפסים בצבע אפור
- שטח צבוע בפסים אפור בהיר/אפור כהה לסירוגין ומצולב בפסים בצבע אדום
- שטח צבוע אפור/אפור כהה לסירוגין
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע חום בהיר
- שטח צבוע אדום
- קווים אלכסוניים בצבע אדום
- שטח צבוע אדום/אפור לסירוגין
- ספרה ברביע עליון של עיגול
- ספרה ברביע צידי של עיגול
- ספרה ברביע תחתון של עיגול

שימוש בקרקע .11

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.  
 תוכנית זו קובעת הוראות לגבי "זכויות אוויר", אי לכך ישמשו תכליות שונות אחת מעל השניה בהתאם להוראות בתוכנית.

12. רשימת תכליות

א. שטח למסחר ועסקים

שטח המיועד למסחר, (כפוף לסעיף 15.ח להלן), משרדים, חניון ציבורי, תחנת רכבת. יותר שילוב תחנת שאיבה תת קרקעית לביוב.

ב. שטח מסילת ברזל

שטח המיועד בתוכנית למסילת ברזל - מיועד למסילת ברזל, למבני שירות ומתקנים למסילות ברזל, כהגדרתם בתמ"א 23, תיקון מס' 9, וכן למבנה תחנת רכבת הכולל את כל השימושים הנדרשים להפעלת התחנה וכן למעבר תת קרקעי לרכב, להולכי רגל ולתשתיות. כן יותר מעבר כלי רכב מעל המסילה ויותר דרכי גישה ושירות לתחנה ולשימושים בתחום המסילה והתחנה.

ג. שטח למסחר ועסקים בקומות מעל מסילת ברזל

התכליות המותרות בסעיף א' ו-ב' דלעיל, בכפוף לאמור בסעיף 22.ג' להלן.

ד. שטח למסחר ועסקים מעל דרך (גשר)

מעבר הולכי רגל משולב בשטחים מסחריים מעל דרך.

ה. דרכים, למעט מסילות ברזל -

יעוד השטח לדרכים כמוגדר בחוק התכנון והבניה.

1. שטח ציבורי פתוח - שטח שיפותח ויגונן כחלק מרחבה עירונית.

יותר מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.

2. סטווין - מעבר מקורה במפלס הרחוב הפתוח למעבר לציבור לצמיתות,

אשר מעליו יותר שטח מסחר ועסקים כמפורט בסעיף א' לעיל.

13. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים - למעט דרך העצמאות ובה גם מגרש 3 (הגשר) - ולמעט השטחים בהם קיימת ו/או מיועדת מסילת ברזל, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) במגרש מס' 3 השטחים הסחירים מעל מפלס הדרך ירשמו ע"פ ההסכם, שיחתם בין בעלי הקרקע והיזמים.

14. חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזוריים והדרכים הקבועים בתוכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות ע"פ חלוקת המגרשים המוצעים בתשריט.

ג. שטח דרך העצמאות יירשם ע"ש מינהל מקרקעי ישראל.

ד. שטחי הרכבת, מסילות, ושטחי תפעול במפלס הקרקע יהיו רשומים ע"ש רכבת ישראל.

ה. השטחים הסחירים, שטחי הדרך המבוטלים והשטחים העיליים, ירשמו עפ"י הסכם שיחתם בין כל בעלי הקרקע והיוזמים.

ו. על היוזמים להגיש תשריט חלוקת קרקע לאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתר הבניה ולרושמו בלשכת רשם המקרקעין.

ז. תרשט זכות מעבר לציבור לצמיתות בגשר שמעל דרך העצמאות ובסטווין.

15. עקרונות הוראות בינוי ותנאים

א. נספח הבינוי המצורף לתוכנית זו הינו מנחה.

ב. על מגרש 1 ו-1א' יוקם מבנה שאגפו הצפוני יהווה בנין מסחר ועסקים (משרדים) ואגפו הדרומי יהווה חניון.

ג. על מגרש 1ב' יוקם מבנה שיהווה מבנה מחבר בין המבנה במגרש 1א' לבית המכס הקיים.

ד. לפני הוצאת היתר הבניה תוגש תוכנית בינוי לאישור ועדת המשנה של הועדה המקומית שתפרט:

1. עיצוב גושי הבנינים, חזיתות, גגות, פיתוח כולל פירוט חומרי הציפוי.

2. תוכנית החניון.

3. תכנון נופי של דרכים, הכיכרות והמעברים הציבוריים כולל גיכון, ריהוט רחוב וריצוף.

4. בשלב א' תכלול תוכנית הבינוי את המבנים במגרש 1 ו-1א'.. כאשר יוחלט לבנות בנין במגרש 1/ב', תוגש תוכנית בינוי על רקע הבינוי המאושר של מגרשים 1 ו-1א'.

ה. סטווין - במפלס קומת הרחוב, בחזית, בתחום הבנין הפונה לרח' העצמאות ולרח' קפטין סטיב, יתוכנן סטווין ברוחב של כ-3 מ'.

ו. תוכנית חזית מבנה החניה תכלול פירוט חומרי הגמר. יבוצעו ערוגות במפלס החניה העליון לחזית רחוב העצמאות. יותר הבלטת הערוגות מקו המגרש, הבליטה תהיה עד רוחב 2 מ' ובגובה של כ-10 מ' מעל מפלס הכביש.

ז. פרגולה - במפלס החניה העליון תוקם פרגולה לכיסוי כ-40% משטח רחבת החניה. הפרגולה תבוצע מחומרים קלים בעלי תכונות של עמידות גבוהה בתנאי חוץ.

ח. לא יותר בידור ובילוי ופעילות רבת משתתפים בשעות הלילה.

ט. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור מרכבת ישראל.

16. הוראות בניה  
 1. זכויות בניה  
 א. שטח בניה עיקרי

מספר מגרש	י ע ו ד	שטח המגרש	שטח עיקרי				אחוזי בניה
			במפלט כ- +3.50 רחוב העצמאות	במפלט כ- +12.00 מפלט התחנה	קומות טיפוסי- ות	סך הכל שטח עיקרי	
1 א'	שטח מסחר ועסקים + שטח מסחר ועסקים מעל מסילות ברזל	15,182	1,200	3,500	15,500	140%	
			100	200	3,000		
1 ב'	שטח מסחר ועסקים בתחום רשות הנמלים	1,567					
2	בית המכס הקיים: שטח מסחר ועסקים	3,078	1,120	4,200			
3	גשר: מסחר ועסקים מעל דרך	595	595				
סה"כ		20,422	2,420	4,295	22,700	29,415	

ב. שטחי שירות

שטחי השירות יחושבו על פי תוכנית חפ/1400 שש.

ג. שטח מסילות מקורות ורציפים - השטח לא יכלל בשטח הבניה הכולל.

ד. זכויות הבניה במגרש 2, ו-1ב' ראה סעיף 27/ג' להלן.

ה. שטחי קירוי בפרגולות באזורי חניה עיליים לא יכללו בשטחי בניה, ויהיו עד 40% משטח רחבת החניה העליונה.

ו. שטח הסטווין יהיה מכפלת רוחב 3.0 מ' באורך המצויין בתשריט.

2. גובה הבנינים

א. הגובה האבסולוטי של הכיכר/רחבת החניה כ-12 מ'. בהתאם לתכנון המפורט ניתן לשנות את המפלט בכ-1 מ'.

ב. הגובה האבסולוטי של מסחר ועסקים לא יעלה על 41 מ'. מעל גובה זה יותר הבלטת חדרי מכונות, חדרי מדרגות ויחידות מיזוג אוויר ובלבד שיוסותרו במסתור שיהווה חלק מחיפוי הבנין וכן אנטנות.

ג. מבנה החניה - גובה האבסולוטי של מפלס החניה העליון לא יעלה על 19 מ'. מעל גובה זה יותר לבנות פרגולות לכיסוי חלק מהגג וכן הבלטת חדרי מכונות וחדרי מדרגות.

3. קווי בנין
- א. קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט. תותר רציפות בניה בין כל הבנינים בתחום התוכנית 1,1, 'א', 'ב', 2 (בני המפס הקיים) ו-3 (גשר).
- ב. יותר מיקום מדרגות מילוט של הבנין במגרש 1 ו-1'א' בתחום מגרש 1'ב'.
- ג. קווי בנין במפלס המטילות יהיו במרחק 5.0 מ' מציר המטילה הקיצונית.
17. צורה חיצונית של הבנינים
- א. המבנים יתוכננו בתכנון אדריכלי מגובש, בהתאם לעקרונות שנקבעו בנספח הבינוי המצורף.
- ב. חזית מבנה החניון תתוכנן כחלק מהמבנה המרכזי, תוך נתינת דגש על עיצוב המבנה.
- ג. המבנים יחופו בחומרים קשיחים, אשר יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- ד. הרחבת בית המכס הקיים מותנה בשיפוצו והתאמתו לבניה החדשה. השיפוץ יבוצע ע"י מגישי היתר הבניה.
- ה. שלטי פרסום ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק מהיתר הבניה.
18. חניה
- א. מספר מקומות החניה הנדרש יהיה 80% מתקן החניה המאושר ביום אישור התוכנית.
- ב. מספר מקומות החניה שיותקנו בשטח מגרש 1/א' לא יפחת מ-450.
- ג. יתרת מקומות החניה, מעבר למצויין בטעיף 16א' דלעיל תשמש לצורכי המבנים הנוספים בקרית הממשלה.
- ד. הכניסות והיציאות לחניון יהיו בהתאם לנספח התחבורה.
19. סלילת דרכים
- יוזמי התוכנית חייבים לשלם היטל סלילה או לבצע על חשבונם את סלילת כל הדרכים הכלולות בתוכנית, למעט מסילות ברזל. הסלילה תכלול מדרכות, ניקוז מי גשם, תאורה, גיבון, חניות, העתקת קווי חשמל וכיו"ב כפי שיקבע עם מהנדס העיר.
20. גישה לרכב חירום
- יתוכננו ויבוצעו דרכי גישה ומעבר לרכב חירום לתחום המטילות המקורות על פי תוכנית שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
21. ביטול דרכים מאושרות
- שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.
22. מטילת ברזל - שטח רכבת
- א. רכבת ישראל תבצע את הסדרת מסילות הברזל והתאמתם לדרישות ההנדסיות של הקונסטרוקציה של המבנים מעל (עמודים, מדרגות וכד') ושל תכנון הרציפים לתחנה.
- ב. כל התוכניות במפלס הקרקע טעונות אישור של רכבת ישראל.

ג. מגישי היתר הבניה יתחייבו לשמור על כל התנאים הטכניים והמגבלות התכנוניות הנדרשות להפעלת רכבת ולפעול בהתאם להנחיות רכבת ישראל. התנאים הטכניים ההכרחיים יתייחסו ל:-

1. מרחק בין צירי מסילות.
2. גובה נטו מעל הרציפים של 6.0 מ' לפחות ומעל למסילות - 6.5 מ' לפחות.
3. או בנין במפלס המסילות 5.0 מ' מציר המסילה הקיצוני.
4. מיקום עמודים ומרחקים מהמסילות.
5. הגנה על עמודים ע"פ הנחיות הרכבת.

ד. מבקש היתר הבניה ידרש לבצע פתרון אקוסטי למבנים הכלולים בתוכנית ולמבנה בית המכס הצמוד.

### 23. מסילות ברזל - תפעול

א. מעבר רכבות המובילות חומרים מסוכנים במסילה העוברת באזור בית המכס בחיפה אף ורק בשעות הלילה משעה 21.00 ועד השעה 05.30.

ב. חריגות משעות אלה יהיו כתוצאה משיבושים בלתי צפויים בתנועת הרכבות, עקב תקלות, תאונות וכד' אשר יחייבו אישור אישי של מנהל אגף התנועה ברכבת ישראל.

ג. תכנון התנועה בזמן מעבר רכבת המובילה מטענים מסוכנים דרך בית המכס, יחייב קיומה של מסילה פנויה לצורך הבאה מיידית של חומרי ניטרול במקרה של אירוע חומ"ס בתחום המבנה.

ד. לא תהיה החרפה בסיכונים לשימושים המצויים לאורך המסילה.

### 24. הריסת בנינים

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, יהרסו ע"י מבקשי היתר הבניה לפני הוצאת היתר בניה.

### 25. מעברים ציבוריים ושטח ציבורי פתוח

א. על מבקשי היתר הבניה לבצע על חשבונם פיתוח כל השטחים המשמשים למעבר הציבור בין אס.הס בתוך הבנין או מחוצה לו.

ב. הפיתוח יכלול ריצופים מתאימים, ריהוט-רחוב, תאורה וגינון בערוגות בנויות. התוכניות תוגשנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.

ג. מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת חוץ לכל המעברים הציבוריים, המיסעות, השטחים הפתוחים והחניונים.

ד. מעברים ציבוריים יחשבו כחלק משטחי השירות ע"פ המפורט ב-חפ/1400/שש ותורשם בהם זיקת הנאה לציבור לצמיתות.

### 26. תחום נמל חיפה

א. סעיפים 18, 19, 22, 23, 24, המפורטים לעיל, אינם חלים בשטח נמל חיפה.

ב. במידה ויותקנו מקומות חניה בתחום נמל חיפה, הם יאושרו ויותקנו על ידי מנהל הנמל בתיאום עם מהנדס העיר.

ג. זכויות הבניה הנוספות לבנין בית המכס הקיים (מגרש 2), ו-1/ב' שנקבעו במסגרת תוכנית זו, באים בתוספת לזכויות הבניה בתחום הנמל ולא לגרוע מהם.

ד. כל בניה ופיתוח בתחום הנמל, דורשים אישור מנהל הנמל כתנאי לקבלת היתר בניה.

ה. בריכת המים, הקיימת בתחום הנמל, וכלולה בתחום מגרש 1ב' תשמר ואין לבנות מעליה.

27. רח' קפטן סטיב  
פיתוח הדרך בחלקו הצפוני של מגרש 1ב' ייעשה תוך השתלבות עם הכיכר העירונית ביעוד ש.צ.פ. השטח המוגדר כש.צ.פ. יתוכנן ככיכר עירונית, שתכלול ריצוף, גינון ושדרות עצים. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות. יותר מעבר רכב חירום למסילות הרכבת.

28. גשר להולכי רגל מעל רח' העצמאות  
א. מבקשי היתר הבניה יתקינו על חשבונם גשר להולכי רגל במפלס שמעל דרך העצמאות שיקשר בין בנין תחנת הרכבת לבין עברו השני של רחוב העצמאות.

ב. בגשר תותר התקנת שטחי מסחר. השטחים המסחריים ירשמו ע"פי ההסכם שיחתם בין כל בעלי הקרקע והיוזמים.

ג. המיקום המדויק של הגשר בתחום השטח שסומן בתשריט יקבע במסגרת תוכנית הבינוי שתוגש לפני הוצאת היתר הבניה בכפוף לאישור ועדת המשנה של הועדה המקומית.

ד. המעבר בגשר ישמר פתוח לציבור לצמיתות כולל אזור ההתקשרות האנכית (מדרגות, מעליות) לרחוב העצמאות.

ה. גובה תחתית הגשר יקבע ע"י משרד מהנדס העיר, בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל  
א. אספקת החשמל לבנינים תהיה תת-קרקעית בלבד.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל  
1. בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים, ינתן 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.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
6.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.  
במידה ותדרש בניה יתואם הנושא ויאושר ע"י חברת חשמל באישור מיוחד אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מ'

4. אספקת חשמל בתחומי התוכנית תהיה באמצעות רשת תת-קרקעית כולל החיבורים לבנינים.

- ג. פירוק קווי חשמל קיימים
- ג.1 עם תחילת התכנון לביצוע בשטח התוכנית ~~תוכנית~~ עם חברת חשמל כל שלבי העבודה הדרושים לביצוע פירוק וחידוש רשת החשמל הקיימת במגרש.
  - ג.2 מבקש היתר הבניה לתוכנית יבצע על חשבונו את העבודות הדרושות בהתאם לסיכום עם חברת חשמל.
  - ג.3 תבוצע מערכת צינורות הדרושים להזנת הפרויקט בתיאום עם חברת החשמל.

30. תחנת טרנספורמציה
- א. לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תוכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.

- ב. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בשטח התוכנית בחוף הבנינים בכפוף לתוכנית הבינוי. על מבקשי היתר הבניה להקצות מקום מתאים או שטח קרקע בתוך בתוך מגרש הבניה עבור תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת חשמל. כמו כן על היזמים להקנות לחברה זכות מעבר ואפשרות להניח כבלי חשמל וכן גישה חופשית לדרכ החברה אל תחנת טרנספורמציה בשטחם, הכל בתנאים ובאישור משרד מה"ע תוך השתלבות בפיתוח המוצע.

31. מרחבים מוגנים
- לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם נבנה ממ"ק בהתאם לתקן הישראלי ולהוראות הג"א פיקוד העורף. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף.

32. שירותים
- כל השירותים לבנינים החדשים וכל שינוי במערכת השירותים יבוצעו בתיאום עם מתאם התשתיות מטעם עיריית חיפה.

- א. ניקוז מי גשם
- לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

- ב. אספקת מים
- ג.1 אספקת מים לבנינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

- ג.2 כל שינוי בקווי המים, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים, המתחייב מביצוע תוכנית זו, יבוצע על חשבון מבקשי היתר הבניה.

- ג. תקשורת -
- קווי טלפון, קווי טלויזיה בכבלים בתחומי התוכנית יהיו תת-קרקעיים כולל חיבורים לבנינים.

- ד. ביוב
- ד.1 לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תוכנית לביוב ציבורי.

- ד.2 מתן היתרי בניה טעון אישור מטעם ראש מנהל התפעול כי תוכנית הביוב הנוגעות לבנין, בוצעו לשביעות רצונו.

- ד.3 יש לחבר את הבנינים המוצעים למערכת ביוב ציבורית.

ד.4 לא יוצא היתר בניה לתחנת שאיבה תת-קרקעית לביוב, אלא לאחר אישור משרד הבריאות.

ה. הידרנטים  
על מבקשי היתר הבניה להתקין הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

33. היטל השבחה  
היטל השבחה ישולם כחוק.

יואל אופיו  
סגן בכיר לחשב הכללי

מנהלת הקמת קריות הממשלה ובתי המשפט ..... תאריך .....

יוסי מור  
מ"מ מנכ"ל רכבת ישראל

רשות הנמלים והרכבות ..... תאריך 20/10/01

דב הלוי  
מנהל אגף תכנון, פתוח ומקרקעין  
רכבת ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם עיריית חיפה והתכנון המוסמכות. תאריך .....

מנהל מקרקעין ..... תאריך 22.10.01  
מינהל מקרקעין ישראל  
מחוז חיפה

דינה אמר - קוראל אברהם  
אדריכלית ומתכננת  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
עוסקת 34744  
י"ר 171100  
י"ר 8371760

עורכי התוכנית ..... תאריך 12.10.01

חודעה על הפקדת תכנית מס. 1741/01  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4915  
מיום 5.9.00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
תכנית ת.ע. מס' חפ/1741  
הומלץ להפקדה  
בישיבה ה" 89 ב-14.6.01  
יושב ראש הועדה (-) אצנע  
מהנדס העיר (-) טל

חולטה להפקדה 27.10.99 ישיבה מס' 5  
נובמבר 99  
החלטה למתן תוקף 12.6.01, ישיבה מס'  
2001007  
אוקטובר 2001

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 1741/01  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12.6.01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון (יורש) 310  
י"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס. ....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....