

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0567370

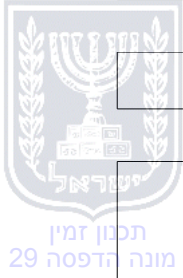
חפ/מק/1481/ד/1 - בניין רפפורט למחקר רפואי מתקדם - טכניון

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת מבנה מחקר אקדמי מיוחד בו יבוצעו מחקרים בחקר החיים והרפואה, כולל בנושא מיגור מחלת הסרטן. המבנה יוקם ליד ובצמוד למבנה הפקולטה לרפואה של הטכניון ובצמוד לביה"ח רמב"ם בחיפה (באזור המשמש היום כמגרש חנייה).

בבניין מבנה הפקולטה לרפואה הקיים מוצו כל זכויות הבנייה לשטחים עיקריים, ונותרו זכויות בנייה לחניוני הפקולטה בלבד. היתר בניה מספר 74111005 לבניית קומות החניון התקבל בתאריך 17.4.2019, ותכנית זו מבקשת תוספת שטחי בנייה לטובת הקמת מרכז המחקר מעל לקומות חניון אלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/מק/1481/ד/1 - בניין רפפורט למחקר רפואי מתקדם - טכניון

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
304-0567370

שטח התכנית  
13.359 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (1) (5), א62 (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	198809
קואורדינאטה Y	748857

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	15	ד"ר עפרון	חיפה

שכונה בת גלים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10820	מוסדר	חלק	4	
11696	מוסדר	חלק	10	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/1481 ב'	ב

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



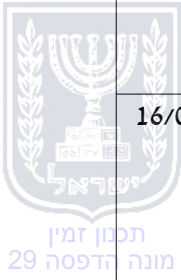
תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תממ/6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
304-0447052	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1). הוראות תכנית 304-0447052 (חפ/1400/שש/1) תחולנה על תכנית זו.	8106	7484	10/02/2019
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1481/ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1481/ב ממשיכות לחול.	2048	28	24/09/1974
חפ/מק/1400/תט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט ממשיכות לחול.	4536	4037	26/06/1997
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאיר ביזנסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאיר ביזנסקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/02/2020	מאיר ביזנסקי	10: 59 04/02/2020		לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	04/02/2020	יהודה פרחי	14: 56 04/02/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/02/2020	יהודה אשד	11: 12 04/02/2020		לא
תשתיות	מנחה	1: 125	2	19/01/2020	זיאד נאסר	09: 08 04/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	30/01/2020	מאיר ביזנסקי	14: 00 30/01/2020		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל	חיפה	(1)		04-8385716	07-8372355	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הטכניון נווה שאנן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הטכניון, מכון טכנולוגי לישראל	חיפה	(1)		04-8385716	07-8372355	

(1) כתובת: קריית הטכניון נווה שאנן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מאיר ביזנסקי	22872		חיפה	מגידו	6	04-8385716		arch@actcom.co.il
מהנדס תחבורה וחניה	יועץ תחבורה	יהודה אשד		יהודה אשד	חיפה	הולנד	28	04-8251149		eshedy@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רודי (רודולף) בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושירותים ה	חיפה	שד מוריה	52	04-8372290		office@technomad.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	זיאד נאסר	33365	נאסר מהנדסים	כפר סבא	התע"ש	20	09-7681122		
אדריכל נוף	יועץ נופי	יהודה פרחי	34643		חיפה	וודגווד	6	04-8103182	04-8103187	fyehuda@gmail.com



מכון זמין  
מונה הדפסה 29



מכון זמין  
מונה הדפסה 29



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה מחקר אקדמי מיוחד ובו יבוצעו מחקרים בחקר החיים והרפואה, בצמוד למבנה הפקולטה לרפואה של הטכניון תוך שינוי הוראות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת זכויות בניה בהתאמה לתכנית חפ/ 2000.
- ב. שינוי בגובה המותר בהתאמה לתכנית חפ/ 2000.
- ג. תוספת שימושים לאתר לבניין ציבורי לפי סעיף 62א(א)(5)(6) לחוק התכנון והבניה.
- ד. שינוי בקווי הבניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינויים בהוראות לגבי בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ו. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	101, 100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	101
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבית ספר לרפואה	12,618	94.45
דרך מאושרת	741	5.55
<b>סה"כ</b>	<b>13,359</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	740.64	5.54
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,618.28	94.46
<b>סה"כ</b>	<b>13,358.92</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מרכז מחקר כולל חדרי הספח הנדרשים, מעבדות, כיתות הוראה ואולמי הרצאות, משרדים, מזנון או בית אוכל, חדרי שירות, חניה תת קרקעית ושימושים נלווים, שימושי בית ספר לרפואה.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. המבנים יהיו מחוברים ביניהם עד לקומה 1. בקומות 2 עד 4 יישמר מרווח של 5 מ' לפחות, ובקומות 5 עד לגג יישמר מרווח של 10 מ' לפחות.</p> <p>2. תותר בניית חדר שנאים במרווח הקדמי, בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני המדרכה הציבורית.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית בין רצפה לתקרה (מעל קומת הכניסה והחניון) יהיה עד 5.20 מ'. גובה קומת הקרקע יהיה עד 4.0 מ' בחלקה וחלל כפול בשאר הקומה. גובה קומות המרתף יהיה עד 4.0 מ'.</p> <p>4. יותרו מבנים במרווח האחורי לשימושים טכניים ואחסון, בגובה של עד 3.5 מ'. עם הריסת מבנים אלה לא יותרו מבנים חדשים מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>5. תותר בניית ביתן שומר במרווח הקדמי. גובה הביתן הסופי לא יעלה על 3.5 מ' מפני המדרכה הסמוכה, באישור צוות מה"ע.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. גגות המבנים יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. תכנית גגות המבנים תכלול את המערכות הטכניות המתוכננות על הגגות ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. יותרו על הגגות אלמנטים עיצוביים של חזית המבנה שישולבו גם עם הפתרון להסתרת האלמנטים הטכניים שעל הגג.</p> <p>3. תכסית המתקנים הטכניים על הגג וגובהם יהיה בהתאם למפרט טכני שיוגש על ידי מבקש הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. בכל מקרה, תכסית הגג לא תעלה על 75%, תוך הצגת מפרט טכני של המתקנים ובאישור מה"ע.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים, וכן חומרי בניה אחרים וחומרי פיתוח, יהיו מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. בצד הצפוני של המרווח הקדמי תותר בניית חדר שנאים וחדר שומר. מבנים אלה יהיו צמודים זה לזה ועיצובם ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>א. השטחים והמיקומים המדויקים של השטחים המסומנים כזכות מעבר לציבור, ייקבעו ויתוכנו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, לזיקת הנאה לצורך גישה וחנייה בין שני תאי השטח בחניון משותף, וכן לזיקת הנאה למעבר הציבור בחזית לרחוב עפרון.</p> <p>ג. בעת הרישום בלשכת המקרקעין תירשם זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין.</p>

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, על פי המוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</p> <p>2. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל תכנון זמין מונה הדפסה 29.</p> <p>3. בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה, כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל, וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי							
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
0	8	8	5	2	17	95	60	(1) 31200	(1) 8800	(1) 3125	(1) 22100	8777	בי"ס לרפואה - טכניון	100	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(3)	(3)	(3)	(3)	1	8	(2) 41.8	60	17050	2600	3400	11050	3841	מרכז לחקר מדעי החיים והרפואה	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הכניסה הקובעת היא הקומה המסומנת כ-0.00 בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

ב. שטחי השירות יחושבו בהתאם לתכנית חפ/ 1400/ שש/ 1 על תיקונה.

ג. תותר העברת שטחי שירות ושטחים עיקריים למגורים מתת הקרקע לעל הקרקע בשיעור של עד 10%. העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע תותר באישור מהנדס העיר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מאושר בהיתר בנייה, לפי תכנית חפ/ 1481/ ב.

(2) גובה המבנה לא יעלה על 41.80 מעל פני הכניסה הקובעת. גובה המבנה מוגדר לפי גובה תקרת הקומה האחרונה. מעל הגובה המותר יותרו מתקני גג ומתקנים טכניים לפי התקן הטכני הנדרש ובאישור מהנדס העיר..

(3) על פי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>אדריכלות</b></p>
	<p>מצויינות אדריכלית:</p> <p>א. תכנון המבנים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצויינות אדריכלית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>ג. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>ד. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.</p>
6.2	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.3	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
	<p>א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח באישור משרד מהנדס העיר. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר: איתור המבנים, גובהם, עיצוב חזיתות, חומרי גמר, עיצוב הגג כחזית חמישית כולל פתרון למתקני גג. תכנית הפיתוח תכלול חניה, אזור גינון, נטיעות, פרטי קיר/גדר בגבולות ובתוך המגרש. התכנית תהיה בקני"מ 1:250.</p> <p>ב. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את תכנון הרחבה הקדמית ואת מיקומן הסופי של זיקות המעבר במגרש.</p> <p>ג. גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.4	<p><b>חניה</b></p>
	<p>תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן היתר בניה.</p>
6.5	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מתקני מיזוג אוויר ותלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי לנושא מיסוך הולם. מתן היתר בניה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</li> <li>2. תעודת אישור אכלוס מותנית באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה שאכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מהמתקנים הטכניים.</li> <li>3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</li> <li>4. איכות אוויר - לא תהיה פליטה של מזהמים לא מטופלים לאוויר.</li> <li>5. שפכים - שפכים הנוצרים במבנה אשר אינם סניטריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק</li> </ol>

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>לאחר שעבר טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטריים.          6. ריח - לא ייגרמו מטרדי ריח לסביבה.          7. רעש - מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.          8. מקורות אנרגיה - יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה מתחדשת בלבד. שימוש בסולר יותר להסקה בלבד.          9. חומרים מסוכנים - ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993.          10. מניעת זיהום קרקע ומי תהום - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום קרקע, מי תהום ומים עיליים, אלא אם כן הם יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות, כך שתימנע כניסת גשמים לתוכן.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הבניין יעמוד בתקן בניה ירוקה ברמה של כוכב אחד לפחות ובהתאם להנחיות הועדה המקומית שתהיינה תקפות באותה עת לנושא הבניה הירוקה.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.          ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.          ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.          ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאי ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.          ב. תחנות טרנספורמציה:          לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/ מקד/ 1400/ תט.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.          ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפייע.          ג. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.          ד. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.</p>	





6.9

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אספקת מים :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
3. אספקת המים תישען על מערכת אספקת המים הקיימת של המבנה הקיים. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.
4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.
5. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.
6. מקור אספקת מים ייקבע ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם לאפשרויות הטכניות של אזור האספקה ובהתאם לדרישות פרוגרמת הבטיחות, אשר תתואם עם תאגיד מי כרמל.
7. תאגיד מי כרמל יקבע לפי הצורך גם בניית מאגרים פנימיים בבעלות היזם לאספקת כל הספיקות הדרושות.

ו. מבקש ההיתר ישלם דמי הקמה כחוק.

ביוב :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
3. למערכת ביוב ציבורית יחוברו שפכים סניטריים בלבד.
4. מערכת ביוב פרטית של המבנים (קיים וחדש) תחובר למערכת גרביטציונית שברחוב עפרון, לכיוון רחוב העליה השניה.
5. שפכי המבנים לא יוזרמו לת"ש רמב"ם.

ניקוז-תיעול :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפי"ע.
2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.
- ה. מערכות כיבוי אש :

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ'



תכנון זמין  
הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29





<p><b>6.9</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>מגבולות הנכס.  אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.  ו. קווי טלפון, כבלים ותקשורת:  קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.  ז. אצירה והרחקת אשפה  מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי, ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.  2. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים ומתחומי המבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.  3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים ובכפוף להוראות תמא/ 34 / ב/ 4 ובהתאמה עם ההנחיות עבור אזור א'1.</p>	
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p>
<p>לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה : 2005 וכמפורט להלן:  1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.  3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.</p>	
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>
<p>א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית/משרד מהנדס העיר (מחק את המיותר) כתנאי למתן היתר בניה.  ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים</p>	



<p><b>6.13 פיתוח סביבתי</b></p> <p>במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ו. השטח ישוקם בהתאם להנחיות היחידה לתכנון נופי בעיריה. השיקום יכלול אחזקה וקליטה מלאה של השטחים, טיפול בקירות תומכים בשטח הכביש ובצמוד לחלקות הגובלות ובשטחים הגובלים בדרך, הכל על ידי ועל חשבון בעל ההיתר.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60+ מ' מעל פני הים הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הבקשה להיתר עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. אין לתת הקלות לגובה בתחום התכנית ללא אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 בטחון ובטיחות</b></p> <p>א. המבנים יסומנו בסימון לילה (לפי התקן הישראלי לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139). וכן יוצבו נורות נוספות לצד המנחת, לפי הנחיית מערכת הבטחון.</p> <p>ב. גובה המבנים הסופי, כולל את קומת מתקני הגג שמהווה את הגובה הסופי. הגובה הסופי כולל גם מנופים ועגורנים.</p> <p>ג. תנאי להצבת מנוף/עגורן החורג מהגובה המותר בתכנית זו, יהיה הגשת בקשה למערכת הבטחון ואישורה. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>ד. תנאי לתחילת העבודות, שליחת הודעת "הקמה" למערכת הבטחון בהתראה של שבועיים.</p>	<p><b>6.18</b></p>



<b>6.18</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
ה. כל שינוי בבקשה יובא לאישור מערכת הבטחון.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית החניון בהתאם להיתר הבנייה הקיים (היתר מספר 74111005)	
2	עם מתן תוקף לתכנית זו יוגש היתר בניה לתוספת 5 קומות מעל החניון, וכן קומה טכנית על הגג	
3	הגשת בקשה להיתר בניה לתוספת 2 קומות בטווח הרחוק	

### 7.2 מימוש התכנית

שלבים 1-2 לעיל ימומשו תוך 10 שנים מיום אישור התכנית. במידה ולא ימומשו שלבים אלו, יחולו על המבנים בתחום התכנית כל ההוראות מכח תכניות מאושרות התקפות טרם אישורה של התכנית הנדונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29