

65 III
5

הועדה לבניה למגורים
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן - 1990
מרחב תכנון מקומי חיפה - שינוי תכנית מיתאר מקומית
תכנית מס' חפ/במ/1604 ה'
סביוני דניה - שינוי בינוי

28.02.94 11-ט

0682-תת

התכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראות שעה תש"ן - 1990) והוראות חוק זה חלות עליה

1. שם ותחולה:

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/במ/1604 ה',
"סביוני דניה - שינוי בינוי". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול
עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

נספחים:

נספח מס' 1: טבלת התפלגות יח"ד לפי מגרשים - ת.ב.ע. קימת, ת.ב.ע.
מוצעת.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. יחס לתכניות אחרות:

3.1 על תכנית זו חלות ההוראות כלולות בתכנית המתאר של העיר חיפה
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן.

3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המתאר הבאות:

א. תכנית מס' ג/804 "בנוי רמת עדי (רובינשטיין) גוש 11203" אשר
פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2190 מיום 29.1.76,
כז' טבת תשל"ו, עמ' 1133.

ב. תכנית מס' חפ/1604 א' - "קוי בנין ומרווחים ברמת אדי", אשר
פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2575, עמ' 92 מיום
כה' תשרי תשמ"ב, 23.10.81.

ג. תכנית מס' חפ/1604 ב' - "כביש המחבר את "מישור הכרמל" עם כביש
"דניה-נשר", אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים
מס' 2794, עמ' 1333, ב' אדר תשמ"ב 11.3.82.

ד. תכנית מס' חפ/229 י' - "אופן חישוב שטח הבניה למגורים", אשר
פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3484, עמ' 2707 מיום כג'
באלול התשמ"ז - 17.9.87.

3.3 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות המוזכרות לעיל, תחולנה
הוראות תכנית זו.

4. שטח התכנית

כ-48.14 דונם (מדוד גרפית)

5. מקום התכנית:

חיפה, מצפון מערב לאוניברסיטה - אזור

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 11203

חלקות: 11, 12, 14, 23, 24, 29, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 42, 43, 44
חלק מחלקות: 13, 33, 38, 40, 46

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990

אישור תכנית מס. חפ/במ/1604 ה'

הועדה לבניה למגורים (מס. 60)

רמת אדי גוש 11203

לפני

מנהל עיריית חיפה

44, 43, 42, 39, 37, 36, 35, 34, 32, 29, 24, 23, 14, 12, 11

46, 40, 38, 33, 13

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/במ/1604 ה'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 412-1

מיום 30.6.94

התכנית אינה טעונה
אישור השר

7. גבולות התכנית:
הקו הכחול המסומן בתכנית הוא גבול התכנית.
8. יזם ומגיש התכנית:
דניה סיבוס - חברה לבניה בע"מ, ואלרוס הכרמל בע"מ
9. בעלי הקרקע:
דניה סיבוס, חברה לבניה בע"מ
אלרוס הכרמל בע"מ
עוזיאל טוקטלי
אבינועם טוקטלי
עיריית חיפה
10. מתכנן:
גיורא גור - אדריכל ומתכנן ערים.
11. מטרות התכנית:
א. קביעת הוראות חדשות לבינוי, כולל הוראות עיצוביות לחניית רכב מקורות.
ב. קביעה חדשה לגובה בינוי מירבי, מ-8 ו-16 קומות לגובה מירבי של 9 קומות על קומת עמודים ו/או מסד ו/או קומות חניה.
ג. קביעת מספר יח"ד המירבי המותר בשטח התכנית לסה"כ 472 יח"ד, מבלי לשנות את סה"כ שטח הבניה המותר. (לא כולל את יח"ד בבנינים הקיימים 33 ו-34).
ד. קביעת קווי בנין חדשים, וביטול מגבלה קודמת שקבעה פריסת בניה של עד 530 מ"ר ברוטו בכל מגרש.
ה. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לשטח פרטי פתוח.
ו. איחוד וחלוקה של חלקות בהתאם למוראה בתשריט.
12. באור סימני התשריט:
- | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק | - גבול תכנית תכנון עיר מאושרת |
| קו בצבע התשריט עם משולשים הפוכים | - גבול גוש שומה |
| קו מרוסק בצבע ירוק | - גבול חלקה לביטול |
| קו רצוף בצבע שחור | - גבול חלקה חדשה |
| קו רצוף בצבע ירוק | - גבול חלקה ללא שינוי |
| קו מרוסק בצבע אדום | - קו בנין |
| קו רצוף בצבע אדום | - קו רחוב |
| קו נקודותיים קו בצבע אדום | - כבל חשמל תת קרקעי |
| קו נקודה קו בצבע אדום | - קו בנין לקומות חניה |
| שטח צבוע צהוב | - אזור מגורים בניה גבוהה |
| שטח צבוע צהוב מותחם בכתום | - אזור מגורים מיוחד |
| שטח צבוע אפור | - אתר מסחרי |
| שטח צבוע חום תחום בחום כהה | - אתר למבני ציבור |
| שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| שטח צבוע ירוק תחום ירוק כהה | - שטח פרטי פתוח |
| שטח מטוית בקו צבעי תשריט | - זכות מעבר לציבור |
| מספר בצבע ירוק בתוך עיגול | - מספר חלקה רשומה ונישאת |
| אות עברית בצבע שחור | - מספר מגרש מוצע |
| קו נקודה קו עבה בצבע תשריט | - גבול שיפוט העיר |
| פוליגון סגור בצבע התשריט | - איתור משוער של בנין |
| פוליגון סגור מנוקד בצבע התשריט | - בנין קיים |
| עגול רצוף עם מספר I בצבע אדום | - מס' קומות מירבי |
| שטח צבוע חום | - שטח לדרך קיימת או מאושרת |
| מספר ברבע העליון של עיגול | - מספר דרך |
| מספר ברבע התחתון של עיגול | - רחוב דרך |
| מספר ברבע צדדי של עיגול בצבע אדום | - מרווח קידמי מינימלי |
| שטח צבוע ורוד | - שטח לדרך מוצעת |

13. שימוש בקרקע ובבנינים:

כל היתר להקמת בנין או שימוש בקרקע או בבנין בתחומי תכנית זו יהיו אך ורק למטרות שנקבעו לאותה קרקע או אותו בנין ברשימת התכליות.

14. רשימת התכליות:

- אזור מגורים מיוחד - מיועד להקמת בניני מגורים, כמפורט בסעיף מס' 19. לא יורשו שימושים מעורבים בבנין, דהיינו מגורים ומשרדים וכדומה.

- אתר מסחרי - מיועד להקמת חנויות על פי השימושים המותרים באזור מגורים א'.

- אתר למבני ציבור - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר.

- שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בתכנית המיתאר ומיועד לפתוח גינה ציבורית ומתקני משחק לילדים.

- שטח פרטי פתוח - קרקע המיועדת להישאר במצבה הטבעי.

- דרכים - כפי שמוגדר בתכנית המתאר.

15. הפקעה ורישום:

א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, אתר לבנין צבורי ושטח צבורי פתוח נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

ב. זכות מעבר חופשי לציבור לצמיתות תרשם בלשכת רשום מקרקעין לגבי "השטח הפרטי הפתוח" ודרך חלקה 38 כמסומן בתשריט.

16. איחוד וחלוקה מחדש:

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועות בתכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה, ולהגישה ללשכת רשם המקרקעין לאחר קבלת אישור רשויות התכנון.

17. שטח ציבורי פתוח:

- בעלי הקרקע של התכנית ישתתפו בפיתוח השטח הציבורי הפתוח הכלול בתכנית מס' ג/804, על פי הסכם הפיתוח עם עיריית חיפה, ובכפוף להוראות תכנית המתאר חפ/1400 ואישור מהנדס העיר.

- פיתוח שטח זה יכלול מגרשי משחקים לילדים ולמבוגרים ותאורה, עפ"י תכנית ג/804.

18. שטח פרטי פתוח

מגרש 23 הינו שטח פרטי פתוח. זכויות הבניה שבו העומדות על 640 מ"ר חולקו בין המגרשים המצוינים בסעיף 19 (א). בשטח זה יותר גינון, שבילי גישה, ריהוט גנני. הפיתוח יעשה תוך שמירה על הטופוגרפיה והצמחיה הטבעית של השטח. לא תותר הקמת גדרות בגבולות שטח זה למעט הגבולות עם מגרשי הבניה.

19. אזור מגורים מיוחד:

על שטח זה תחולנה ההוראות הבאות:
א. היקף שטחי הבניה, מספר יח"ד ומספר הקומות במגרשים יהיה כמצוין בטבלה הבאה:

מספר מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	מס' יח"ד	שטח בניה מ"ר	מס' קומות מירבי למגורים	קו בנין במ'		
					קדמי	צידי	אחורי
11	2971	72	8400	9 קומות	5	4	-
12	2413	36	4240	9 קומות	5	4	-
14	3470	36	4240	9 קומות	5	4	6.5
42	3865	74	8600	9 קומות	5	4	4.0
32	2540	54	6240	9 קומות	5	4	4.0
35	1992	40	5262	9 קומות	5	4	-
36	2854	54	6400	9 קומות	5	4	6.5
37	2941	36	4278	9 קומות	5	4	4.0
38	3445	70	8100	9 קומות	5	4	4.0
		472	55760*				

* שטח הבניה כולל את זכויות הבניה של חלקה 23 בגוש 11203.
קווי בנין עפ"י המצוין בתשריט.

ב. שטח הבניה המותר ואופן חישוב:

1. שטח הבניה המותר הכללי העקרי בתחום התכנית, כפוף לאמור בסעיף א' לעיל, לא יעלה על 55760 מ"ר.
2. שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' - על שינוייה.
3. תותר סגירת חלק מקומת העמודים במפלס הכניסה הראשית לבנין למטרת אכסדרה (לובי) בצמוד לגרעין מעליות וחדר מדרגות בשעור של עד 60 מ"ר בתנאי שהסגירה תהיה שקופה (זכוכית).
4. בחישוב שטח הבניה לא יכלל שטח גזוזטרה קונזולית הפתוחה משלוש עברים (להוציא מעקה) שהגובה בין הרצפה לקירוי שמעליה לא יפחת מ-5.2 מ' וששטחה לא יעלה על 8 מ"ר.
5. מיקום שטחי השרות יוכל להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת לבנין בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' על שינוייה.

ג. הטבלה אינה כוללת את הבנינים הקיימים במגרשים 33 ו-34 בהם אין שינוי לגבי שטח הבניה הקיים ומספר יח"ד.

ד. ניתן יהיה, באישור מהנדס הועדה המקומית להגדיל עד 10% משטח הבנין הקולט את שטחי הבניה ו/או מספר היחידות המותרות לבניה המצוינות בטבלה לעיל במגרש מס' 42 ומגרש 38, על חשבון מגרשים אחרים בתחום הת.ב.ע, כפוף להסכמת בעלי המגרשים הנדונים ובלבד ששך שטחי הבניה לא יעלה על 55,760 מ"ר, וסך היח"ד לא יעבור את ה-472 המותרים כנאמר בס"ק א.

ה. מספר הקומות המירבי המופיע בס"ק א' לעיל אינו כולל קומת עמודים, קומות מסד ו/או קומות חניה.

20. אתר למבנה צבורי:

א. שטח עקרי: לא יעלה על 100% משטח המגרש נטו בבנין שגבהו לא יעלה על 3 קומות. שטח הבניה למטרות העקריות יכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי השרות שיפורטו להלן:

ב. שטחי השרות המותרים יהיו כדלקמן:
בטחון ובטיחות: מקלט או מרחב מוגן קומתי לפי השטחים המזעריים הנדרשים ע"י הג"א ובתנאי שישמש לבטחון בלבד.

ג. חניה: השטחים לחניה לא יפחתו מסך השטחים הנדרשים על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר 32 X מ"ר למקום חניה לרבות דרכי גישה. שטחי החניה המקורים ימוקמו בקומת המסד בלבד.

ד. מערכות טכניות ומתקני שרות: השטח המזערי הנדרש לחדר מכונות או מתקנים טכניים למתן שרות לבנין, הכל על פי מפרט טכני או אישור מתכנן תשתית, ובאישור מהנדס העיר. גובה חללים המיועדים לחלקים הנ"ל לא יעלה על 2.00 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם נדרש אחרת בחוק.

ה. שטחי שרות על קרקעיים מותרים (מעל קומת מסד) לא יעלו על 20% משטח הבניה העקרי.

ו. קוי בנין ע"פ התשריט.

21. אתר מסחרי

שטח הבניה המותר למטרות העקריות לא יעלה על 300 מ"ר בבנין של 2 קומות, ויכלול את כל השטחים המקורים בבנין להוציא שטחי השרות שיפורטו להלן: שטחי השירות המותרים יהיו: ביטחון ובטיחות, חניה, מערכות טכניות ומתקני שרות: כאמור בסעיף 20 לעיל אך שטחי השרות ימוקמו בקומת המסד בלבד. קומת המסד תהיה תת קרקעית בלבד. קוי בנין ע"פ התשריט.

22. הוראות מיוחדות:

על אזור המגורים המיוחד, אתר למבני צבור, ואתר מסחרי תחולנה כל הוראת הבניה, חניה ופתוח כמפורט בסעיפים: 23, 24, 25.

23. הוראות בינוי:

א. הבינוי מוצג ברקע התשריט הינו בינוי עקרוני. ניתן לערוך בו שינויים בעת הוצאת היתר הבניה. כפוף לאישור מהנדס העיר.

ב. קומת מסד לא תעלה על גובה של 1.75 מטר מפני הקרקע הטבעית בחלקו הגבוה של כל מגרש. במידת הצורך תותר הקמת קומת מסד נוספת באישור מהנדס העיר, בתנאי שתהיה חפורה כולה. תותר הקמת מחסנים ומקלטים במסד.

ג. חזיתות הבנינים יצופו באבן, או בפסיפס, או בקרמיקה או בכל חומר עמיד אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.

ד. לא יותרו גגות משופעים לבנייני המגורים בשטח התכנית.

ה. תאסר התקנת צנרת גז, חוטי טלפון וארובות בחזיתות הבנינים כולל במרפסות ובפתחים.

ו. התקנת דודי שמש למים חמים תותר על פי תכנית עיצובית מפורטת שתוגש לאישור מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי בניה.

ז. היתר הבניה יציג מקומות מיוחדים לתליית כביסה, ובתנאי שלא יתוכננו על מרפסות או חזיתות המבנים.

ח. תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת בלבד בכל בנין.

ט. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות המאושרים ע"י מהנדס העיר בהיתר בניה.

י. לא תותר הקמת מבנים במדווחים בין הבנינים, פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת חשמל במקרה הצורך, אשר תשולבנה בתכניות הפתוח של האתר, כפוף לאמור בסעיף 30 להלן.

24. חניה

- א. תותר בתחום התכנית הקמת חניות פתוחות ו/או בתוך מבנה, על קרקעיות ו/או תת-קרקעיות עד גבול המגרש, כמצוין בתשריט. במגרשים 42,14,11, בגבול המערבי, ובמגרשים 32, 37 ו-38 בגבול המזרחי יורחקו קומות החניה 4 מ' מגבול המגרש. כל החניות יהיו בתחום המגרש.
- ב. כמות החניות הדרושות תתאים לתקן החניה שבתוקף לפי חוק התכנון והבניה.
- ג. גג חניה מקורה יגונן בדשאים ובצמחיה תואמת. השבילים העוברים בו - ירוצפו, ובלבד שלא יעלה שטח הריצוף על 25% משטח הגג האמור.
- ד. משטחי חניה פתוחים, כולל המיסעות בתחום המגרשים וכן המדרכות בתחום הדרכים הציבוריות ירוצפו באבן משתלבת. מדרכות אלו תתוכננה כחלק מתכנון המגרש הגובל.
- ה. קירות החניה הגובלים עם מדרכה יורחקו, בכל מקום שיתאפשר, למרחק של לפחות מטר אחד מהמדרכה, לאפשר נטיעות להפרדה.
- ו. התקני תאורה יהיו חלק בלתי נפרד מתכנון וביצוע החניונים לסוגיהם, כולל גגות החנייה.
- ז. חומרי הגמר של קירות החניה, ובכלל זה - המעקות יהיו כפופים לאישור מהנדס העיר.
- ח. גובה מבנה חניון מקורה לא יעלה על 2 קומות בצד הנמוך של המגרשים וכלפי הדרכים בצד הנמוך של המגרשים. תקרת קומת החנייה לא תעלה על 1.75 מ' מעל הקרקע הטבעית בצד הגבוה של המגרש. תותרנה קומות חניה נוספות בתנאי שתהיינה חפורות כולן, כולל תקרתן, באשור מיוחד של מהנדס העיר.
- ט. אין לאוורר חניה למגרש שכן ללא הסכמתו.
- י. תכנון חניה יהיה תנאי לקבלת היתר בניה בכל מגרש ומגרש.
- כ. על מגרשים: 33, 34, - יחולו הוראות סעיף 24 בלבד מכל הוראות התכנית.

25. פיתוח

- על מבקשי היתרי הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז, גינון וכו'. גדרות וקירות תומכים יהיו בהתאם לתכנית שתאושר במיוחד ע"י מהנדס העיר, תוך שימת לב מירבית למניעת מפגעי נוף ושמירה על איכות הסביבה - הבקשה להיתר לעבודות עפר תכלול בין היתר:
- א. קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאסוף אדמת חישוף מהשטח לצורך ציפוי משטחי מילוי עם גמר העבודה.
- ב. קירות התמך הנחוצים ייבנו במקומות הדרושים בטרם התחלת עבודות הפיתוח ו/או הבניה, זאת על מנת למנוע שפכים מיותרים.

ג. לאורך כל קווי הבנין בו קיימת סכנה של הוצרות דרדרת במדרונות יסומנו בתשריטים מחסומים למניעת הוצרותה וילוו בהוראות מתאימות. טרם ביצוע עבודות חישוף או חפירה, יבוצעו מחסומים לדרדרת בקצה תחום העבודה לאורך קווי הדיקור. המחסומים יכולים להיות שורות של בולדרים, קירות תמך או סוללה.

ד. קירות תומכים לא יעלו על 3 מ' רצופים לגובה, כשהמרחק בין שני קירות לא יפחת מ-1.0 מ' שיכלול ערוגות עפר לצמחים. בתכנון הנופי יקבע גובה קירות התמך, דרוגס, וחומרי ציפוי וכו'.

ה. שיקום פני השטח לאחר ביצוע העבודות יעשה ע"י ציפוי מדרונות המילוי באדמת חישוף, נטיעה וזריעה של צמחיה בעיקר ממוצא מקומי.

ו. תכנית שיקום, גינון ופתוח סביבתי של כל בנין תוגש למהנדס הועדה המקומית במסגרת הבקשה למתן היתר בניה של המבנה.

ז. הגדרות בתחום תכנית זו יבנו על פי אישור מיוחד של מהנדס העיר ויהיו חלק מהבקשה להיתר בכל אתר ואתר.

26. היטל השבחה:

על בעלי הקרקע לשלם היטל השבחה כחוק.

27. דרכים:

השטח הצבוע בתכנית בצבע חום הינו שטח לדרכים קיימות או מאושרות. על שטח זה תחולנה הוראות תכנית חפ/1604 ב'. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו עפ"י הסכם הפיתוח עם עיריית חיפה, ברוחב המלא, כולל קירות תומכים, מדרכות, תיעול מי גשם, שתילה ותאורה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר חיפה. לא תותר גישת רכב למגרשים מהדרך הראשית (כביש 567)

28. תאורה:

בעלי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, כיכרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים.

29. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין, או לחלק הבולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק המרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחקים	סוג קו החשמל
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	קו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ'	קו מתח עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלה בעזרת כבל תת-קרקעי.

30. תחנת טרנספורמציה:
לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. למבקשי היתרי הבניה לקחת בחשבון אפשרות להקמת תחנות טרנספורמציה, בהתאם לדרישות חברת החשמל. תכנון התחנה ישולב בתכניות פיתוח של אתר הבניה.
31. מקלטים:
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקנון הג"א, או כל פתרון מיגוני אחר בהתאם לתקנות הג"א שבתוקף. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם בוצע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א, או המורשה לכך מטעם הג"א.
32. שרותים:
א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מנהל אגף המים והביוב ושיבוצעו לשביעות רצונו.
ב. אספקת מים
אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מבקש היתר בניה להתקשר עם מנהל אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים.
ג. ביוב
לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אושר ע"י מנהל אגף הביוב תכנית ביוב ציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף הביוב שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
ד. הידרנטים:
על מבקשי היתר בניה להגיש תכניות למכבי אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש".
ה. קווי טלפון ומערכת כבלים לשידורי טלוויזיה:
מערכת קווי הטלפון וכבלים לשידורי טלוויזיה בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים, תהיה תת-קרקעית בלבד.
33. שיקום נופי:
במהלך ביצוע עבודות פריצת דרכים וסלילתן והקמת בנינים על המגרשים הכלולים בתכנית יסולקו עודפי שפך החציבה ופסולת הבניה למקום שפך עירוני מאושר, או למקום אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.
על יוזמי התכנית לבצע שיקום נופי של שטחים שיפגעו במהלך העבודה ולהשלימו בד בבד עם השלמת העבודה.
לשיקום הנופי תוכן תכנית ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס לפני מתן ההיתר לביצוע העבודה.
34. תוקף ביצוע התכנית:
כתחילת ביצוע התכנית ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה ה-תש"ן 1990 תחשב השלמת כל עבודות התשתית (דרכים ניקוז וביוב), והקמת 20% מיסודות המבנים תוך שלוש שנים.
פיתוח שטחי ציבור ושצ"פ תעשה במקביל להתקדמות הבניה.
שלבי הביצוע על פי הסכם שבין היזמים לעיריה.

חתימות:

04-339619 דניה סיבוס בע"מ 35 חיפה 04-339619
טלפון כתובת מיקוד טלפון

שם
דניה סיבוס
חברה לבניה בע"מ

חתימה

04-335777 אלדוס הכרמל בע"מ יאני 12 חיפה 04-335777
טלפון כתובת מיקוד טלפון

שם
אלדוס הכרמל בע"מ
ELDON HACARMEL LTD.

חתימה

052-576971 הנשיא 98 הרצליה 052-576971
טלפון כתובת מיקוד טלפון

עוזיאל טוקטלי 3. בעל הקרקע:

שם
עוזיאל טוקטלי
חתימה

03-652671 אבינועם טוקטלי אחד העם 11, ת"א 03-652671
טלפון כתובת מיקוד טלפון

שם
אבינועם טוקטלי
חתימה

04-356356 עיריית חיפה חסן שוקרי 14 חיפה 04-356356
טלפון כתובת מיקוד טלפון

שם
עיריית חיפה
חתימה

חתימה

04-510878 גיורא גור אדריכלים ת.ד 6486 חיפה 31063 04-510878
טלפון כתובת מיקוד טלפון

שם
גיורא גור אדריכלים
חתימה

תאריך: **2.3.94**

נספח מס' 1 לתכנית מס' חפ/במ/1604 ה'

סביוני דניה - שינוי בינוי

טבלת התפלגות יח"ד לפי מגרשים, ת.ב.ע. קיימת, ת.ב.ע. מוצעת

ת.ב.ע. מוצעת							ת.ב.ע. קיימת (שטח דירה ממוצע 132.5 מ"ר)							מס' מגרש
סה"כ שטח מ"ר	שטח בניה אחרים	שטח בניה חב' דניה	סה"כ יח"ד	יח"ד אחרים	יח"ד דניה	מס' קומות	סה"כ שטח מ"ר	שטח בניה אחרים	שטח בניה חב' דניה	כמות יח"ד	יח"ד אחרים	יח"ד דניה	מס' קומות	
8400		8400	72		72	9	8480		8480	64		64	16	11
4240	4240		36	36		9	4240	4240		32	32		8	12
4240	4240		36	36		9	4240	4240		32	32		8	14
8846		8846	76		76	9	8480		8480	64		64	16	42
6240		6240	54		54	9	8480		8480	64		64	16	32
4770		4770	36		36	9	4240		4240	32		32	8	35
6400		6400	54		54	9	8480		8480	64		64	16	36
4278	4278		36	36		9	4240	4240		32	32		8	37
8346		8346	72		72	9	4240		4240	32		32	8	38
							640		* 640	6		6		23
55760	12758	43002	472	108	364		55760	12720	43040	422	96	326		סה"כ

* הערה: לפי 1066 מ"ר שטח מגרש X 60%