

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1156/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5388
 מיום 05.11.05

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 22-08-2007
 כת קבל
 תיק מס'

מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/1156 ט' הנקראת

"אלרום הכרמל אתר למגורים ברח' אבא חושי"

04-8335777 04 - 8338903	טל. פקס	מירגי פיתוח ישראל בע"מ שדי הציונות 143 חיפה	יוזם התכנית :
04 - 8335777 04 - 8338903	טל. פקס	מירגי פיתוח ישראל בע"מ שדי הציונות 143 חיפה	בעלי הקרקע :
02-5377677 02 - 5376699	טל. פקס	וכס דליה (לבית טוקטלי) זמיר דפנה קרן טוקטלי אור טוקטלי באמצעות עו"ד אריה נח ואחרים (לפי יפוי כח) רחוב יפו 68 ירושלים	
03 - 5393526 03 - 5393638	טל. פקס	אפריקה ישראל מגורים בע"מ דרך החורש 4, יהוד	
04 - 8356811 04 - 8356128	טל. פקס	עיריית חיפה ופרטיים	
04 - 8580077 04 - 8580066	טל. פקס	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ קרן היסוד 15, טירת-כרמל	עורך התכנית :
04 - 8577566 04 8577567	טל. פקס	תד"ים - הנדסה אזרחית בע"מ בניין ביונס סנטר - טירת הכרמל	תכנון כבישים וחניונים :
04 - 8339070 04 - 8339980	טל. פקס	מילר בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ התשבי 21, חיפה	יועץ נוף :
02 - 6535070 02 - 6427103	טל. פקס	א.ש.ל - איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ רח' שחר 17, ירושלים 91035	יועץ סביבתי :
04 - 8293080 04 - 8228898	טל. פקס	פרופסור מיכאל פורה הנדסת הסביבה ומשאבי מים קריית הטכניון, חיפה	יועץ אקלים ורוח :

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. חפ/1156/05
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 4.7.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה
 תכנית ת.מ. מס' חפ/1156 ט'
הומלץ להפקדה
 בישיבה ה-45 ב-11.12.00
 26-13.2.01 (מליאה)
 (-) י. יהב
 יושב ראש הועדה
 (-) י. רוט
 סגן ראש הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1156/05
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5335
 מיום 8.11.07

מרחב תכנון מקומי חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1156 ט' – "אלרום הכרמל – אתר למגורים ברח' אבא חושי" הוגשה ע"י חברת "מיראג' פיתוח ישראל בע"מ" באמצעות עוזי גורדון, אדריכל ומתכנן ערים, ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' חפ/1156 ט', "אלרום הכרמל, אתר למגורים ברח' אבא חושי" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"): התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

תקנות

תשריט הכולל:

1: 5000	תרשים סביבה בקנ"מ
1: 1000	תשריט מצב מאושר בקנ"מ
1: 500	תשריט מצב מוצע בקנ"מ

נספחים:

נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה, מחייב בנושאים: כיוון העמדת המבנים, מרווחים בין המבנים וגובהם הסופי.

נספח מס' 2 - נספח תחבורה מנחה, מחייב לגבי מיקום כניסות ויציאות לחניה בלבד.

נספח מס' 3 - נספח ניקוז - מנחה

נספח מס' 4 - נספח ביוב ומים - מנחה.

נספח מס' 5 - נספח נופי - מנחה

נספח מס' 6 - חוות דעת סביבתית.

3. יחס לתכניות אחרות

3.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

3.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בה:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1156	הוד הכרמל הצפוני – זניה		1259		10/2/66
חפ/1604	בינוי רמת אדי גוש 11203		2190		29/1/76
חפ/1400	תכנית מתאר של חיפה		2642	3/7/80	
חפ/229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422			15/2/34
חפ/229 טי	הוראות בנייה באתרים לבניינים ציבוריים		3143	31/12/84	
חפ/1400 יב'	מבנים במרווחים		4402		21.4.96
חפ/1400 יב'1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8.3.98
חפ/1400 גב'1	גובה בניינים		4052		26.6.00
חפ/1400 ש"ש	שטחי שרות		4508		30.3.97
חפ/229 י"י	אופן חישוב שטח בניה למגורים		3484		17.9.87
חפ/229/1	אכסדרות וגזטורות		4201		14.3.94

3.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

השטח הכלול בתכנית זו תחום ע"י שד' אבא חושי מדרום, רחוב שינדלר והשצ"פ שבפינת הרחובות אוסקר שינדלר ומנדל זינגר ורחוב הזו בצפון, שטח האוניברסיטה ממזרח ושכונת הוד הכרמל הצפוני ממערב.

5. שטח התכנית

סה"כ שטח התכנית הוא כ - 34.667 דונם מדוד גרפית.

6. גבולות התכנית

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

7. הקרע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקות	חלקי חלקות
12286		91,80,79,78
11203	24,43,44,45,47	12,29,46,55

8. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם: חב' מירג' פיתוח ישראל בע"מ

9. עורך התכנית

עורך התכנית – עוזי גורדון, אדריכל ומתכנן ערים בע"מ.

10. בעלי הקרע

גוש	חלקות וחלקי חלקות	בעלויות
12286	79 (חלק)	חב' מירג' פיתוח ישראל בע"מ וכט דליה (לבית טוקטלי) זמיר דפנה קרן טוקטלי אור טוקטלי באמצעות עו"ד אריה נח ואחרים (לפי ייפוי כח)
	78 (חלק)	אפריקה ישראל מגורים בע"מ וכט דליה (לבית טוקטלי) זמיר דפנה קרן טוקטלי אור טוקטלי באמצעות עו"ד אריה נח ואחרים (לפי ייפוי כח)
	80,91	עיריית חיפה
11203	46,24,43,44,45,47,12	עיריית חיפה
	29,55	קרע פרטית שטרם נרשמה ע"ש עיריית חיפה.

11. מטרות התכנית

- 11.1 שינוי סיווג מאתר לבניין ציבורי בבעלות פרטית – שהיה מיועד לסנטוריום, שטח פרטי פתוח הצמוד אליו ושטח מגורים א' - לאזור מגורים מיוחד הכולל: מסחר, שירותים נלווים לרווחת הדיירים ושטח מבונה למטרות ציבור ולשפ"פ עם זכות מעבר לציבור לצמיתות, תוך הקצאת שטחים לשצ"פ.
- 11.2 קביעת תנאים והוראות לבנייה בשטח התכנית לייעודים הנ"ל.
- 11.3 הרחבת רחוב שינדלר ויצירת טיילת נוף לאורך דרך אבא חושי בהמשך לטיילת קיימת לאורך הדרך.
- 11.4 הרחבת רחוב אוסקר שינדלר ויצירת גישה לחלקה 78.

12. באור סימני התשריט במצב מוצע

קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית גובלת
שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק ואות עברית בתוכו	שטח ציבורי פתוח ומספרו
שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
שטח צבוע ורוד	דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
שטח מטויט בקווים עבים בצבע כתום	תחום למחקף עתידי
שטח מטויט בקווים שחורים רציפים ומרוסקים לסירוגין	שטח זכות מעבר לציבור לצמיתות
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות	מספר גוש
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
מספר ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול
קו שחור	גבול מגרש מוצע
מספר בן 4 ספרות – בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו אדום רציף	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בניין
קו אדום מרוסק בקו ארוך ושני קווים קצרים לסירוגין	קו בניין לחלקי בניין נמוכים מדרך אבא חושי
קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	קו בניין לחניון הנמוך מפני קרקע טבעית.
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
חיצים שחורים	כיוון העמדת המגדלים

קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית גובלת
קו כחול דק מרוסק	גבול תכנית מאושרת
קו כחול דק מרוסק פעמיים ומנוקד לסירוגין	גבול שיפוט
שטח צבוע חום בהיר ומותחם במסגרת חום כהה	אתר לסנטוריום
שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים אי מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע כתום בהיר מותחם כתום כהה	אזור מגורים מיוחד (מחוץ לגבול תכנית)
שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה	אזור למסחר (מחוץ לגבול התכנית)
שטח צבוע כתום בהיר מותחם בקו חום	אתר למוסד (מחוץ לגבולות התכנית)
שטח צבוע אפור מטוייט משבצות סגולות	שטח לשירותים טכניים (מחוץ לגבולות התכנית)
שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
שטח מטוייט בקווים עבים בצבע כתום	תחום למחלף עתידי
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
מספר בן 5 ספרות	מספר גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
קו אדום רציף	קו רחוב
מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
קו שחור עבה מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין.	כבל תאורה תת קרקעי
קו אדום כהה עבה מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין	קו מתח גבוה עילי
קו אדום כהה מרוסק בקו ארוך ושני קווים קצרים לסירוגין	קו מתח גבוה תת קרקעי
קו עבה בצבע ירוק מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין.	קו טלפון תת קרקעי בצינורות
קו עבה ורציף בצבע תכלת	קו מים קיים
קו עבה מרוסק בצבע תכלת	קו ביוב קיים

14. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא – לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

15. רשימת התכליות**15.1 אזור מגורים מיוחד**

מיועד להקמת קומפלקס מגורים הכולל 3 בנייני מגורים, שרותים נלווים לרווחת הדיירים, כגון: מועדון ספורט, מסחר קמעוני לדיירי המגורים ושטח בנוי לצורכי ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות ורווחה כפי שיקבע להלן בתכנית זו.

15.2 שטח פרטי פתוח

מיועד לגינון, מתקני משחק, סככות הצללה, מגננות רוח בכפוף לאמור בסעיף 29 להלן, נטיעות, שבילי הולכי רגל, טיילת הולכי רגל, מעבר תשתיות, לחניון תת קרקעי ולמתקנים טכניים תת קרקעיים לשרות מגרש 1001 כרצף לחניון התת קרקעי באזור המגורים המיוחד. תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בכפוף לאמור בסעיף 16.2 (א) להלן.

15.3 שטח ציבורי פתוח א'

מיועד לשטחי גינון ומשחק, קווי תשתיות תת קרקעיות, שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה וכו'.

15.4 שטח ציבורי פתוח ב'

השצ"פ שלאורך דרך אבא חושי מיועד לטיילת הולכי רגל.

15.5 דרכים

בהתאם לסעיף 1 בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ולרבות תשתיות עירוניות.

16. הפקעה ורישום

16.1 כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה

בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

16.2 זכות מעבר לציבור לצמיתות

א. תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בשצ"פ שלאורך דרך אבא חושי. בחלק משטח זה שלאורך השצ"פ, תוקצה רצועה להרחבת הטיילת שתפתח לאורך דרך אבא חושי.

ב. תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות במהלך מדרגות מקשר בין דרך אבא חושי לשצ"פ הגובל ברחוב אוסקר שינדלר כמסומן בתשריט.

ג. תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח מגורים מיוחד לגישה לשטח בנוי לצורכי ציבור משולב במגרש מגורים מיוחד ולגישה לשצ"פ ממערב לתכנית בתחום תכנית חפ/1156.

17. חלוקה חדשה

- 17.1 גבולות החלקות, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 17.2 השטחים יאוחדו, עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רציף בעל סיווג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- 17.3 על יוזמי התכנית וכל הבאים במקומם להכין תשריט איחוד וחלוקה כאמור לעיל לאשרו במוסדות התכנון ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין.
- 17.4 מתן היתר בנייה בתחום התכנית מותנה באישור מפת חלוקה לצורכי רישום ע"י רשויות התכנון.

18. סלילת זרכים

- 18.1 יזם התכנית או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו, חייב להוציא לפועל על חשבונו את סלילת והרחבת הדרכים הכלולות בה, או לשלם היטל כבישים כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר. התשלום עבור הסלילה יתבצע בין שהוקמו בניינים על המגרש ובין שלא הוקמו.
- 18.2 בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, תאורה, שתילה, העתקת קווי חשמל, התקנת רמזור בדרך אבא חושי ועלות יחסית להתקנת רמזור ברחוב שינדלר, בצומת רח' מנדל זינגר.
- 18.3 תכנון הדרכים יבוצע בתיאום עם אדריכל נוף.
- 18.4 במידה ויחולו שינויים בהסדרי הכניסה לאוניברסיטה מדרך אבא חושי בסמוך לגבולות מגרשים 1001 ו-1002, תחול על בעלי היתר הבניה, ועל בעלי הזכויות במקרקעין חובה להתאים את הכניסה למגרש כתוצאה משינויים אלו ותרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.
- 18.5 לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה הכלולות את הסדרת צומת הכניסה לאוניברסיטה ורמזור צומת הכניסה למתחם וחיבור בגל ירוק בין הצמתים.
- 18.6 לא יאוכלס ולא יינתן טופס 4 (תעודת גמר) אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה על פי התכניות המאושרות על ידי משרד התחבורה כולל התקנת רמזורים בצומת הכניסה למתחם.

19. תאורה

- יזם התכנית /או הבאים במקומו או מטעמו או בשמו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הכיכרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל כחוק. התקנת התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו ע"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 22.1.

20. שטח ציבורי פתוח

יזם התכנית ו/או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו חייב לבצע על חשבונו את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. בפיתוח כלולים הטיילת, השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינון, נטיעות, תאורה (כולל עמודים ופנסים), וכל המתקנים שיידרשו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים, או לשלם אגרת גינון, הכל בהתאם להחלטת מהנדס העיר. לא תותר חנייה בתחומי השטח הציבורי הפתוח. לא תותר הקמת מבני תחנת טרנספורמציה בשטח הציבורי הפתוח. לא תותר שפיכת עודפי עפר בעת הבנייה לשטח הציבורי הפתוח.

21. שטח פרטי פתוח

יזם התכנית ו/או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו חייב לבצע על חשבונו את פיתוח השטח הפרטי הפתוח הכלול בתכנית זו. בפיתוח כלולים הטיילת, השבילים, תאורה (כולל עמודים ופנסים), וכל המתקנים שיידרשו בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים. בשטח זה תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות כאמור בסעיף 16.2 לעיל. החניון שייבנה בשטח זה, יתוכנן ויבוצע כרצף לחניון במגרש 1001.

22. אזור מגורים מיוחד – חניון מתחת לשפ"פ - הוראות בנייה**22.1 תכנית בינוי**

מתן היתר בניה במגרש מותנה בהגשת תכנית בינוי כללית לשטח הכלול בתכנית הנמצא מדרום לגבול הצפוני של רחוב שינדלר, בק.מ. 1:250 לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול:

- 22.1.1 קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח לרבות מיקום שטחי הרצפה הבנויים המיועדים למטרות ציבור וייעודם הסופי, מיקום החניות לצורכי ציבור באופן מופרד מהחניות המיועדות לדיירי המבנים ולאורחים, ומערך דרכי הגישה והכניסה אליהם.
- 22.1.2 תכנית החניון כולל כניסות, מיקום חניות, סימון הפרדה בין חניות הדיירים, חניות האורחים וחניות המיועדות לשטח בנוי לצורכי ציבור ופתרונות איזורור החניון.
- 22.1.3 חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, מיקום ופרטי הפרגולות לעצירת רוחות, עמודי תאורה, חומרי גמר, פריסת חזיתות כללית וכל פרט נוסף שיידרש.
- 22.1.4 מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גזא מיקום אצירת האשפה ואופן פינויה. מיקום חדר טרנסי עם גישה לרכב תפעולי אליו.
- 22.1.5 פתרונות חיבורי תשתיות כגון: מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית.

22.1.6 תכנית פיתוח המגרש שתכלול התאמה למפלסי השטחים הגובלים, תכנון פרטי השטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים על פרטי הצמחיה והנטיעות ואלמנטי העיצוב, תכנון טיילת דרך אבא חושי וכדומה.
קביעת האזורים בהם תינתנה זכויות מעבר לסוגיהן תוך רישומן כהערות אזהרה.

22.1.7 תכנית שלבי ביצוע העבודה שתכלול: אופן החציבה והטפול הנופי בחלקים החצובים בשלבים השונים במטרה ליצור לאתר חזית נאותה לכל אורך תקופת הבניה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב.

22.1.8 הגשת מודל אשר יכלול טקסטורת המבנים תוך בחינתו במנהרת רוח על פי הנחיות בסעיף 29.2.

22.1.9 תכנית הבינוי תאושר ע"י הגורמים הבאים טרם הבאתה לאישור הועדה המקומית:

- א. איגוד ערים לאיכות הסביבה – לנושאים הבאים: רעש ואיכות אוויר, שטחי המסחר, שטחי החניה, שטחי ציבור, והשטחים המיועדים לרווחת הדיירים.
- ב. איגוד ערים – לכבאות – לנושא פתרונות עקרוניים לגישה לכיבוי אש.
- ג. משרד מהנדס העיר על אגפיו השונים, אגף המים ותביוב, אגף דרכים וגנים ומחלקת תכנון העיר לנושאי התכנון הפיסי.
- ד. אישור יועץ אקוסטי ויועץ סביבתי בהתאם לסעיפים 26, 27, 28, 29, להלן.

22.1.10 הועדה המקומית בבואה לדון בתכנית הבינוי, תבחן את מיקום השימושים המוצעים תוך ניצול מירבי של השטח בהתאם ל-"תדריך תכנון להקצאת שטחים לצורכי ציבור".

22.2. שטח בנוי לצרכי ציבור משולב במגרש למגורים מיוחד

סייה השטח הבנוי שיוקצה ויבנה ע"י היזם ועל חשבונו לצורכי ציבור יעמוד על סך של 2230 מ"ר –שטח עיקרי, כנדרש עפ"י האמור להלן:

- 22.2.1 השטח הבנוי לצורכי ציבור ירשם ע"ש עיריית חיפה ויימסר לידה ללא תמורה כהפרשה לצורכי ציבור ולא יובא בחשבון ההשבתה.
- 22.2.2 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יאותרו באופן המאפשר גישה נפרדת מהגישה לשטחי המגורים ואו שירותי בית אחרים, כולל גישת נכים ובאישור הועדה המקומית.
- 22.2.3 הכניסה לשטחי הציבור תהיה ייצוגית, במקום מרכזי, נראה לציבור, ונוח לגישה.
- 22.2.4 בניית השטחים לצורכי ציבור תעשה במקביל לבניית בנייני המגורים, כאשר בכל שלב איכלוס יושלם חלק מסויים על פי החלטת הועדה המקומית.

- 22.2.5 השימוש בשטח יהיה לתכליות הבאות בלבד: גני ילדים, מעונות יום – מבוגרים וקשישים, מועדוני נוער, בית כנסת, מרכז קהילתי על שירותיו השונים, ובית תרבות.
- 22.2.6 גובה הקומה לא יפחת מגובה של 3.2 מ' מתחת למתקנים הטכניים. בסמכותו של מהנדס העיר יהיה לאשר גובה שונה עפ"י תכנית בינוי שתראה כי הצורה הגיאומטרית ניתנת לניצול טוב.
- 22.2.7 החניה תאוטר במסגרת תחניון התת-קרקעי. מספר מקומות החניה ומיקומן הסופי יקבע ע"י אגף דרכים ותנועה בעת אישור תכנית הבינוי ועל פי שימוש השטח שיקבע בתכנית הבינוי, טרם הוצאת היתר הבניה. החניית יועמדו לשימוש הציבור הרחב בהתאם לתנאי הפעלת החניון.
- 22.2.8 רמת הגימור הפנימית והחיצונית של המבנה תקבע בתכנית הבינוי לשביעות רצון מהנדס העיר.

22.3. טבלת זכויות ומגבלות (טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה והישוב שטחים בתכניות ובחוקרים התשנ"ב 1992).

מספר יחיד מקסימי	גובה הבניינים **			סה"כ קרקע במ"ר (***)	שטח בנייה מקסימלי במטרים רבועים						קו בניין			שימוש	שם האזור (שימוש עיקרי)	מס' מנהל
	גובה בניין במטרים מעל פני הים	מספר קומות	בנין מורחי		סה"כ	מרחב למפלס הבנייה	שטח שטח שטח שטח שטח שטח	קדמי	אחורי	צדדי	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט			
330 (*)	גובה בניין במטרים מעל פני הים	מספר קומות	21 קומות מגורים + קומת לובי + קומת עמודים גבוהה + מתקנים טכניים	60%	45750	6350	5000	7100	27300	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	מגורים	מגורים מיוחדים ושפ"פ	1001, 1002	
			21 קומות מגורים + קומת לובי + קומת עמודים גבוהה + מתקנים טכניים	בנין מרכזי												בנין מערבי
---	---	---	---	---	2700	470	2230	---	---	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	שטח בנין לצורכי איבוד שרורות נלווים לדירות תדירים			
---	---	---	---	---	4410	750	3660	---	---	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	שטח בנין לצורכי איבוד שרורות נלווים לדירות תדירים			
---	---	---	---	---	720	120	600	---	---	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	שטח למגני רוח			
---	---	---	---	---	3500	3500	---	---	---	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	שטח לכל השימושים			
---	---	---	---	---	36000	36000	---	---	---	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	שטח לכל השימושים			

(*) חוראה מחיבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002.
 (***) גובה הבניינים ומפלסי הרחבה המרבית ימדדו בהתאם לגובה דרך אבא חושי כפי שמסומן ברקע התשריט. (****) לא כלל חינוכים ואמצעי למיגון כנגד השפעת רוח.
 (*****) שטחי חשיפות יחושבו לפי תקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכניות ובחוקרים התשנ"ב 1992).

- גובה הבניינים** 22.4
- 22.4.1 לא תותר בניית כל מבנה שגובהו עולה על גובה דרך אבא חושי למעט שלושת המגדלים. גובה הבניינים יהיה כמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בסעיף 22.3 לעיל.
- גובה הבניינים המצויין לעיל כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכוונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, וכו'. גובה זה אינו כולל אנטנות שיוצבו על הגג.
- גובה הבניינים במטרים מעל פני הים, הינה הוראה מחיבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002.
- 22.4.2 מפלסי הרחבה המרכזית העליונה ומפלסי הכניסות למגדלי המגורים לא יעלו על מפלס דרך אבא חושי. גובה חלקי מבנה בשימושים השונים המתוכננים מתחת למפלס הרחבה המרכזית לא יעלה על מפלסי הרחבה.
- הוראות גובה היגן הוראות מחיבות על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002.
- אלמנטים עיצוביים שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר לא ימדדו בגובה זה.
- 22.4.3 קומות האכסדרות בכניסה למגדלים תהינה מפולשות ויותרו בהן שטחי מבואות, בסיסי ממ"ק/ממ"ד, חדרי מדרגות ומעליות בלבד. גובהן לא יעלה על 6.0 מ' נטו. יחד עם זאת – מפלס רצפת קומת המגורים הראשונה יהיה לפחות 3 מ' מעל מפלס דרך אבא חושי בכניסה לבניין.
- סגירת קומת האכסדרות תותר רק ע"י חומרים שקופים לצורך שמירה מכסימלית על אי פגיעה במבטים לנוף.
- 22.4.4 גובה החניון יהיה בהתאם לנקבע בסעיף 22.4.2.
- מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף 31, חניה לחלן. תוספת הקומות תהיה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.
- 22.4.5 תותר בניית קומות שרות מיוחדות במידה ותידרשנה ע"י הגורמים המוסמכים. קומות אלו יהיו במסגרת הגובה הכללי של הפרוייקט, עפ"י מפרט טכני ובאישור הועדה המקומית.
- קווי בניין** 22.5
- קווי הבניין ייקבעו בהתאם למצויין בתשריט ובהתאם לאמור להלן:
- 22.5.1 רמפות גישה מקורות לחניון ייחשבו כחנייה לנושא קווי בניין.
- 22.5.2 בקו בניין צדדי לחניון הנמוך מפני קרקע טבעית, תותר בליטה של עד 2 מ' מעל הקרקע הטבעית ובלבד שגובהה לא יעלה על מפלס דרך אבא חושי.

- 22.5.3 קווי הבניין לחניונים יהיו בתיאום עם פתרונות ניקוז וביוב בשטח.
- 22.5.4 המרווח האחורי בין המגרש למגורים מיוחד (1001) לבין שצ"פ א – יגון ויפוח בהתאם לנקבע בתכנית הבינוי.
- 22.5.5 המרווח בין המגדלים לא יקטן מ – 32 מ' – הוראה זו הינה הוראה מחיבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002.
- 22.5.6 קווי בניין לאלמנטים להגנה בפני רוחות בתחום המרווחים ובין הבניינים, תותר בניית פרגולות בעלות עיצוב מיוחד בנויות מחומרים שקופים המיועדים להגנה מפני רוח בהתאם לפרטים שידרשו ע"י יועץ אקלים, באישור מיוחד של מהנדס העיר ובלבד שלא יפגע בדרישה למבטי נוף מהטיילת, כאמור בסעיף 29.1.4 להלן.

22.6 מספר יח"ד

- מספר יח"ד המקסימאלי בתחום התכנית יהיה 330 .
הוראה זו הינה הוראה מחיבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002 שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

23. חומרי גמר וחזית הבנין

- חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.
לא תותר התקנת מזגנים בחזיתות המבנה. מיזוג המבנים, יהיה במערכות מרכזיות. חומרי גמר החזיתות יהיו כאלה שלא יגרמו לסנוור הנוסעים בדרך אבא חושי.

24. פיתוח המגרשים

- 24.1 על יזם התכנית ו/או הבאים במקומו, או בשמו, או מטעמו, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיו, כולל פיתוח כל מפלסי הרחבות הפתוחות, קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 24.2 טרם תחילת העבודה יש לנקוט באמצעים שיבטיחו אי-גלישת חומרי חציבה ומילוי למדרונות ע"י בניית קירות תומכים ו/או גידור מתאים בגבולות החלקה, לפני התחלת הכשרת השטח לבנייה. בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ ולקבל אישור מוקדם של משרד מהנדס העיר חיפה באשר למיקומם, עיצובם וממדיהם.
- 24.3 הבקשה להיתר בנייה תכלול תכניות פיתוח מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאשרו ע"י מהנדס העיר. תכניות הפיתוח תכלולנה פתרונות בדבר:

- א. פתרונות גישה וחנייה, כולל חתכים ופתרונות התאמה למפלסי המגרשים הגובלים.
- ב. פיתוח כולל מקום נטיעות עצים בוגרים עמידים ברוחות.
- ג. פיתוח שצ"פ לטיילת לאורך דרך אבא חושי.
- ד. פיתוח וגינון כל מפלסי הרחבות הפתוחות, אשר יכלול בין היתר מתקני משחק לילדים ומבוגרים, פינות ישיבה, פרגולות, סולריום, מהלכי מדרגות, מעברים וריצופים.
- התכנית תכלול הוראות בדבר נטיעת עצים בוגרים בכמות שלא תפחת מ – 10 עצים בוגרים ל – 1,000 מ"ר, בקבוצות או בודדים.
- קונסטרוקצית מבנה החניה תתוכנן בצורה שתביא בחשבון נטיעות עצים על הגג.
- אלמנטי פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר לא יכללו בשטחי בנייה עיקריים או בשטחי שרות.
- גדרות, מעקות, וסבכות בכל המתחם ובכל השימושים יוקמו רק על פי פרט אחיד מחייב, שיהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה ואשר יאשר ע"י מהנדס העיר. גדרות ומעקות בכל שטח התכנית יהיו מחומרי גמר עמידים, המשתלבים בחומר הגמר של המבנים, עפ"י אישור מהנדס העיר. גמר גדרות בנויות וקירות תומכים יהיה בציפוי אבן מסותתת.

הוראות חציבה ושיקום נומי

25

תכנית הבינוי תכלול תכנית חציבה ושיקום ונטיעות לשלבי ביניים של החציבה הן למצב בו האתר ייחצב בשלבים והן למצב בו האתר ייחצב בשלמות ויבנה בשלבים. התכנית תוכן בשילוב עם אדריכל נוף, ותאשר ע"י משרד מהנדס העיר.

אתר החציבה ואחסון חומר חצוב יטופלו ע"י הרטבה למניעת פיזור אבק. חומרי פסולת חציבה ובניה יועברו למקומות שפך מאושרים כשהם מכוסים. היתר חפירה וחציבה יכלול שלבי ביצוע החפירה והשיקום באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנוגע לאופן ביצוע החפירה.

גמר השיקום הנופי בכל שלב יהווה תנאי לאכלוס המבנים באותו שלב ביצוע.

מניעת רעש וזיהום אוויר בשלב הבניה

26

על בעלי היתר הבנייה להגיש לאישור מהנדס העיר תכנית מוקדמת של התארגנות בשטח, מיקום אחסון חומרי הבניה, כלים וכד'. אזור ההתארגנות יהיה רק בתחום שטח מגרש מס' 1001.

כתנאי לקבלת היתר בנייה /או חציבה יוגש נספח סביבתי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה. בנספח יפורטו דרכי הגישה לאתר התכנית, סוגי הציוד ודרכי הטיפול למזעור מפגעי הרעש בזמן ההקמה.

- 26.1 בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע הינם סלע או שטח חשוף ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף על ידי הרטבה.
- 26.2 הוראות לכיסוי חומרי גלם והרטבה למניעת אבק יקבעו בתנאי היתר חציבה ובניה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 26.3 כל ציוד בנייה וראו חציבה שיופעל, יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר מציוד בנייה התשל"ט 1979 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992.
- 26.4 לא יופעל באתר התכנית מתקן גריסה כהגדרתו בתקנות למניעת רעש ממחצבות 1998.
- 26.5 עודפי העפר יפזרו לאתרים מאושרים כחוק. חומרי חציבה שיועברו לשימוש באתר בניה כחומר תשתית יועברו לאתרים המאושרים כחוק לפיתוח.
- 26.6 בתקופת הבניה יוקם לאורך רחוב אוסקר שינדלר ועד לחיבורו לרחוב אבא חושי מיסוד דקורטיבי בגובה של שתי קומות – כ-7 מ'.

27. טיפול סביבתי בחניונים.

הבקשה להיתר תכלול תכנון מפורט של מערכות האוורור של החניונים בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. התכנון יעשה בשיתוף עם יועץ סביבתי ועל פי הנחיות משרד מהנדס העיר ובאישורו.

תנאי לתפעול החניון יהיה אישור איגוד ערים כי כל המערכות בוצעו לשביעות רצונם.

28. אקוסטיקה:

תנאים להוצאת היתר בניה.

- 28.1 תוגש חוות דעת יועץ אקוסטי לפתרונות לחומרים למעטפת הבנינים, כך שמפלס הרעש בתוך הדירות לא יעלה על המפלסים שלהלן:
כל הפתחים בדירות שבחזיתות הדרומיות של המגדלים (עפ"י בדיקה מפורטת של יועץ אקוסטי) יקבלו טיפול אקוסטי, כך שמפלס הרעש בתוך המבנה, בחדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על $L_{eq}=40\text{dB A}$, או על פי התקנים שיהיו מקובלים בזמן הוצאת היתר הבניה.
- 28.2 יוגשו פתרונות למניעת מפגעי רעש בחזית הבניין על ידי אלמנטים שישתלבו בעיצוב המבנים, תוך שמירה על עקרונות של שמירת הפתיחות לנוף ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 28.3 קטעי הכביש הסמוכים לתכנית בדרך אבא חושי בדרך שינדלר, אשר ייסללו באספלט שקט יקבעו על ידי יועץ אקוסטי סביבתי ומשרד מהנדס העיר. העלות הנוספת של סלילת הכביש כתוצאה מסעיף זה יהיו על חשבון היום.
- 28.4 מיקום המערכות המכניות של הפרוייקט: אוורור חניונים, מערכות מיזוג אוויר, מפוחים ומשאבות יתוכננו בשיתוף עם יועץ סביבתי ובאישור משרד מהנדס העיר ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

- 29. מיקרו אקלים – רוח**
- 29.1 תכניות הבקשה להיתר במגרש 1001 יתוכננו על פי ההנחיות המובאות להלן:
- 29.1.1 המגדלים במגרש 1001 ייבנו כשצירים הארוך ניצב לדרך אבא חושי בקירוב.
- 29.1.2 למגדלים תהיה צורה אווירודינמית ביחס לכיוון הרוח השכיח באזור.
- 29.1.3 אזור הכניסה למגדלים בחיבור שבין המגדל לבין הפרגולה, יקורה עפ"י פרטים כפי שיקבעו בתאום עם היועץ למיקרו אקלים כך שיצור הגנה מפני רוחות.
- 29.1.4 גובה הפרגולה יהיה כזה שלא יחסום את המבטים לנוף מטיילת אבא חושי. תתוכנן גישת הולכי רגל מוגנת רוח מכיוון דרך אבא חושי ישירות למגדלים.
- 29.2 הפתרון ופרטי התכנון המדויקים ייקבעו לאחר בדיקת מודל באמצעות מנהרת רוח. הבדיקה תיעשה בקנה מידה כזה שיאפשר את בדיקת האמצעים הסופיים למיתון אקלים הרוח ופרטיהם, כל זאת לפני הוצאת היתר הבניה, באישור יועץ מיקרו אקלים ומהנדס העיר.
- 30. מגבלות תעופה**
- היתר בניה יוצא רק לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית. במסגרתו ינתנו הנחיות להקמת עגורנים ולסימון יום ותאורת אזהרה לבטיחות טיסה.
- 31. חניה**
- על יוזמי התכנית ו/או הבאים במקומו או מטעמו או בשמו ו/או בעלי היתר הבנייה בתכנית זו לפתור בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם, כולל חנייה תפעולית.
- 31.1 במגרש 1001 יוקם חניון תת-קרקעי ביחס לדרך אבא חושי על פי הנחיות נספח החניה.
- מספר מקומות החנייה למגורים ייקבע ל-1.5 מקומות לכל יחידת דיור בתוספת 0.5 מקום חניה לכל יחיד עבור אורחים.
- מספר מקומות החנייה למסחר, לשירותים נלווים לרווחת הדיירים ולשטח בנוי לצורכי ציבור ייקבע לפי תקן החנייה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבנייה.
- 31.2 הבקשה להיתר בנייה למבנה החניון תכלול תכנית חנייה מפורטת, הכוללת: כניסות, יציאות, פירוט כל החניות, נתיבי המתנה, עיצוב המבנה ועיבוד חזיתותיו הגלויות, תכנון קונסטרוקציה הגג כך שתאפר שתילת עצים על הגג החנייה וכל פרט שיידרש ע"י מחלקת תכנון תנועה ומחלקת תכנון עיר, ופתרונות איורור החניות מאושרים ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

הגלויות, תכנון קונסטרוקציה הגג כך שתאפר שתילת עצים על הגג החנייה וכל פרט שיידרש ע"י מחלקת תכנון תנועה ומחלקת תכנון עיר, ופתרונות איזור החניות מאושרים ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

31.3 מיקום כניסות ויציאות לחניות בכל המגרשים יהיה מחייב בהתאם לנספח התנועה. גישות ונתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית מפורטת, שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ותהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה.

32. חשמל

32.1 אספקת החשמל, כולל החיבורים לבניינים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים בלבד.

32.2 מרווחי בטיחות מקווי חשמל קיימים

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה המצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה – בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל/1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.

32.3 מיקום ארונות חלוקה במידה וידרשו יסומנו בתכנית הבינוי ויהיו בתחומי מגרש הבניה.

32.4 תחנות טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו. מיקום תחנות הטרנספורמציה יאושר במסגרת תכנית הבינוי. תחנות הטרנספורמציה תהינה בנויות ופנימיות בתחומי קווי הבניין לחניון בלבד. גובה התחנות בהתאם להוראות הגובה של החניון. הבקשה תכלול פתרונות גישה מאושרים ע"י חברת החשמל.

33. שירותים

33.1 אספקת מים

33.1.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

33.1.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

33.1.3 על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבור מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

33.1.4 מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.

33.1.5 בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.

33.2 ביוב

- 33.2.1 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ואו מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבור לקו הביוב הציבורי.
- 33.2.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור הביוב הפרטי לביוב הציבורי בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית זו ובאישור אגף המים הביוב והניקוז.
- 33.2.3 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 33.2.4 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 33.2.5 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז, שתכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- 33.2.6 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

33.3 ניקוז – תיעול

- 33.3.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
- 33.3.2 מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית זו ובאישור אגף המים הביוב והניקוז.
- 33.3.3 לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, שתכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
- 33.3.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

33.4 מערכות כיבוי-אש

- 33.4.1 מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
- 33.4.2 אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ניתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

- 33.5 הרחקת אשפה
 תכנית הבינוי תכלול פתרון למתקנים ולאצירת אשפה. המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים ימוקמו בתחום קווי הבניין לחניון, יאוותרו במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומחלקת התברואה העירונית.
- 33.6 קווי תקשורת טלפון וטלוויזיה בכבלים
 קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
34. מקלטים / מרחבים מוגנים
 לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא, אם כלול בו מקלט, ממ"ד או מרחבים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי עפ"י הוראות פיקוד העורף.
 לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא, אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.
35. עתיקות
 חלק משטח התכנית מוכרז כשטח עתיקות. לפני כל הוצאת היתר בנייה בשטח הנדון, יש לקבל את הסכמת רשות העתיקות כחוק.
36. היטל השבחה
 היטל השבחה ישולם כחוק.

אחזקת הבנינים

.37

1. כל בעלי יחידות הדיור בתחום התכנית יתקשרו עם חברת אחזקה וניהול שתנהל את השטחים הציבוריים, החניות הפרטיות, השפ"פ והשירותים הנלווים. במסגרת השירותים השונים שתתן החברה יכללו גם טיפול בחלקי הרכוש המשותף, אחזקה שוטפת וניהול קרן להחלפת ציוד ותיקון המתקנים וחלקי הבניין השונים, וביצוע בפועל של החלפה ותיקונים של מתקנים וציוד ובכלל זה מעליות, מתקני מערכות מרכזיות וציוד, מתקני מים של מערכות משותפות, מתקני אינסטלציה וביוב, תיעול, לרבות צנרת, מתקני תקשורת בסיסיים שסופקו עם היחידה, אנטנות מרכזיות לטלוויזיה, וידאו/טלוויזיה בכבלים (אם יותקנו), מתקנים לאשפה, ציוד חשמלי למאור וכוח בחדרי המדרגות ומתקנים הקשורים לגנון ולניקיון.
2. כל חוזה ניהול ואחזקה יעשה לתקופה שתחל במועד חתימת חוזה ותסתיים בתום 3 שנים מתאריך מסירת הדירה הראשונה בבית. החוזה יוארך מעצמו לתקופות של 3 שנים נוספות כל פעם, אלא אם כן יוחלט על ידי בעלי יחידות המהוות 75% מכלל שטח הרצפות בבית, לא לחדש את החוזה.
3. תנאי למתן טופס 4 לכל אחד מבנייני המגורים בתכנית הינו כי הובטחה לשביעות רצון הועדה המקומית התקשרות בעלי רוב יחידות הדיור בבנין עם חברת הניהול.

38. חתימות

יוזם התכנית : מיראגי פיתוח ישראל בע"מ

מירג'
פיתוח ישראל בע"מ
שד' הציונות 143, חיפה
חתימה

בעלי הקרקע : מיראגי פיתוח ישראל בע"מ

מירג'
פיתוח ישראל בע"מ
שד' הציונות 143, חיפה
חתימה

וכט דליה (לבית טוקטלי)

זמיר דפנה

קרן טוקטלי

אור טוקטלי

באמצעות עו"ד אריה נח

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

אריה נח, עו"ד
מ.ר 11383
יפ"ר 68, ירושלים 94341
טל 02-5377677 פקס 02-5376699

חתימה

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חתימה

עוזי גורדן בע"מ
קרן היסטוריה, סניף הכרמל
טל 04-8580077

חתימה

עורך התכנית : אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

רות הלפרין-גורדן
עו"ד
שד' הנשיא 98, חיפה