

30.7.07.

305879

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה

04-09-2007

נתקבל
 תיק מס'

1

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת מס' חפ/1156/י' הנקראת

"חלקה 78 - אתר למגורים ברח' אבא חושי - תכנית איחוד וחלוקה"

03-5393526 03-5393638	טל. פקס.	אפריקה ישראל מגורים בע"מ דרך החורש 4, יהוד	יוזם התכנית
02-5377677 02-5376699	טל. פקס.	וכט דליה (לבית טוקטלי) זמיר דפנה קרן טוקטלי אור טוקטלי באמצעות עו"ד אריה נח רחוב יפו 68 ירושלים	
03-5393526 03-53936383	טל. פקס.	אפריקה ישראל מגורים בע"מ דרך החורש 4, יהוד	בעלי הקרקע
02-5377677 02-5376699	טל. פקס.	וכט דליה (לבית טוקטלי) זמיר דפנה קרן טוקטלי אור טוקטלי באמצעות עו"ד אריה נח רחוב יפו 68 ירושלים	
04-8335777 04-8338903	טל. פקס.	מיראגי פיתוח ישראל בע"מ שדי הציונות 143, חיפה	
04-8356811 04-8356128	טל. פקס.	עירית חיפה ופרטיים	
04-8580077 04-8580066	טל. פקס.	עוזי גורדון - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ קרן היסוד 15, טירת-כרמל	עורך התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חפ/1156/י'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27.7.06 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

תכנית ח.ע. מס' חפ/1156/י'

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 98 ב- 12.05.03

(-) י. יהב
 יושב ראש הועדה

(-) י. רות
 מהנדס העיר

א.ח.ו.ח.

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1156/י'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5744

מיום 27.11.07

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חפ/1156/י'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5388

מיום 5.7.05

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת מס' חפ/1156/י "חלקה 78 - אתר למגורים ברח' אבא חושי - תכנית איחוד וחלוקה"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' חפ/1156/י "חלקה 78 - אתר למגורים ברח' אבא חושי - תכנית איחוד וחלוקה" (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: 10000	תרשים סביבה בקני"מ
1: 1000	תשריט מצב מאושר בקני"מ
1: 500	תשריט מצב מוצע בקני"מ

נספחים:

נספח מס' 1 - נספח בינוי מנחה

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

נספח מס' 3 - נספח נופי מנחה הכולל תכנית פיתוח והוראות מנחות לפיתוח.

נספח מס' 4 - נספח מנחה לתשתיות - ביוב ומים.

נספח מס' 5 - נספח ניקוז מנחה.

נספח מס' 6 - נספח סביבתי - מנחה

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' פ"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/1156	הוד הכרמל הצפוני - דניה		1259		10/2/66
חפ/1604 ב'	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/1400 יב'	מבנים במרווחים		4402		21/4/96
חפ/1400 יב'1	מבנים במרווחים - השלמה		4626		8/3/98
חפ/1400 גב'1	גובה בנינים		4052		26/6/00
חפ/1400 ש"ש	שטחי שרות		4508		30/3/97
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב.		2262		14.10.76
חפ/229 י"	אופן חישוב שטח בניה למגורים		3484		17.9.87
חפ/229 י1	אכסדרות וגוזזטרות		4201		14.3.94

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

3.3 תכנית זו נערכה בתאום עם תכנית גובלת חפ/1156 ט'.

4. המקום

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

5. שטח התכנית

סה"כ שטח התכנית הוא כ – 26.526 דונם מדוד גרפית.

6. גבולות התכנית

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

7. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקות	חלקי חלקות
12286	151, 78	150, 91, 90, 79
11203	24,43,44,45,47	55,46,29,12,11

8. יוזמי ומגישי התכנית

יוזמי התכנית הם:

8.1 חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, דרך החורש 4, יהוד.

8.2 וכט דליה, זמיר דפנה, קרן טוקטלי, אור טוקטלי

באמצעות עו"ד אריה נח, רחוב יפו 68 – ירושלים.

9. עורך התכנית

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

10. בעלי הקרקע

גוש	חלקות וחלקי חלקות	בעלויות
12286	78	(1) אפריקה ישראל מגורים בע"מ (2) וכט דליה, זמיר דפנה, קרן טוקטלי אור טוקטלי, באמצעות עו"ד אריה נח
	79 (חלק)	(1) מיראגי פיתוח ישראל בע"מ (2) וכט דליה, זמיר דפנה, קרן טוקטלי אור טוקטלי, באמצעות עו"ד אריה נח
	חלי 151, חלקי חלקות 90,91,150	עיריית חיפה
11203	24,43,44,45,47, 46,12,11	עיריית חיפה
	29,55	חלקות בבעלות פרטית שטרם נרשמו ע"ש עיריית חיפה.

מטרות התכניות

.11

- 11.1 שינוי סיווג שטח מאזור מגורים אי מיוחד , לאזור מגורים מיוחד הכולל שטחים לשירותים לרווחת הדיירים .
- 11.2 תוספת זכויות בניה .
- 11.3 הקצאת שטחים לצורכי ציבור - לדרכים ולשצ"פ.
- 11.4 קביעת תנאים והוראות לבנייה בשטח התכנית לייעודים הנ"ל.
- 11.5 הרחבת רחוב שינדלר ורחוב אבא חושי .

באור סימני התשריט במצב מוצע

.12

גבול תכנית	קו כחול עבה ורצוף	12.1
גבול תכנית גובלת	קו כחול עבה מרוסק	12.2
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום בהיר מותחם בקו כתום	12.3
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	12.4
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר	12.5
הרחבת דרך	שטח צבוע ורוד	12.6
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	12.8
מספר גוש	מספר בן 5 ספרות	12.9
גבול חלקה רשומה לביטול	קו ירוק מרוסק	12.10
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק	12.11
גבול מגרש מוצע	קו שחור	12.12
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות – בצבע שחור	12.13
קו רחוב	קו אדום רציף	12.14
קו בניין	קו אדום מרוסק	12.15
קו בניין לחלקי בניין נמוכים מדרך אבא חושי	קו אדום מרוסק בקו ארוך ושני קווים קצרים לסירוגין	12.16
קו בניין לחניון תת קרקעי	קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין	12.17
קו בניין למגננות נגד רוח	קו אדום מרוסק בקווים קצרים ומנוקד עם שתי נקודות לסירוגין	12.18
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	12.19
רוחב הדרך	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	12.20

13. באור סימני התשריט במצב מאושר

13.1	קו כחול עבה ורצוף	גבול תכנית
13.2	קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית גובלת
13.3	קו כחול דק מרוסק	גבול תכנית מאושרת
13.4	שטח צבוע חום ומותחם במסגרת חום כהה	אתר לסנטוריום (מחוץ לגבול התכנית)
13.5	שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
13.6	שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום	אזור מגורים א' מיוחד
13.7	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
13.8	שטח צבוע כתום בהיר ומותחם כתום	אזור מגורים מיוחד (מחוץ לגבול תכנית)
13.9	שטח צבוע אפור ומותחם בקו אפור כהה	אזור למסחר (מחוץ לגבול התכנית)
13.10	שטח צבוע כתום בהיר ומותחם בקו חום כהה	אתר למוסד (מחוץ לגבולות התכנית)
13.11	שטח צבוע אפור מטוייט משבצות סגולות	שטח לשירותים טכניים (מחוץ לגבולות התכנית)
13.12	שטח צבוע חום בהיר	דרך מאושרת
13.13	שטח צבוע בצבע היעוד המוצע מטויט בקווים עבים בצבע כתום	תחום למחלף עתידי (מחוץ לגבולות התכנית)
13.14	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור	גבול גוש
13.15	מספר בן 5 ספרות	מספר גוש
13.16	קו ירוק	גבול חלקה רשומה
13.17	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה רשומה
13.18	קו אדום רציף	קו רחוב
13.19	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	מספר הדרך
13.20	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	רוחב הדרך
13.21	קו שחור מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין.	כבל תאורה תת קרקעי
13.22	קו אדום מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין	קו מתח גבוה אווירי
13.23	קו אדום מרוסק בקו ארוך ושני קווים קצרים לסירוגין	קו מתח גבוה תת קרקעי
13.24	קו בצבע ירוק מרוסק בקו ארוך וקו קצר לסירוגין.	קו טלפון תת קרקעי בצינורות
13.25	קו רציף בצבע תכלת	קו מים קיים
13.26	קו 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 2 בנייני מגורים ושירותים לרווחת הדיירים כגון מועדון לשימוש דיירי המגורים .
- 15.2 **שטח ציבורי פתוח**
מיועד לטיילת לאורך דרך אבא חושי, לשטחי גינון ומשחק, קווי תשתיות תת קרקעיות, שבילי הולכי רגל, פינות ישיבה וכו'.
- 15.3 **דרכים**
בהתאם לסעיף 1 לחוק 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 והבנייה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
- 16.2 תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח מגורים מיוחד, למעבר הולכי רגל המחבר את המגרש עם מגרש מגורים מיוחד בתכנית חפ/1156 ט' הגובלת ממזרח.
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 רצוף בעל סיווג אחיד המותחם 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 דרכים

- 18.1 יזם התכנית או הבאים במקומו או בשמו או מטעמו, חייבים להוציא לפועל על חשבונם 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 תשתיות על פי הנדרש.
- 18.3 תכנון הדרכים יבוצע בתיאום עם אדריכל נוף.

19. תאורה

יזם התכנית או הבאים במקומו או בשמו או מטעמו חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הכיכרות, שבילים להולכי רגל, כולל עמודים ופנסים בתחום התכנית. התקנת התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 21.1

20. שטח ציבורי פתוח

יזם התכנית או הבאים במקומו או בשמו או מטעמו חייב לבצע על חשבונם את פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית זו. בפיתוח כלולים השבילים, קירות תומכים, גדרות, רחבות מרוצפות, גינות ונטיעות, 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 גינות, 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. אזור מגורים מיוחד – הוראות בנייה**21.1 תכנית בינוי**

- מתן היתר בניה במגרש מותנה בהגשת תכנית בינוי כללית בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול:
- 21.1.1 קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח.
- 21.1.2 תכנית החניון כולל כניסות, סימון הפרדה בין חניות הדיירים וחניות האורחים, ופתרונות אוורור החניון.
- 21.1.3 חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, מיקום ופרטי הפרגולות לעצירת רוחות, חומרי גמר, עמודי תאורה, פריסת חזיתות כללית וכל פרט נוסף שיידרש.
- 21.1.4 מיקום שירותי הבית השונים כגון: מיקום צוברי גז, מקום אצירת האשפה ואופן פינויה. מיקום חדר טרנסי עם גישה לרכב תפעולי אליו.

- 21.1.5 פתרונות חיבורי תשתיות כגון : מיקום מוני מים, אופן חיבור הניקוז למערכת העירונית, נקודות התחברות הביוב למערכת העירונית. מיקום ארונות חלוקה במידה וידרשו יסומנו בתכנית הבינוי ויהיו בתחומי מגרש הבניה.
- 21.1.6 תכנית פיתוח המגרש שתכלול התאמה למפלסי השטחים הגובלים, תכנון טיילת דרך אבא חושי הסמוכה, הגינה הציבורית ממערב ופרטי המעבר בין המגרש למגרש 1001 שבתכנית חפ/1156 ט'. .
- 21.1.7 תכנית שלבי ביצוע העבודה שתכלול: הטיפול הנופי בחלקים החצובים בשלבי הבניה השונים במטרה ליצור לאתר חזות נאותה לכל אורך תקופת הבנייה והוראות בדבר העבודות השונות שיכללו בכל שלב ושלב הכל בכפוף לאמור בסעיף 31 להלן.
- 21.1.8 תכנית הבינוי תאושר ע"י הגורמים הבאים כתנאי לאישורה בועדה המקומית:
- א. איגוד ערים לאיכות הסביבה – לנושא רעש ואיכות אוויר.
- ב. איגוד ערים – לכבאות – לנושא פתרונות עקרוניים לגישה לכיבוי אש.
- ג. משרד מהנדס העיר על אגפיו השונים, אגף המים והביוב, אגף דרכים וגנים והמחלקה לתכנון העיר לנושאי התכנון הפיזי.

21.2 טבלת זכויות והגבלות (טבלת זכויות והגבלות בנויה לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים בתכנון ובהיתרים 1992)

מספר יח"ז	גובה הבניינים			סה"כ	סה"כ	שטח בנייה מקסימאלי במטרים רבועים						קו בניין			שימוש	המג'ר ושם האזור (שימושים עיקריים)						
	גובה	מספר קומות	בנין			קרקע באחוזים (**)	סה"כ	מתחת למפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		קדמי	אחורי	צדדי								
145 (*)	475 (*)	+ 18 קומות מסד + קומת טכנית (***)	בנין מזרחי	30% לבניינים הגבוהים	37690	16,675	1700	4715	14600	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	מגורים	מג'רש 2001מגורים מיוחד								
															2175	0	0	2175	על פי התשריט	על פי התשריט	על פי התשריט	מבטות למגורים
	471 (*)	+ 16 קומות מסד + קומת טכנית (***)	בנין מערבי																			

(*) הוראה מחייבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנון) התשס"ב 2002.

(**) לא כולל חניונים ואמצעים למיגון כנגד השפעת הרוח.

(***) לא כולל קומות תיה

(****) גובה הבניינים ומפלסי הרחבה המרכיית ימדוד בהתאם לגובה דרך אבא חושי כפי שמוסמן ברקע התשריט.

(****) שטחי השירות יחשבו לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכנון ובהיתרים התשנ"ב 1992, וכפוף לאמור בסעיף 2.1.3.2. לחלו.

21.3 שטח הבנייה ומספר יחידות הדיור**21.3.1 שטח עיקרי**

שטח עיקרי במגרש יהיה כמצויין בסעיף 21.2 לעיל וכמפורט להלן:

- א. בשטח העיקרי ייכלל שטח של עד 500 מ"ר לשירותים לרווחת הדיירים ובו לפי קביעת הבעלים ולבחירתם, מועדון, חדרי כושר ובריאות, חדרי חוגים וכו'.
- ב. השטח הקבוע בסעיף 21.2 לעיל, למרפסות ייועד רק לשימוש זה.

21.3.2 שטחי שירות מגורים

- חלוקת שטחי השרות בין מרחבים מוגנים, מחסנים דירתיים, חניה ומגננות נגד רוח, במגרש 2001 תהיה כדלהלן:
- א. מרחב מוגן – עד 7.5 מ"ר ליחיד.
 - ב. מחסנים דירתיים – עד 6 מ"ר למחסן, ובתנאי שלכל יחיד יבנה לא יותר ממחסן אחד.
 - ג. השטח המיועד למגננות נגד רוח ייועד רק לשימוש זה.
 - ד. מתוך סה"כ שטחי השרות המפורטים בסעיף 21.2 לעיל, מיועדים כ - 12,000 מ"ר לחניה.

21.3.3 מספר יחידות הדיור

מספר יחיד המקסימאלי בתחום התכנית יהיה 145. הוראה זו הינה הוראה מחיבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002 שסטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

21.4 גובה הבניינים

- 21.4.1 גובה הבניינים במטרים מעל פני הים יהיה כמצוין בסעיף 21.2 ויכלול 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 יתייחס למפלסי דרך אבא חושי כפי שמצויינים בתשריט. גובה הבניינים, במטרים מעל פני הים, הינו הוראה מחיבת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכניות) התשס"ב 2002.
- 21.4.2 קומת המגורים האחרונה תיבנה בנסיגה של לפחות 4 מ' בתזיתות הראשיות של הבניין.
- 21.4.3 מפלסי הכניסות לבנייני המגורים לא יעלו על מפלס דרך אבא חושי.

- 21.4.4 במרווח שבין שני הבניינים לא יעלו חלקי המבנה על מפלס דרך אבא חושי למעט אלמנטים עיצוביים שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר כגון: מגננות חוסמות רוח ואלמנטים עיצוביים אחרים.
- 21.4.5 גובה החניון יהיה בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 21.4.3 ו-21.4.4 לעיל. מספר קומות החנייה יהיה לפי המתבקש עפ"י סעיף 30, חניה להלן. תוספת הקומות תהיה כלפי מטה, בכיוון תת-קרקעי.
- 21.4.6 תותר בניית קומות שירות מיוחדות במפלס הנמוך מדרך אבא חושי, כגון: חדרי חשמל, חדרי משאבות, בריכות מים לכיבוי אש וכו', במידה ותידרשנה ע"י הגורמים המוסמכים. קומות אלו יהיו במסגרת הגובה הכללי של הפרויקט עפ"י מפרט טכני באישור הועדה המקומית. שטחי קומות אלו יהיו כחלק משטחי השרות המפורטים בסעיף 21.2 לעיל.

21.5 קווי בניין

- קווי הבניין ייקבעו בהתאם למצויין בתשריט ובהתאם לאמור להלן:
- 21.5.1 על רמפות גישה מקורות לחניון יחולו הוראות קווי בניין.
- 21.5.2 בקו בניין צדדי מזרחי לחניון תת קרקעי, תותר בליטה של עד 2 מ' מעל הקרקע הטבעית.
- 21.5.3 קווי הבניין לחניונים יהיו בתיאום עם פתרונות ניקוז וביוב בתחום המגרש.
- 21.5.4 המרווח בין המגדלים לא יקטן מ- 32 מ'. הוראה זו הינה הוראת עיצוב אדריכלי כמשמעותה בחוק.
- 21.5.5 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 28.2 להלן.

21.6 איתור הבניינים

- איתור הבניינים למעט כיוונם בנספח הבינוי המנחה הוא עקרוני בלבד. שינוי מאיתור זה לא יהווה סטייה מהתכנית ובלבד שישמרו העקרונות המוגדרים בנספח הנ"ל.

22. חומרי גמר וחזית הבניין

חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.

לא תותר התקנת מזגנים בחזיתות המבנה אלא מאחורי מסתור, על פי פרט שיאושר כחלק בלתי נפרד של הבקשה להיתר בניה. מיזוג המבנים, יהיה במערכות מיני מרכזיות. חומרי גמר החזיתות יהיו כאלה שלא יגרמו לסינוור הנוסעים בדרך אבא חושי.

23. פיתוח המגרשים

- 23.1 יזם התכנית או הבאים במקומו או בשמו או מטעמו חייב לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשי הבניה, כולל פיתוח כל מפלסי הרחבות הפתוחות, קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו', בהתאם לתכנית הפיתוח במסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 23.2 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.
- 23.3 הבקשה להיתר בנייה תכלול תכניות פיתוח מפורטות שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י משרד 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 השצ"פ שלאורך הדרכים.
- 23.4 קונסטרוקצית חלקי המבנה שגגותיהם יגוננו יתוכננו בצורה שתביא בחשבון נטיעות עצים על הגג.
- 23.5 גדרות, מעקות, וסבכות בכל המתחם ובכל השימושים יוקמו רק על פי פרט אחד מחייב, שיהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה ואשר יאושר 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.

24. **הוראות חציבה ושיקום נופי**

תכנית הבינוי תכלול תכנית לשיקום ונטיעות למצב בו האתר ייחצב בשלמות ויבנה בשלבים. התכנית תוכן בשילוב עם אדריכל נוף, בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית זו, ותובא לאישור 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 לשיקום ותנאי איגוד ערים לאיכות הסביבה בכל הנוגע לאופן ביצוע החפירה.

גמר השיקום הנופי יהווה תנאי לאכלוס המבנים באותו שלב ביצוע.

במידה והבניה תבוצע רק על חלקו של המגרש, יגודר השטח החצוב באופן בו לא יחסמו המבטים לנוף.

25. **מניעת רעש וזיהום אוויר בשלב הבניה**

על בעלי היתר הבנייה להגיש לאישור מהנדס העיר תכנית מוקדמת של התארגנות בשטח, מיקום אחסון חומרי הבנייה, כלים וכד'. אזור ההתארגנות יהיה רק בתחום שטח מגרש מס' 2001.

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

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

26. **טיפול סביבתי בחניונים**

תנאי לאישור הבקשה יהיה הגשת 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.

27. אקוסטיקהתנאים להיתר בנייה

- 27.1 תוגש חוות דעת יועץ אקוסטי לפתרונות לחומרים למעטפת הבניינים, כך שמפלס הרעש בתוך הדירות לא יעלה על המפלסים שלהלן:
 כל הפתחים שבחזיתות בנייני המגורים (עפ"י בדיקה מפורטת של יועץ אקוסטי) יקבלו טיפול אקוסטי, כך שמפלס הרעש בתוך המבנה, בחדרי מגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על $Leq=40\text{dB A}$, או על פי התקנים שיהיו מקובלים בזמן הוצאת היתר הבניה.
- 27.2 יוגשו פתרונות למניעת מפגעי רעש בחזית הבניינים על ידי אלמנטים שישתלבו בעיצוב המבנים, תוך שמירה על עקרונות הפתיחות לנוף ובאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 27.3 קטעי הכביש הסמוכים למגרש הבניה בדרך אבא חושי ובדרך שינדלר ייסללו באספלט שקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי סביבתי ומשרד מהנדס העיר. העלות הנוספת של סלילת הכביש כתוצאה מסעיף זה תהיה על חשבון מבקשי היתר הבניה.
- 27.4 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.

28. מיקרו אקלים – רוח

- תכניות הבקשה להיתר במגרש 2001 יתוכננו על פי ההנחיות המובאות להלן:
- 28.1 הכניסות לבנייני המגורים שבמפלס דרך אבא חושי תהינה מקורות, ותותקן בהן דלת כפולה.
- 28.2 מסביב לבניינים יבנו מגננות רחבות (כ-10 מ') למיתון הרוח בגזרה הדרום מערבית ובין הבניינים בכיוון צפון מזרח. המגננות למניעת רוח יעוצבו כך שלא יחסמו את המבטים לנוף מטיילת אבא חושי.
- 28.3 בגבול המזרחי והדרום מזרחי של המגרש תינטע צמחיה עבותה וגבוהה בקצות המגננה. לצורך הגנה זמנית על הצמחייה בשלבי ההתפתחות יותקנו שוברי רוח נקבוביים (בהיקף של 50% נקבוביות).
- 28.4 טיילת אבא חושי המלווה את מפלס הרחוב, תהיה מוגנת בקטעים שבתחום התכנית ע"י נטיעות נמוכות או שוברי רוח נקבוביים.
- 28.5 בגבול המגרש הצפון מזרחי (לכיוון דרך שינדלר) בגזרה שבין הבניינים ובשצ"פ המערבי, יינטעו עצים בצפיפות גבוהה או יותקנו שוברי רוח נקבוביים.
- אם יבקש מבקש היתר הבניה, בעת הוצאת היתר הבניה לשנות את הפתרון המוצע כאמור בסעיף 28.1 ו-28.2 לעיל, יערכו בדיקות של האמצעים המוצעים למיתון הרוח. האמצעים ופרטיהם יובאו לאישור הועדה המקומית.

29. **מגבלות תעופה**
היתר בניה יוצא רק לאחר קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית. במסגרתו יינתנו הנחיות להקמת עגורנים ולסימון יום ותאורת אזהרה לבטיחות טיסה.
30. **חניה**
על מבקשי או בעלי היתר הבנייה בתכנית זו לפתור בעיית החנייה בתחומי מגרשיהם, כולל חנייה תפעולית.
- 30.1 במגרש יוקם חניון תת-קרקעי .
מספר מקומות החנייה למגורים ייקבע ל- 2 מקומות לכל יחידת דיור בתוספת 0.5 מקום חניה לכל יחיד עבור אורחים.
- 30.2 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 שתאפשר שתילת עצים על גג החנייה וכל פרט שיידרש ע"י מחלקת תכנון תנועה ומחלקת תכנון עיר, ופתרונות אורזור החניות מאושרים ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- 30.3 כניסות ויציאות לחניות, כולל נתיבי המתנה, יבוצעו עפ"י תכנית מפורטת, כפי שתאושר ע"י מחלקת הדרכים כחלק מתכנית הבינוי ואישורה יהיה תנאי להיתר בניה.
31. **שלבי ביצוע.**
שלב א' בביצוע התכנית יכלול את הקמת החניון בשלמותו ומבנה מגורים אחד לפחות ופיתוח כל שטח הטיילת והשצי"פ.
לא תתאפשר חציבה חלקית של המגרש.
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, תנאיו ואגרות, תשי"ל/1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורה.
- 32.3 מיקום ארונות חלוקה במידה וידרשו יסומנו בתכנית הבינוי ויהיו בתחומי מגרש הבניה כאמור בסעיף 21.1.5 .

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 יהיה בהתאם להוראות הגובה של החניון. הבקשה תכלול פתרונות גישה מאושרים ע"י חברת החשמל.

.33 שירותים33.1 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 מיקום מוני המים יקבע בתכנית הבינוי. 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 ו/או 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 למעט היתרי חפירה והיתרים לחניונים, 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. תשלומי חובה

היטל השבחה, אגרות, היטלים ותשלומי חובה אחרים בקשר לתכנית זו לבנייה ולשימוש ישולמו כדין.

37. אחזקת הבנינים

37.1 כל בעלי יחידות הדיוור בתחום התכנית יתקשרו עם חברת אחזקה וניהול שתנהל את

השטחים המשותפים בבית המשותף כולל החניות. 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 וכח בחדרי המדרגות ומתקנים הקשורים לגנון ולניקיון.

37.2 חוזה ניהול ואחזקה יעשה לתקופה של 3 שנים מתאריך מסירת הדירה הראשונה בבית המשותף. בעלי הדירות בבית המשותף רשאים להחליט ברוב הקבוע בסעיף 71 (ב) (1) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969 בדבר הארכת חוזה ההתקשרות בתום ה-3 שנים האמורות, לתקופה שתקבע על ידם.

38. חתימות

יוזמי התכנית : אפריקה ישראל מגורים בע"מ

וכט דליה (לבית טוקטלי), זמיר דפנה
קרן טוקטלי, אור טוקטלי
באמצעות עו"ד אריה נח
אפריקה ישראל מגורים בע"מ וכט

בעלי הקרקע :

דליה (לבית טוקטלי), זמיר דפנה
קרן טוקטלי, אור טוקטלי
באמצעות עו"ד אריה נח
מיראגי פיתוח ישראל בע"מ

עורך התכנית :

עוזי גורדון בע"מ
אדריכלים ומתכנני ערים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חתימה
אריה נח, עו"ד
מ"ר 11383
יפו 88, ירושלים 94341
טל פקס 02-5376699

את הדפוס גולד, עו"ד
מ.ר. 9461
י"ד הנשיא 98, חיפה

חתימה
אפריקה ישראל מגורים בע"מ

חתימה
אריה נח, עו"ד
מ"ר 11383
יפו 88, ירושלים 94341
טל פקס 02-5376699

את הדפוס גולד, עו"ד
מ.ר. 9461
י"ד הנשיא 98, חיפה

חתימה
פיתוח ישראל בע"מ
י"ד הציונות 15, חיפה

חתימה
עוזי גורדון בע"מ
קרן היסוד 15, סידת הכרמי
טל פקס 04-8580076