

1392

307456

ת.ת.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

8.12.13

הוראות התוכנית
תוכנית מס' חפ/מק/1392 ח'י
שם תכנית: חילופי ייעודי קרקע בקרית הטכניון, גוש 11202 חלקה 1 מעונות דה-ז'ור

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: חיפה
 סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p style="text-align: center;">ועדה מקומית חיפה</p> <p style="text-align: center;">אישור תכנית מס' חפ/מק/1392 ח'י</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 106 ביום 22.7.13</p> <p style="text-align: center;">י"ר הועדה</p> <p><i>א.ב.ל.ל.</i></p>	<p style="text-align: center;">ועדה מקומית חיפה</p> <p style="text-align: center;">הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1392 ח'י</p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 86 ביום 3.9.12</p> <p style="text-align: center;">(-) ת. אלמוג י"ר הועדה</p>
<p>ההוצעה על אישור תכנית מס' 1392</p> <p>פורסמה בולטינג המסומנים מס' 6724</p> <p>מיום 31.12.13</p>	

הודעה אלמוג
 סגנית נמיית
 ליו"ר ועדת המשנה
 של הוועדה המקומית

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית לאפשר הקמת מבני סטודנטים חדשים ובית הארחה באזור 1, המיועד למגורים ושרותי רווחה בתכנית חפ/1392 א'.

לצורך כך התכנית מציעה חילופי יעודי קרקע ללא שינוי בסך השטחים של כל יעוד קרקע, שינוי קווי בניין וסימון מיקום למבנים החדשים, העברת שטחי בניה בין בניינים מבלי לשנות את סך שטחי הבניה המאושרים וכן הגדלת מספר הקומות.

מבני המעונות יכללו 4 בניינים בני 9 קומות בשטח עיקרי כולל של 11,300 מ"ר, סה"כ 110 יחיד (בניינים 118,119,119A,122 כמופיע בתשריט מצב מוצע).

בית הארחה יכלול 6 דירות אירוח בשטח עיקרי כולל של 600 מ"ר (בניין 126 כמופיע בתשריט מצב מוצע).

מבנה נוסף המסומן בתשריט, 118A, ישמש כחדר חשמל בשטח (שירות) של 75 מ"ר.

כאמור, כל שטחי הבנייה של הבניינים המוצעים יהיו במסגרת השטחים המותרים ע"פ תוכנית מאושרת בתוקף, חפ/1392 א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חילופי ייעודי קרקע בקרית הטכניון גוש 11202
חלקה 1 – "מעונות דה-ז'ור"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפ/מק/1392 ח'

מספר התוכנית

35.755 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

28.10.2013 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיף קטן 1,4,5 ו-6

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חיפה
 קואורדינטה X E 202.855
 קואורדינטה Y N 742.521
- 1.5.2 תיאור מקום** הקרקע עליה חלה תכנית זאת מהווה חלק מקרית הטכניון בנווה שאגן - חיפה
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חיפה
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות נפה
- 1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית** יישוב חיפה
 שכונה נווה שאגן
 רחוב
 מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11202	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

- א. התכנית כפופה לכל התכניות המתאריות החלות על העיר חיפה ובין השאר גם לתוכנית תמ"א 38 על תיקוניה והשלמותיה.
- ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הכלול בה:

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1392/א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו, וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	2722	25.6.1981
חפ/1392	שינוי		2604	14.2.1980

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	28.10.2013	1		1: 500	מחייב	תשריט
		י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	28.10.2013		15	-	מחייב	תקנון
		מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	24.10.2013	1		1: 250	מחייב חלקית *	נספח פיתוח ושימור עצים-תכנית
		מילר - בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	24.10.2013	1		1: 250	מנחה	נספח פיתוח ושימור עצים-חתכים

כל מסמכי התוכנית 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 החוראות על התשריטים.

הערות:

* נספח פיתוח ושימור עצים מחייב בנושא סימון עצים בוגרים לשימור/ העתקה בלבד, בכל שאר תנושאים הנספח מנחה בלבד.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל	גושר/ חלקה(י)
				הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה		קרית הטכניון חיפה 32000	04-8292223	052-4279333	04-8292878	AviWi@dp.technion.ac.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
				הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה		קרית הטכניון חיפה 32000	04-8292223	052-4279333	04-8292878	AviWi@dp.technion.ac.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל						
חוכר	הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה		הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה		קרית הטכניון חיפה 32000	04-8292223	052-4279333	04-8292878	AviWi@dp.technion.ac.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	050827484	27744	י.ג. גרנות אדריכלים בע"מ	ח.פ. 511909921	רח' חורגי 3 חיפה	04-8611311	052-4474500	04-8611322	yygranot@yygranot.co.il
עורך נספח פיתוח ושימור עצים	אדריכל עץ	55098651	40289	מילר - בלוס ושותי תכנון סביבתי בע"מ	510470313	התשבי 14 חיפה	04-8339070	050-5277882	04-8339980	mb@miller-blum.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

לאפשר הקמת מבני מעונות סטודנטים חדשים ובית הארוחה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. חילופי ייעודי קרקע ללא שום שינוי בסך השטחים של כל יעוד קרקע בתכנית המאושרת באמצעות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, עפ"י סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב, באמצעות סימון מיקום למבנים מוצעים חדשים, חלוקה לתאי שטח, קביעת מרחק בין המבנים החדשים לדרך הגובלת ולגבולות תאי השטח, הגדלת מספר הקומות ל-9 קומות (בחלק מתאי השטח) וקביעת הוראות ותנאים בדבר מתן היתר בניה בשטח התכנית
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית חפ/1392 א' מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל לבנייה בתוכנית, ע"פ סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.
- ד. הנחיות לפיתוח נופי ולשימור עצים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 35.755 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	ללא שינוי מתוכנית מאושרת					מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודיקרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	100A-100P 101,102	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	200-203	שטח פרטי פתוח
	300-301	דרך
	400-403	דרך מוצעת
	500	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
55%	19699	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	55%	19699	שטח לבניה למטרות המוסד
13%	4479	שטח פרטי פתוח	13%	4479	שטח פרטי פתוח
24%	9125	דרך מאושרת	28%	9893	דרך פרטית קיימת
2%	768	דרך מוצעת	5%	1684	שביל פרטי קיים
5%	1684	שביל	100%	35755	סה"כ
100%	35755	סה"כ			

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	שטח לבנייה לפי מטרות המוסד ע"פ תכנית חפ/1392 א'
4.1.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בניית מבנים עפ"י הסימון שבתשריט ובכפוף להוראות תכנית זו והוראות תכנית חפ/1392 א'. סימון המבנים המוצעים בתשריט משוער בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית. 2. המתחם (מבנים ומוסדות ציבור לחינוך) חולק לתאי שטח (מגרשי משנה) עפ"י המפורט בתשריט. סימון תאי השטח (מגרשי משנה) והעמדת המבנים במגרש (מבנים ומוסדות ציבור לחינוך) ניתנים לשינוי באישור הועדה המקומית. 3. המרחק בין המבנים החדשים לדרך הגובלת מצפון (דרך מס' 1) לא יקטן מ-5.0 מ'. 4. המרחק בין המבנים החדשים לבניינים קיימים או בין בניינים חדשים לבין עצמם שגובהם מעל 4 קומות ושאינם מהווים אגפים לבניינים חדשים או קיימים לא יהיה קטן מ-6 מטר. 5. גנות המבנים החדשים יטופלו כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת המתקנים.

4.2	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח, כמוגדר בתכנית חפ/1392 א'
4.2.2	הוראות
	בכפוף להוראות תכנית זאת והוראות תכנית חפ/1392 א'

4.3	שם ייעוד: שביל
4.3.1	שימושים
	שביל פרטי כמוגדר בתכנית חפ/1392 א'
4.3.2	הוראות
	בכפוף להוראות תכנית זאת והוראות תכנית חפ/1392 א'

4.4	שם ייעוד: דרך
4.4.1	שימושים
	דרך פרטית כמוגדר בתכנית חפ/1392 א'
4.4.2	הוראות
	בכפוף להוראות תכנית זאת והוראות תכנית חפ/1392 א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	מס' בנין	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה (מטר) (1)	מספר קומות(1)		קווי בנין (מטר)		
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100	סה"כ 17570	120					בכפוף לתכנית חפ/1392 א' (4)	בכפוף לתכנית חפ/1392 א'		2 (2)	9	30	כמתואר בתשריט ובטעיף 4.1.2
			-						-					
			119						9	30				
			-						-					
			119A						9	30				
			-						-					
			122						9	30				
			-						-					
			118						9	30				
			-						-					
			118A						2	8				
			115						בכפוף לתכנית חפ/1392 א'					
			116											
			117											
			126											
			129	247	101									
			121	1882	102									
			19699	סה"כ										

הערות לטבלה 5:

- (1) מספר קומות וגובה מירבי ימדדו מעל הקרקע הטבעית בכל חתך וחתך ואינם כוללים: מסד, עליית חדר מדרגות מקומת הקרקע לגג, חדרי מכונות, מעלית, מתקנים טכניים ובטיחותיים על הגגות.
- (2) בקומות תת-קרקעיות ימוקמו שטחי שירות וחניונים תת-קרקעיים. בסמכות ועדה מקומית לאשר קומות תת-קרקעיות נוספות במסגרת היתר הבניה.
- (3) במבנה 118A (חדר השמל) יותר מרתף כבלים תת-קרקעי.
- (4) לצורך הקמת 4 בנייני המעונות החדשים מס' 118, 119, 119A, 122 תותר העברת שטחי בניה בין בניינים מבלי לשנות את סך שטח הבניה המאושר באזור 1 עפ"י חפ/1392 א'.

6. הוראות נוספות**6.1. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:**

- 6.1.1 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סידור, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- 6.1.2 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- 6.1.3 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה לחיתור של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

6.2. פיתוח:

- בקשות לחיתור ילוו בתכנית פיתוח - שימור צמחייה של אדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית הכוללת סימון העצים הקיימים וסוגיהם, ואישורה ע"י יח' לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים לשימור, נטיעות עצים בוגרים ועצים לעקירה ו/או להעתקה וכן פתרונות להתארגנות וגישה לבניה, באישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר.
- בתוכנית הפיתוח תישמר רציפות שבילי הולכי רגל באזור ויש לשאוף לשחזר את תמונת המצב הקיים בעזרת נטיעה מחודשת של עצים וצמחיית החורש הטבעי של הכרמל. תוכנית הפיתוח/שימור העצים תלווה בפירוט האופן בו ישמרו העצים תוך ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך להם (חתכים מקומיים ופרטים). העתקת עצים בוגרים תיעשה במידת האפשר בתוך שטח התוכנית, קרוב ככל האפשר לסביבתם הטבעית ובליזוי אגרונום.
- עקירת, כריתת ו/או העתקת עצים בוגרים יותנו בקבלת אישור מראש של היחידה לתכנון נוף ופקיד היערות של עיריית חיפה ובקבלת רישיון מתאים לפי פקודת היערות.
- ינקטו אמצעים לשמירה על העצים הקיימים והשטחים הפרטיים הפתוחים שבין המבנים המוצעים לדרך הגובלת:
- יאסר מעבר כלים דרך שטחים אלו, איחסון או כל פעולה אחרת.
 - בעת הבנייה יש לגדר שטחים אלו בגדר פח כדוגמת איסכורית.
 - עצים לשימור יקבלו הגנה כני"ל.

6.3. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:

- 6.3.1 יוזמי התכנית/מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל את סלילת ו/או הרחבת הדרכים וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה בהיתר הבניה.
- 6.3.2 בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל.

6.4. גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הפתוח שתוגש במסגרת הבקשה לחיתור בניה.

6.5. תאורה:

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הפרטיים הפתוחים כולל עמודים ופנסים.

6.6. מניעת מטרדים בעת הבניה:

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
- 6.6.1 אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
- 6.6.2 לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- 6.6.3 במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.

6.6.4 חעבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לבניינים הסובבים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
6.7 חשמל:
6.7.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות תשי"ל 1970) בחתייעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורם.
6.7.2 תחנות טרנספורמציה: לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בחתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.

6.8 מקלטים ומרחבים מוגנים:
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט /או מרחבים מוגנים /או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

6.9 תשתיות מים, ביוב וניקוז:
הבקשה להיתר תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
6.9.1 אספקת מים מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזום /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד "מי כרמלי" לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה עלשלמות צינור המים הקיים או העתקתולמקום אחר אם יידרש הדבר.
6.9.2 ביוב מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד "מי כרמלי". לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד "מי כרמלי" שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
6.9.3 ניקוז-תיעול מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז אגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז אגף שפ"ע.
הוראות לניקוז משמר נגר:
6.9.3.1 השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
א. במגרשי הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות הלחול לתת הקרקע.
ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
ה. התכנון המפורט יערך להכוננת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6.9.3.2 תכנון שטחים פרטיים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השתיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פרטיים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקודו ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פרטיים פתוחים.
6.9.3.3 תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגני מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.10 מערכות כיבוי אש:
מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

6.11 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.

6.12 איחוד וחלוקה:

- 6.12.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 6.12.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- 6.12.3 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
- 6.13.4 על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.13 אצירה והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת היתר הבניה.

6.14 נגישות נכים:

קבלת היתר בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים ע"פ תקנות התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.15 היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	התומה: מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה	מספר תאגיד:
			500701636

עורך התוכנית	שם:	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:
	תאגיד:	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד:
			ח.פ. 511909921

יזם בפועל	שם:	חתימה: הטכניון מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה	תאריך:
	תאגיד:	הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה	מספר תאגיד:
			500701636

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: הטכניון מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה	תאריך:
	תאגיד:	הטכניון – מכון טכנולוגי לישראל אגף בינוי ותחזוקה	מספר תאגיד:
			500701636

... ו/או קייזרניי לזכויות שהתאגיד או אף אחד מהם עשוי להחזיק בהן.

חתימתו הינה לזכרי חכונן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם המבצע או לכל בעל ענין אחר בשטח המבוקש כל עוד לא נמסרה השקפה ונחתם עמנו הסכם תאגיד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל דיוה ועפ"י כל דין.

למען הסיר ספק מוצהר בזה כי אין תלות או ייעוץ על ידינו הסכם בגין השטח הכליל לתכנית, אך בזה מתנו על החובות הכרה או תדאה בקיום הסכם כשמי ו/או ייתוד על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שישפוט אתנו על מנת לזכות כלשות בשטח, ואי על כל אחר אחרת העומדת לנו טכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

20.11.13

[Handwritten notes and stamps, including a circular stamp with text: "מחלקת מינוי סגן מנהל מינהל מקרקעי לישראל מרחב הים התיכון"]