

11

8.11.15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0072512

חפ/1746 ט - מתחם מגורים מיוחד ברמת אלון דרום

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
10-11-2015
נתקבל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 304-0072512
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7005
ביום 16.3.15

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/1746
הומלץ להפקדה
בשיבה ה" 98 - כ" 11.3.2013
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

11.3.15

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
20.3.15
לאשר את התכנית
תאריך 16.11.15
יורד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 304-0072512
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7152
ביום 24.11.15

משלב יוסף
ממונה על מחוז חיפה

דברי הסבר לתכנית

לפי התכנית המאושרת החלה על השטח חפ/מ/1746 ה' מותרת על מגרש 2024 בניה של 2 מבנים , אחד בן 6 קומות והשני 18 קומות. בשטח עיקרי של 7600 מ"ר ובהם 76 יח"ד. גובה המבנים עפ"י תכנית זו הוא לבנין המזרחי +441 ולבנין המערבי +405
התכנית מציעה הגדלת זכויות הבניה ושינוי הוראות הבניה במגרש 2024, ל- 2 מבנים בני 21 קומות בשטח עיקרי של 24,200 מ"ר וסה"כ 156 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית חפ/1746 ט - מתחם מגורים מיוחד ברמת אלון דרום

מספר התכנית 304-0072512

1.2 שטח התכנית 7.566 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה

201240 קואורדינאטה X

741746 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמת אלון דרום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חיפה	אוארבך אליהו		00

שכונה רמת אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12695	מוסדר	חלק	25	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חפ/ במ/ 1746 ה	2024

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/2000	3594	4884	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמ"א 15- תכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה לרבות לענין גובה בתחום החריגה הטופוגרפית ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה, הנובעים מקיומו של שדה תעופה חיפה.	כפיפות	תמא/ 15
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
26/06/2000		4896	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ חפ/ 1400 / גב. הוראות תכנית מק/ חפ/ 1400 / גב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	חפ/ מק/ 1400 / גב
26/06/1997		4536	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ מק/ 1400 / תט
21/04/1996	2831	4402	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/ 1400 / יב

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1745	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1745 ממשיכות לחול.	3060	2607	07/06/1984
חפ/1746	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1746 ממשיכות לחול.	3405	282	01/12/1986
חפ/229 י	שינוי	בתכנית זו מוצעת בניה חדשה, לכן חפ/229 י לא חלה עליה.	3484	2707	17/09/1987
חפ/229 ח/1	שינוי	בתכנית זו מוצעת בניה חדשה, לכן חפ/229 ח/1 לא חלה עליה.	4201	2771	14/03/1994
חפ/229 ח/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/229 ח/5. הוראות תכנית חפ/229 ח/5 תחולנה על תכנית זו.	6388	2981	07/03/2012
חפ/מק/1400 יב/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1. הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/1 תחולנה על תכנית זו.	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400 יב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4. הוראות תכנית חפ/מק/1400 יב/4 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
חפ/מק/1400 פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ. הוראות תכנית חפ/מק/1400 פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006
חפ/מק/229 ח/2	שינוי	בתכנית זו מוצעת בניה חדשה, לכן חפ/229 ח/2 לא חלה עליה.	5232		27/10/2003

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ במ/ 1746/ ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ במ/ 1746/ ה ממשיכות לחול.	4823	1364	18/11/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוראות התכנית	מחייב				פנינה רוזנברג				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			פנינה רוזנברג			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/10/2015	בסנוסוף דני		26/10/2015		לא
חנייה	מנחה	1: 250	1	26/10/2015	טורס רגב		26/10/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	29/10/2015	רביב לני		29/10/2015	נספח סביבה ונוף - נספח נופי	לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	31	02/09/2015	אלדד שרוני		02/09/2015	נספח חו"ד בנושא הצללה ומיקרו אקלים	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	26/10/2015	יוסי וינברג		26/10/2015	נספח ביוב ומים	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	26/10/2015	וינברג יוסי		26/10/2015		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	9	26/10/2015	בורגר חנוך		26/10/2015	מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	26/10/2015	בורגר חנוך		26/10/2015		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500		26/10/2015	רוזנברג פנינה		26/10/2015	גליון: 1	לא

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלוני דניה בע"מ	תל אביב- יפו	שד' שאול המלך	35	03-6950151	03-6910427	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630855	04-8645537	
חוכר			חברת לוקי מפעלי בניה בע"מ	ראש העין	המלאכה	8	03-9030490	03-9387965	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש הסכם בין חברת לוקי לחברת אלוני דניה בע"מ - מגישי התכנית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	פנינה רוזנברג	33168		חיפה	ביאליק	7	04-8666950	04-8643132	pnina- ro@smile.net .il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	חנוך בורגר			חיפה	שער פלמר	1	04-8662572	04-8674028	borgeryn@gmail.com
מודד	מודד	רודי בלן	481		חיפה	שד מוריה	52	04-8372290	04-8107004	techmad@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	דני בסנוסוף	33190		חיפה	דרך חים	84	04-8371844	04-8378813	gaby111@net.il
	יועץ תשתיות	יוסי וינברג	99999		חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233077	weinbg@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	רגב טורס	99999	תדס הנדסה אזרחית		אתגר	2	04-8577566	04-8577567	igor@tedem.co.il
	יועץ נופי	לני רביב		רביב - טל	חיפה	מגידו	8	04-8101606	04-8101606	ravivandtal@gmail.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני - הנדסה סביבתית	נתניה	(1)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il

(1) כתובת: אזור תעשייה נתניה דרום ת.ד. 8776.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת מתחם מגורים הכולל 156 יח"ד בשני מבנים בני 21 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ד'
- ב. שינוי המרווחים המותרים וקביעת המרווחים התת קרקעיים
- ג. הגדלת השטחים העיקריים מ - 7600 מ"ר ל - 24,200 מ"ר.
- ד. שינוי במספר הקומות מ - 2 מבנים אחד בן 6 קומות והשני בן 18 קומות ל - 2 מבנים בני 21 קומות תוך שינוי הגובה של הבנינים מ - 21 מ' ו - 54 מ' ל - 72 מ'
- ה. הגדלת מספר יחידות הדיור מ - 76 יח"ד ל - 156 יח"ד.
- ו. קביעת השטח המותר למרפסות מקורות.
- ז. הגדלת גובה מותר לקומה מ. 3.0 מ' ל - 3.10 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.566
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	156		+80	76	יח"ד	מגורים (יח"ד)
השטח כולל מועדון, חדר כושר, וכן כולל 3900 מ"ר למרפסות מקורות.	24,200		+16,600	7,600	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים ד'	2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	503.57	6.66
מגורים ב	7,063.24	93.35
סה"כ	7,566.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	503.57	6.65
מגורים ד'	7,063.24	93.34
סה"כ	7,566.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת 2 מבני מגורים בני 20 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ומעל 2-3 קומות של חניון תת קרקעי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>א. חומרי גמר:</p> <p>החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>ב. גגות:</p> <p>הגגות יהיו שטוחים. תכנית הגגות תשקף את המערכות המתוכננות על הגגות, ותהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ג. יותרו במבנה מרפסות מקורות בשטח של עד 25 מ"ר לכל מרפסת.</p> <p>ד. גובה קומת מגורים יהיה עד 3.10 מ' וגובה קומת פנטהאוז יהיה עד 4.5 מ' בשינוי מהמותר עפ"י חפ/מק/1400/גב.</p> <p>ה. הגובה המירבי של קומה טכנית ומתקנים טכניים על הגג יהיה המינימום ההכרחי מבחינה טכנית מפני גובה תקרה עליונה ובכל מקרה לא יותר מ - 3.5 מ'. המתקנים יהיו משולבים בתכנון אדריכלי של הגג במלואו ועפ"י אישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. המרחק בין 2 המבנים מעל גג חדר הכושר לא יפחת מ - 22 מ'. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), 2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002</p> <p>ז. טיפול בגג חדר הכושר:</p> <p>גג חדר הכושר יטופל כחזית חמישית. לא תותר בו הקמת מתקנים כגון מעבי מזגנים, צלחות לזין וכד'</p> <p>ח. כל חזיתות המבנים יתפקדו כחזיתות קדמיות / ראשיות.</p> <p>ט. גובה המבנים, מס' הקומות ומס' יחידות הדיור יהוו הוראה אדריכלית אשר כל חריגה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לסעיפים 2(10), 2(19) בתקנות סטייה ניכרת התשס"ב - 2002.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום המגרש יש לצמצם את כמות האור הנפלטת ממתקני תאורה, עד למינימום ויש להתקין מתקני תאורה חסכוניים בהתאם לתקן בנייה ירוקה.</p>
ג	<p>גובה מבנים /או בטיחות טיסה</p> <p>הוראות והגבלות בניה בגין קיומו של שדה תעופה חיפה:</p> <p>א. התכנית נופלת בתחום הגבלות הבניה הנובעים מקיומו של שדה התעופה חיפה, לרבות הגבלות בניה בתחום החריגה הטופוגרפית ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>ב. הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה וקבלת הנחיות סימון. הדברים אמורים גם לגבי אנטנות ותריסים.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהנו אישור רשות התעופה האזרחית, לרבות קבלת הנחיות להתקנת סימונים לבטיחות טיסה הכוללים סימון המבנה בתאורת אזהרה וסימוני מכשול יום ולילה.</p>

4.1	מגורים ד'
	ד. בניה עבור תכליות ושימושים מושכי ציפורים, תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. סלילת ואו הרחבת הדרכים וביצוע המדרכות והמעברים להולכי הרגל וכן שיקום הדרכים הכלולות בתכנית, ייעשו עפ"י תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף תכנון דרכים, תנועה ונוף בעירייה במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. היטל כבישים ישולם כחוק.</p> <p>ב. בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל זכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
				21	3	72 (4)	156	620	43760	10200 (3)		9360 (2)	24200 (1)	7063	2001	מגורים ד'

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: התכנית היא 60% מעל הכניסה הקובעת ו- 80% מתחת לכניסה הקובעת.

הערה 2: הצפיפות היא 22 יח"ד לדונם

הערה 3: קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) השטח כולל מועדון, חדר כושר, וכך כולל 3900 מ"ר למרפסות מקורות בשטח של עד 25 מ"ר למרפסת לכל יח"ד. השטחים העיקריים המיועדים למרפסות מקורות ישמשו אך ורק למרפסות מקורות.

(2) כולל 350 מ"ר קומת עמודים בגובה קומת הלובי שהיא קומה גבוהה.

(3) שטח זה ישמש לחניית תת-קרקעיות.

(4) המפלס הוא גובה התקרה העליונה במבנה. לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>המשמעות של עיצוב אדריכלי בסעיף זה היא איננה המשמעות בחוק התכנון והבניה ובתקנות סטייה ניכרת.</p> <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקינות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	פיתוח סביבתי
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.</p> <p>ג. כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה, תוגש תכנית פיתוח נופי בהתאם להנחיות ודרישות היחידה לתכנון נוף ותקבל את אישורה.</p>
6.3	הנחיות מיוחדות
	<p>א. העבודות במגרש יחלו בהקמת קיר נקיון התחום את המגרש למניעת הדרדרות שפכי עפר למורד.</p> <p>ב. ככל שנדרש איזור חיץ מאש הוא יעשה בתחום המגרש ברצועה ירוקה/מגוננת בתוך תחום המגרש.</p> <p>ג. תאורה במגרש תכוון אל המגרש ולא לכיוון השטח הפתוח. לא יעשה שימוש בצומח פולשני או האסור בגינון כמופיע ברשימה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בנספח הבינוי והפיתוח וכן במסגרת היתר הבניה תישמר גישה אל שטח הוואדי ולנקודות התצפית אל הנוף.</p> <p>ה. הבנינים יבוצעו באופן שכל חזיתות המבנים יתפקדו כחזיתות קידמיות/ראשיות.</p> <p>ו. המרחק בין הבנינים יהיה 22 מ' ויהווה הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה תחשב סטייה ניכרת.</p> <p>ז. גובה קומה יהיה 3.10 מ' וגובה קומת הפנטהאוז יהיה עד 4.5 מ'.</p> <p>ח. האמצעים שיעשה בהם שימוש למיתון רוחות במסגרת התכנית הינם נטיעת עצים רחבי נוף, במעבר שבין המבנים וכן בפינות המבנים. כמו כן תתוכנן פרגולה בפינה הצפון מזרחית של המבנה המזרחי.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	כתנאי למתן היתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך הרחוב.</p>	
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרכו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת הבניה) התשס"ה -2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות עודפי העפר המשוערת מביצוע פרויקט הבניה מבעל ההיתר לפני הוצאת היתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי לפינוי עודפי עפר ופסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- יועברו עודפי חציבה ומילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של עצים להעסקה, עצים לעקירה, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעסקת על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב</p>	

6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>לאחר קבלת תופס בקשה לכרייתה / העתקה . בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. 3. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות. ג. היתר לעקירת העצים יינתן במסגרת היתר הבניה לפי ערך חליפי ושתילה חלופית במקום. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות.</p>
6.8	<p>חניה</p>
	<p>א. תקן החניה יהיה 2.25 מקומות חניה לכל יח"ד. כאשר בתחום המגרש יסופקו לפחות 2.00 מקומות חניה לכל יח"ד ו - 0.25 מקומות חניה לכל יח"ד מחוץ לשטח המגרש. ב. החניות לאורחים יאורגנו במפלס העליון, בהפרדה ממקומות החניה הייעודיים של הדיירים במתחם.</p>
6.9	<p>תשתיות</p>
	<p>א. לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפייע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז כמפורט להלן. ג. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק. ד. אספקת מים</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל 2. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. 3. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל. 4. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע ותכנון עיר. 5. על מתכנן הבנין לכלול בקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו. ה. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ו. ניקוז ותיעול</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפייע. 2. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר הכל באישור מחלקת ניקוז באגף שפייע. ז. מי נגר עילי: באזורים המיועדים לפיתוח : מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>

6.9	תשתיות
	<p>התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ז. מערכות כיבוי אש</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> <p>ח. אצירה והרחקת אשפה.</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>ט. קווי טלפון ותקשורת.</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>
6.10	חשמל
	<p>א. מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. תחנות טרנספורמציה:</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר הצורך בהקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>תובטח גישה ישירה אל תחנת הטרנספורמציה מדרך ציבורית ו/או דרך פרטית שתורשם עליה זכות מעבר.</p> <p>מתן היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה יותנה בקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. תאורה</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק.</p>
6.11	מקלטים
	<p>לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף, או שינתן על ידו פטור.</p>

6.12	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/ או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.</p>

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב הראשון תבוצע החנייה ומבנה אחד.	ל.ר
2	בשלב השני יבוצע המבנה השני.	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים

8. חתימות

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: אלוני דניה בע"מ 514477231	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בבעלות מדינה	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	חוכר	שם ומספר תאגיד: חברת לוקי מפעלי בניה בע"מ 520041278	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	פנינה רוזנברג שם ומספר תאגיד:	