

3008831

10 16.3.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0325639

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
05-05-2016
נתקבל

חפ/מק/1392-י-חילופי שטחים בקריית הטכניון, מרכז מבקרים

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חיפה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית חיפה
אישור וזכנית מס' תמ"ק/1392
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
סגנית יו"ר ראש העיר
של הועדה המקומית
47 יום 18.1.16

ועדה מקומית חיפה
הפקדת תכנית מס' תמ"ק/1392
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 36 יום 20.7.15
יו"ר הועדה

פרסום מנון תוקף לתכנית חפ/מק/1392
המועד הקודם לחת-לחה של תכנית עפ"י סעיף 119
לחוק הוא ביום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות
או בעיתון על דבר אישורה. לפי המועד שבו פרסמה
ההודעה האחרונה מבין ההודעות הנ"ל.
ההודעה שפורסמה לה-ין תוקף בעיתון תמ"ק
יום 14.16 הודעה פורסמה ב-ס 228
יום 31.3.16 לערוין סעיף 197 לחוק המועד הקובע
לפי פרסום ההודעה הי-בר אישור התכנית ברשומות

דברי הסבר לתכנית

חילופי ייעודי קרקע בין שטח פרטי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, ללא שינוי בסך השטחים של כל ייעוד קרקע בתכנית המאושרת, וכן תוספת זכויות בנייה, על מנת לאפשר בניית אגף חדש למרכז המבקרים, בניין "קולרי".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חפ/מק/1392-י-חילופי שטחים בקריית הטכניון, מרכז מבקרים
		מספר התכנית	304-0325639
1.2	שטח התכנית		4.521 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	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) (1) (6)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חיפה
	קואורדינטה X	202596
	קואורדינטה Y	742220

1.5.2 תיאור מקום הקרקע עליה חלה התכנית זאת מהווה חלק מקרית הטכניון בנווה שאנן, חיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום רשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11205	מוסדר	חלק		1
11209	מוסדר	חלק		69

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גיבלים בתכנית

מורדות הכרמל

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4 ב/4. הוראות תכנית תמא/34/4 ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/4 ב/4
14/02/1980	1067	2604	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1392 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1392
25/06/1981	2090	2722	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1392 אי ממשכות לחול.	שינוי	חפ/1392 א
21/02/1985	1467	3163	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1392 בי ממשכות לחול.	שינוי	חפ/1392 ב
30/03/1997	2833	4508	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1400/שש. הוראות תכנית חפ/1400/שש תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפ/1400/שש
31/12/2006	1095	5611	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית זו (שינוי ייעוד בתא שטח 201 משטח לבנייה בהתאם למטרות המוסד, לשטח פרטי פתוח) וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/2120/מכ/563 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/2120/מכ/563
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

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				ירון גרנות			מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			ירון גרנות	1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	אלבום תמונות סקר עצים	24/08/2015		חנוך בורגר	16		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים	24/08/2015		חנוך בורגר	7		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי ושימור עצים בוגרים - מחייב לנושא שימור עצים בוגרים בלבד	24/02/2016		ירון גרנות		1:250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה- גיליון 1 : קרית הטכניון, תכנית חניית קטע דרומי	24/02/2016		רגב טורס	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- גיליון 2 : קרית הטכניון, תכנית חניית קטע צפוני	24/02/2016		רגב טורס	2	1:1250	מנחה	תנועה
לא		24/02/2016		ירון גרנות		1:500	רקע	מצב מאושר

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	ארז אייזנר		הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה	חיפה	(1)		04-8292223	04-8292878	ereze@tech nion.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קריית הטכניון, חיפה 32000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ארז אייזנר		הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה	חיפה	(1)		04-8292223	04-8292878	ereze@technion.ac.i l

(1) כתובת: קריית הטכניון, חיפה 32000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630892	04-8625220	haifatichnun@mmi. gov.il
חוכר	ארז אייזנר		הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה	חיפה	(1)		04-8292223	04-8292878	ereze@technion.ac.i l

(1) כתובת: קריית הטכניון, חיפה 32000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ירון גרנות	27744	י.י. גרנות אדריכלים בע"מ	חיפה	כורי	3	04-8611311	04-8611322	yygranot@yy granot.co.il
	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר "אגרונומים" בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8662572	04-8674028	borgeryn@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	רגב טורס		תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il
מודד מוסמך	מודד	זהר מאהר	931	מ.זהר הנדסה בע"מ	נצרת	רח 3103	12	04-6461056	04-6461056	maher72@za hav.net.il

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

לאפשר הקמת אגף חדש למרכז המבקרים בצמוד לבניין "קולר" הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חילופי ייעודי קרקע ללא שום שינוי בסך השטחים של כל ייעוד קרקע בתכנית המאושרת באמצעות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ע"פ סעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב, באמצעות סימון למבנה מוצע חדש, חלוקה לתאי שטח וקביעת הוראות ותנאים בדבר מתן היתר בנייה בשטח התכנית.
- ג. תוספת זכויות בנייה ע"פ סעיף 62א(א)(1)(6) וע"פ המפורט בטבלה 5
- ד. הנחיות לפיתוח נופי ולשימור עצים קיימים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.521			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	1,200	+600	1,800	

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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100A, 100B	
שטח פרטי פתוח	201, 200	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	100A, 100B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח בהתאם למטרות המוסד	2,145.5	47.46
שטח פרטי פתוח	2,375.5	52.54
סה"כ	4,521	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	2,145.67	47.46
שטח פרטי פתוח	2,375.54	52.54
סה"כ	4,521.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	שטח לבנייה בהתאם למטרות המוסד לפי תכנית חפ/1392 א'
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית מבנה חדש מוצע ע"פ הסימון שבתשריט ובכפוף להוראות תכנית זו והוראות תכנית חפ/1392 א'. סימון המבנה המוצע בתשריט משוער בלבד וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית במסגרת בקשה להיתר בנייה.</p>
ב	<p>חלוקה לתאי שטח</p> <p>מגרש 100 חולק לשני תאי שטח (100A, 100B) ע"פ המפורט בתשריט. בהוצאת היתר בנייה יילקח שטחו כל תא שטח בנפרד כ"שטח המגרש" לצורך חישוב שטחים של המבנה הנמצא בשטחו.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>המבנה המוצע ייבנה כאגף נוסף למבנה הקיים. המבנה החדש ייבנה במרחק של לפחות 6.0 מ' מהמבנה הקיים או יוצמד אליו או יחובר אליו ע"י אגף/אלמנט מקשר. קו הבניין לכיוון השטח הפרטי הפתוח יהיה קו בניין אפס</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח, כמוגדר בתכנית חפ/1392 א'
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/1392 א'</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	12	85	1350	100	(1)	50	(1) 1200	785	100A	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
(2)	(2)	(2)	(2)	1 (4)	1	12 (3)	48	700	50	600	50		1360	100B	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי שרות יחושבו לפי תכנית חפ/1400 ש"ש

ב. גובה מבנה ומספר קומות מירבי לא כולל קומת מסד וקומה טכנית על הגג הכוללת חדרי טכניים, יציאת חדרי מדרגות לגג, מתקנים טכניים, מעקות גגות, עליית חדרי מכוניות מעלית וכד'

ג. ניתן לנייד שטחי בנייה עיקריים ושרות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת במסגרת מספר הקומות המותר. כמו כן ניתן לנייד שטחים בין תא שטח 100A לתא שטח 100B

ד. ממפלס הכניסה הקובעת יקבע לפי 0.00+ של הבניין הקיים = 212.60+ גובה מוחלט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בכפוף להוראות תכנית חפ/1392 ב' השטח עיקרי שהוקצה למבנה הקיים כולל בתוכו שטחי בנייה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ללא חלוקה ביניהם..

(2) כמתואר בתשריט.

(3) יימדד בכל חתך וחתך ולא מעל הכניסה הקובעת.

לא כולל עלייה ייר מעלית וקירוי מבואה לכניסה אל ומועליו במפלס הכניסה הקובעת.

(4) לא כולל עליית פיר מעלית וקירוי מבואה לכניסה אל המעלית במפלס הכניסה הקובעת..

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	<p>א. 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.</p> <p>ב. 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 הבניינים.</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 אוויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה ואישורה ע"י משרד מהנדס העיר. התכנית תערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מדידה עדכנית ותכלול בין היתר:</p> <p>א. איתור המבנה, חזיתות, חתכים, חומרי גמר, הסדרי תנועה ורניה</p> <p>ב. פיתוח השטח כולל גדרות, מעקות, שטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חומרי גמר פיתוח, מתקנים לשרותי בית.</p>
6.3	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 סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחליקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>
6.4	חשמל
	<p>א. מריוחי הבטיחות מק"וי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל - 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>ב. מתקני החשמל יצטרכו לעמוד, בערכי הסף המומלצים לקרינה בלתי מייננת על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חדשות על עמוד במסגרת תכנית זו. תחנות טרנספורמציה יוקמו לפי תכנית חפ/מק/1400 ת"ט.</p> <p>ד. היטל תאורה ישולם כחוק.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת רחיות לאופן הגשת נספח</p>

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

סניטרי: למים, ביוב וניקוז. הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

אספקת מים:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על הזים 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.

ביוב:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

ניקוז-תיעול:

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

ניקוז משמר נגר:

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי הבנייה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וגי' כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ג. מרבית מי הגשמים יופצו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופצו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים:

בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.

תכנון דרכים וחניות:

בתכנון דרכים וחניות יש לבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

אשפה:

מתקני אשפה יאותרו בתחום המגרש ויוסדרו בתאום ובאישור מחלקת תברואה והיחידה לתכנון נוף במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח והבקשה להיתר בניה. חדר אצירת אשפה יתוכנן כך שיאפשר הפרדת פסולת לסוגיה ומחזוריה.

6.6	<p>תקשורת</p>
	<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים</p>
6.7	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח "עצים בוגרים" בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ובמידת הצורך נטיעות עצים חלופיים בגבול התכנית או מחוצה לו, הכל בתאום עם ה"חידה לתכנון נוף ופקיד היערות של עיריית חיפה</p> <p>ד. הנחיות לשמירת העצים המסומנים לשימור תוך ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך אליהם כולל חתכים מקומיים ופרטים.</p> <p>ה. העתקת עצים בוגריכ תיעשה במידת האפשר בתוך שטח התכנית, קרוב ככל האפשר לסביבתם הטבעית ובליזוי אגרונום.</p>
6.8	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
	<p>א. מניעת מטרדים בעת הבניה:</p> <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. תוכנית הערכות תאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת/איגוד ערים.</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטב.</p> <p>3. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>ב. סיכוק פסולת יבשה:</p> <p>1. תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>2. לפני הוצאת היתר הבניה- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל היתר.</p> <p>3. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>4. בגמ' הבנייה- לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר."</p>

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.8</p>
<p>5. פינוי פסולת מקומות הבניין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרול מתאים. 6. הפסולת תרוכז במכלים המיועדים לכך ותפונה לאתר עירוני לפסולת בנין. ג. עבודות עפר חציבה ומילוי: תנאים לקבלת היתר בניה: 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהעדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>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.</p>	
<p>דרכים</p>	<p>6.10</p>
<p>1. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. 2. בסלילה ו/שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקותם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. 3. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p>	
<p>גגות</p>	<p>6.12</p>
<p>גג המבנה המוצע אשר כיועד לשמש כרחבת אירועים, יטופל כ"חזית חמישית" מבחינת חומרי החיפוי והסתרת מתקנים.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>היטל השבחה ישולם כחוק</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>התנייה</p>	<p>מספר שלב תאור שלב</p>
<p></p>	<p>1 לאחר מתן תוקף לתכנית יוצא היתר בניה לאתר המוצע והוא יבנה בשלב אחד</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	

8. חתימות			
שם: ארז אייזנר שם ומספר תאגיד: הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה 500701636	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	בבעלות מדינה	חתימה:	
שם: ארז אייזנר שם ומספר תאגיד: הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה 500701636	סוג:	תאריך:	יזם
	בבעלות מדינה	חתימה:	
שם: ארז אייזנר שם ומספר תאגיד: הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה 500701636	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בבעלות מדינה	חתימה:	
שם: ארז אייזנר שם ומספר תאגיד: הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל- אגף בינוי ותחזוקה 500701636	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	חוכר	חתימה:	
שם: ירון גרנות שם ומספר תאגיד: י.י.גרנות אדריכלים בע"מ 511909921	סוג:	תאריך:	עורך התכנית
	עורך ראשי	חתימה:	