

10

4.4.16

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0240234

חפ/מק/1392/ט - "מגדלי המעונות" קריית הטכניון

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

ועדה מקומית חוק  
אישור תכנית מס' חפ/מק/1392/ט  
ועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 14.3.16  
מ"מ יושב ראש יו"ר הועדה  
לכניסה ובנייה

ועדה מקומית חוק  
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1392/ט  
ועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 38 ביום 24.8.15  
ח.א.מ.ח.  
יו"ר הועדה

פרסום מתן תוקף לתכנית חפ/מק/1392/ט  
המועד הקובע לחילוקיה של תכנית עפ"י סעיף 119  
לחוק הוא ביום 15 יום מיום פרסום ההודעה ברשומות  
או בעיתון על דבר אישורה לפי המועד שבו פורסמה  
ההודעה במגזרונה מגין ההודעות הכלל  
ההודעה פורסמה למהות תוקף בעיתון ביום 25.3.16  
מיום 25.3.16 ההודעה פורסמה ביום 2261  
מיום 9.5.16 לענין סעיף 197 לחוק המועד הקובע  
הינו פרסום ההודעה בדבר אישור התכנית ברשומות

## דברי הסבר לתכנית

לאור דרישה למתן פתרונות דיור ושירותי רווחה לסטודנטים רווקים, זוגות ומשפחות בקריית הטכניון, עלה הצורך בהקמת מבנה מעונות במתחם מעונות תחתון.  
לצורך כך, נדרשת תכנית זו, הכוללת חילופי שטחים בין שצי"פ למגורים במתחם, ללא שינוי בסך שטחי יעודי הקרקע בתכנית המאושרת.  
התכנית מציעה תוספת שטחים למצב המאושר, תוך הפרדה בין שטח עיקרי לשירות, תוספת קומות והסדרת כבישי גישה למפלסים השונים בפרויקט.

הפרויקט מורכב משני מגדלי מגורים ושלוש קומות מסד, מתחת למפלס הכניסה הקובעת, המאפשרות גישור על פערי הטופוגרפיה וחיבור בין כביש הטבעת למתחם המעונות תחתון.  
הפרויקט מציע 142 יחידות דיור, בחלוקה לדירות 2,3,4 ו-5 חדרים, כך שסך החדרים בפרויקט-482. כמו כן, כולל פונקציות רווחה עבור הסטודנטים במפלסים התחתונים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חפ/מק/1392/ט - "מגדלי המעונות" קריית הטכניון

מספר התכנית 304-0240234

1.2 שטח התכנית 81.584 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 א 62 (א) סעיף קטן 1, א 62 (א) סעיף קטן 2, א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 4, א 62 (א) סעיף קטן 5, א 62 (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן לרוציא היתרים או הרשאות

סיג 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

202375 קואורדינאטה X

742875 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הקרקע עליה חלה תכנית זאת מהווה חלק מקריית הטכניון בנווה שאנן - חיפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		קרית הטכניון	חיפה

שכונה נווה שאנן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
145		חלק	מוסדר	11201
1-2		חלק	מוסדר	11202

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 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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא 4/ב/34. הוראות תכנית תמא 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/02/1980	1067	2604	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1392 / א
26/06/1997	4037	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עליכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם טולדנו			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אברהם טולדנו		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1:200	1	13/03/2016	אברהם טולדנו	17/03/2016		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:1	12	13/03/2016	חנוך בורגר	13/03/2016	חוברת סקר עצים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:250	1	13/03/2016	יוסף וינברג	17/03/2016	נספח תשתיות, מים, ביוב וניקוז	לא
בינוי	מנחה	1:250	2	13/03/2016	אברהם טולדנו	17/03/2016	חתכים - A-A, B-B	לא
בינוי	מנחה	1:100	1	13/03/2016	אברהם טולדנו	17/03/2016	תכניות קומת מגורים טיפוסית- מגדל א', מגדל ב'	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	13/03/2016	אברהם טולדנו	17/03/2016	מבטים	לא
בינוי	מנחה	1:250	3	13/03/2016	אברהם טולדנו	17/03/2016	תכניות- גגות, מפלס מגורים טיפוסים, מפלס כניסה	לא
בינוי	מנחה	1:250	3	13/03/2016	אברהם טולדנו	17/03/2016	תכניות- מפלסים -1, -2, -3	לא
תנועה	מנחה	1:500	1	13/03/2016	יהודה אשד	17/03/2016	נספח תנועה וחניה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1:250	1	13/03/2016	אמיר בלוס	17/03/2016	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	13/03/2016	אמיר בלוס	17/03/2016	נספח עצים בוגרים	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
	אחר			הטכניון מכון טכנולוגי לישראל	חיפה	קרית הטכניון (1)		04-8292223	04-8292878	aviwi@dp.technion.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אבי וילף ראש אגף בינוי ותחזוקה, כתובת: קרית הטכניון 32000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הטכניון מכון טכנולוגי לישראל	חיפה	(1)		04-8292223	04-8292878	aviwi@dp.technion.ac.il

(1) כתובת: קרית הטכניון 32000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15	03-9533333	04-8645537	
חוכר			הטכניון מכון טכנולוגי לישראל	חיפה	(2)		04-8292223	04-8292878	aviwi@dp.technion.ac.il

(1) כתובת: קרית הממשלה קומה 2.

(2) כתובת: קרית הטכניון 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	אברהם טולדנו	24254	אבי טולדנו אדריכלים בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	88	04-8666519	04-8664849	avi@atoledano-arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	אינג' יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	ESHEDY@netvision.net.il
אגרונום	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8662572	04-8674028	borgeryn@gmail.com
אדריכל נוף	סוקר עצים	אמיר בלום	40289	מילר בלום - תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוסף וינברג	20971	י. וינברג בע"מ	חיפה	קליבנוב	10	04-8229940	04-8233077	weinbg@netvision.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

חילופי יעודי קרקע ללא שינוי בשטחי יעודי הקרקע בתכנית המאושרת. בינוי ועיצוב אדריכלי להקמת מבני מעונות סטודנטים ושטחי רווחה לסטודנטים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, ע"פ סעיף 62א(א)1 לחוק התו"ב, באמצעות חילופי רשטחים הבאים:
  - א. שינוי ייעודו של מתחם הסמוך לבנייני סגל ובריכת שחייה, משטח לבנייה למטרות המוסד על פי חפ/1392 א' ושביל לשטח פרטי פתוח (מסומו בתשריט כ"מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" עפ"י מבא"ת ומפורט בתקנות).
  - ב. שינוי יעוד של מתחם מס' 2, הנמצא בסמוך למעונות קנדה ושטחו זהה לזה של מתחם מס' 01, משטח פרטי פתוח ולשטח לבנייה בהתאם למטרות המוסד עפ"י תכנית חפ/1392 א'.
2. הארכת דרך בתוואי המאושר לצורך גישה למגרש סמוך או לצורך גישה לדרך סמוכה ע"פ סעיף 62א(א)2 לחוק התו"ב.
3. הגדרת קווי בניין עיליים מינימליים מאחר ובתכנית המאושרת לא מוגדרים קווי בניין למעט בסעיף 14 ו'. הגדרת קווי בניין תת קרקעיים כקווי "אפס", ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
4. תוספת 4 קומות בנוסף ל-10 הקומות המותרות מעל לקומת הכניסה, המהווה את מפלס הכניסה הקובעת, בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק התו"ב.
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ע"פ סעיף 62א(א)5 לחוק התו"ב, באמצעות סימון מיקום למבנה מוצע וקביעת הוראות ותנאים בדבר מתן היתר בניה בשטח התכנית.
6. הוספת שטחי בנייה עיקריים בסה"כ 7,340 מ"ר (מעבר למאושר) בהתאם לסעיף 62א(א)1(6) לחוק התו"ב- הוספת שימושים ציבוריים ותוספת בניה למבנה ציבור.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		81.584	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	37,280	+7,340
מעונות סטודנטים. קיימים 9,100 מ"ר מהמצב המאושר שלא נוצלו		44,620	

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	101
דרך מוצעת	104 - 102
מבנים ומוסדות ציבור	307, 302, 301
שביל	501
שטח פרטי פתוח	207, 204 - 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	104, 103
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	307, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	203
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	104
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	203, 201
גבול מתחם	דרך מאושרת	101
גבול מתחם	דרך מוצעת	104 - 102
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	307, 302, 301
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	204, 203, 201
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	307
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	307

#### 3.2 טבלת שטחים

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
25.66	20,936.16	דרך /או טיפול נופי
51.57	42,070.97	מבנים ומוסדות ציבור
22.33	18,216.1	פרטי פתוח
0.44	361.25	שביל
100	81,584.48	סה"כ

<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.20	19,740.82	דרך מאושרת
1.47	1,195.35	דרך מוצעת
51.57	42,071.01	מבנים ומוסדות ציבור
0.44	361.25	שביל
22.33	18,216.2	שטח פרטי פתוח
100	81,584.63	סה"כ

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
שטח לבנייה לפי מטרות המוסד ע"פ תכנית חפ/1392 א'. כולל מעונות סטודנטים לבודדים, זוגות ומשפחות וכן פונקציות רווחה כדוגמת- חדרי לימוד, חדרי חוגים, משחקיה, מכבסה, חדרי תיבות דואר, מחסנים דירתיים, חדרי עגלות ילדים, חניות אופניים וחניות כלי רכב.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>בינוי /או פיתוח</b>	<b>א</b>
תותר תוספת מבנים עפ"י הסימון שבתשריט מצב מוצע ובכפוף לתכנית הוראות זו. גובה המבנה המוצע לא יעלה על 14 קומות מגורים, בתוספת מתקנים טכניים על הגגות ע"פ חפ/1400 ג"ב. המרחק בין המבנים החדשים לבניינים קיימים לא יהיה קטן מ-6 מטר. סימון המבנים שבתכנון ובפיתוח משוערים בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית. כל יתר ההוראות בתכנית חפ/1392 א' תעמודנה בתוקפן.	
<b>4.2 שטח פרטי פתוח</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
בניית אמפיתיאטרונים פתוחים, מבני עזר, מכלי דלק, מרכזי חום ותחנות טרנספורמציה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>א</b>
מבני עזר כדוגמת מכלי דלק ותחנות טרנספורמציה יבנו כך שלא יהוו מפגע סביבתי. מכלי הדלק יטמני בקרקע, תוך הקפדה על איכות הסביבה ואיזיהום הקרקע. אמפיתיאטרון יבנה כך שישתלב בקרקע הטבעית.	
<b>4.3 דרך מאושרת</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
רוחב דרך ראשית לא יפחת מ-16 מ'.	
<b>4.4 דרך מוצעת</b>	
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
כפי שמוגדר בתכנית המתאר של העיר חיפה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>דרכים</b>	<b>א</b>
רוחב דרך ראשית לא יפחת מ-16 מ'. הדרכים יסללו ויתוחזקו ע"י יזמי התכנית.	

4.5	<b>שביל</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב ציבורי ופרטי, חניות ותנועת הולכי רגל.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> שבילים פרטיים המשמשים למעבר כלי רכב יהיו ברוחב ע"פ התקן. שבילים המיועדים להולכי רגל יהיו מוגגשים וברוחב מינימלי של 1.3 מ' גמ' שבילים ודרכים פרטיות אספלט או אבנים משתלבות ע"פ החלטת יוזם התכנית.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(6) 3	(6) 3	(6) 3	(6) 3	3	(5) 14	(4) 54.5	29.17	(3) 142	22380	(2) 5100	(1) 5810	5920	(1) 10630	4142.31	307	מבנים ומוסדות ציבור

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:**

התכנון מציע דיור עבור מעונות סטודנטים בשילוב של פונקציות רווחה

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) 10,940 מ"ר מסה"כ שטחי הבניה העיקריים המוצעים בתכנית לא יחשבו כתוספת למצב המאושר אלא יקוזזו עם יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו בתביע 1392/א.
- (2) שטח השירות כולל שטחי חניון מקורה (2060מ"ר), אך אינו כולל שטח חניון פתוח (980 מ"ר).
- (3) יחידות הדיור בפרויקט כוללות 482 חדרים.
- (4) גובה המבנה נמדד מגובה הכניסה הקובעת כמתואר בתכנית הבינוי.
- (5) כולל קומה חלקית של חדר מכוונת על הגג.
- (6) תותר בנייה תת קרקעית בקו בניין אפט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, 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 למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה 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 בזכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p>
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>מצוינות אדריכלית-</p> <p>1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על יחודיות ומצוינות אדריכלית.</p> <p>2. מתן היתר בניה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של כהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר, שבהן המבנה יוצג על רקע סביבתו הפיזית.</p> <p>3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.</p> <p>4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבניה יהיו חלק ממסמכי ההיתר.</p>
<b>6.3</b>	<b>קווי בנין</b>
	<p>בהתאם לאמור בתכנית חפ/1392/א, המרחק בין המבנים החדשים לבניינים קיימים או בין בניינים חדשים לבין עצמם שגובהם מעל 4 קומות ושאינם מהווים אגפים לבניינים קיימים לא יהיה קטן מ-6 מטר.</p> <p>קווי בניין על קרקעיים יהיו כפי שמסומן בתשריט. תותר קו בנין "0" לקומות חניה תת קרקעיים.</p>
<b>6.4</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכי'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנייים מכל מכשול.</p>
<b>6.5</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>בקשות להיתר ילוו בתכנית פיתוח - שימור צמחייה של אדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית הכוללת סימון העצים הקיימים וסוגיהם, ואישורה ע"י היח' לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול סימון עצים לשימור, ועצים לעקירה ו/או להעקקה וכן פתרונות להתארגנות וגישה לבינה, באישור היחידה לתכנון נוף ומשרד מהנדס העיר.</p> <p>ינקטו אמצעים לשמירה על העצים הקיימים והשטחים הפרטיים הפתוחים שבין המבנים</p>

<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>המוצעים לדרך הגובלת:</p> <p>א. יאסר מעבר כלים דרך שטחים אלו, איחסון או כל פעולה אחרת.</p> <p>ב. בעת הבניה יש לגדר שטחים אלו בגדר פח כדוגמת איסכורית.</p> <p>ג. עצים לשימור יקבלו הגנה כני"ל.</p> <p>ד. עקירת עצים תבוצע רק בתיאום ובאישור מראש של פקיד היערות.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תוכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ 1:500 שתהיה חתומה ע"י מודד מוסמך. בתוכנית יוגדרו ויסומנו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התוכנית המיועדים לשימור/ העתקה/ כריתה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התוכנית תעשה בתאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.</p> <p>ב. עצים שניתן לשמרם יוגדרו ויטופלו על פי הנחיות היחידה לתכנון נוף.</p> <p>ג. עצים קיימים ברי העתקה ולא ניתן לשמרם ולשלבם בפיתוח המוצע, יועתקו בתחום שטח התכנית בתאום ובאישור היחידה לתכנון נוף.</p>	
<p><b>דרכים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>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 וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>	
<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. כתנאי לקבל היתר בנייה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>ב. פסולת הבניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ג. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב במגרש, שך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.</p> <p>ד. המבנה יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת המבנה מהמבנים השכנים והסביבה.</p> <p>ה. אחסון חומרי הגלם בתפוזרת יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ו. לצרכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ז. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי המבנים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p> <p>ח. שטח האתר יגודר, יואר וישולט כך שתמונע כל סכנה לציבור.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>חשמל:</p> <p>מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 1 לתקנות התכנון והבניה- בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל - 0935) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.</p> <p>תחנות טרנספורמציה:</p>	

6.9	<b>חשמל</b>
	לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/מק/1400 ת"ט.
6.10	<b>תקשורת</b>
	קוי 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.
6.11	<b>שרותי כבאות</b>
	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, בהתייחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.
6.12	<b>תשתיות</b>
	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 הנחיות לאופן הגשת נספח 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. בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
6.13	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	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 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 יידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר. על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד רמים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.  אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

6.14	<b>ביוב</b>
	מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
6.15	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>תכנין שטחים ציבוריים פתוחים -</p> <p>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 ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות -</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.16	<b>ניקוז</b>
	<p>ניקוז-תיעול:</p> <p>1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.</p> <p>2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.</p>
6.17	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	<p>גדרות ומעקות:</p> <p>גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.18	<b>בינוי /או פיתוח</b>
	<p>תאורה:</p> <p>מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.</p>

<b>6.19</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1931 והתקנות לפיו.
<b>6.20</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
<b>6.21</b>	<b>מקלטים</b>
	לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור פיקוד העירייה.
<b>6.22</b>	<b>חניה</b>
	חניה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.23</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורי נגישות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.24</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה כחוק.
<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	6 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: הטכניון מכון טכנולוגי לישראל 500701636	אחר	חתימה:
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: הטכניון מכון טכנולוגי לישראל 500701636		חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: הטכניון מכון טכנולוגי לישראל 500701636	חוכר	חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: אבי טולדנו אדריכלים בע"מ 514049873	עורך ראשי	חתימה: