

3.8.95

**מרחב תכנון מקומי חיפה**

**הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה**  
**שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס. חפ. 1798 א'**

**מרכז ארמון**

הוגשה על-ידי "תיאטראות ישראל בע"מ" ואומצה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

**1. שם וחלות**

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס. חפ/1798 א' -מרכז ארמון" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית זו יתלוו הנספחים הבאים:

א. נספח מס. 1, נספח מנחה לבינוי  
 ב. נספח מס. 2, נספח מנחה לתנועה וחניה, למעט כניסות ויציאות לפרויקט שיהיו בהתאם לנספח.  
 ג. נספח מס. 3, נספח מנחה למבטים וניתוח נופי.  
 ד. נספח מס. 4 - נספח בעלויות ומורשי חתימה.

**2. יחס לתכניות אחרות**

- 2.1 על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- 2.2 תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

מס. תכנית	שם	מס. ע.ר.	מס. י.פ.	תאריך פרסום הפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
363	תיקון לתכנית המתאר בענין גובה בניינים	787			2.3.38
422	תכנית מורכבת של העיר חיפה	708			5.8.37
חפ/1400	תכנית-מתאר של העיר חיפה		2642	3.7.80	

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

2.4 עם אישור תכנית זו תבוטל תכנית 1798 "מרכז מסחרי ארמון" שפורסמה להפקדה בילקוט הפירסומים 3691 מיום 20.8.89 ויבוטל סיווג מבנה לשימור לבנין בחלקה 147.

**3. המקום**

שטח התכנית נמצא בהדר הכרמל בין הרחובות: נביאים, י.ל. פרץ וצידון.

	<b>4</b>	<b>הקרקע הכלולה בתכנית זו:</b>
<b>שטח (מ"ר רשום)</b>	<b>חלק של חלקה</b>	<b>חלקה</b>
264		147
2639		148
888		64
498	157,155	10857
	<b>שטח התכנית</b>	<b>5</b>
	א. שטח התכנית הוא 4,289 מ"ר בקירוב.	
	ב. חלוקת השטחים (מרכז עסקים ראשי, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המופיעה בתשריט.	
	<b>גבולות התכנית</b>	<b>6</b>
	גבולות התכנית הם כמותחם בקו כחול עבה ורציף על-גבי התשריט.	
	<b>יזומי התכנית</b>	<b>7</b>
	7.1 יזומי התכנית הם " תיאטראות ישראל בע"מ "	
	7.2 כל החובות החלות על יזומי התכנית יחולו גם על מבקשי היתר הבנייה והבאים במקומם.	
	<b>בעלי הקרקע</b>	<b>8</b>
	בעלי הקרקע הם:	
	חלקה 147 בגוש 10857 - " תיאטראות ארמון בע"מ "	
	חלקה 148 בגוש 10857 - "תיאטראות ארמון בע"מ " ופרטיים בחכירה ל-97 שנים	
	חלקה 64 בגוש 10857 - "תיאטראות ישראל בע"מ" (אשר רכשה את החלקה מאיטה ברייש בתאריך 6/6/94).	
	חלקי חלקות 157,155 בגוש 10857 - עיריית חיפה.	
	<b>מטרת התכנית</b>	<b>9</b>
	9.1 שינוי סיווג הקרקע הכלולה בה מאיזור מגורים ג' לאיזור מרכז עסקים ראשי לשם הקמת מרכז למסחר, בידור ומשרדים, כולל שירותים נלווים.	
	9.2 סלילת והרחבת רחובות י.ל. פרץ ורחוב צידון ושינוי מערך תנועת הולכי רגל ורכב.	
	9.3 קביעת שטחי בניה והנחיות בניה.	
	9.4 בטול סווג מבנה לשימור.	

ביאור סימני התשריט 10.

גבול תכנית	קו כחול עבה רציף
מרכז עסקים ראשי	שטח צבוע פסים אפור בהיר וכהה לסירוגין
סטווין	שטח צבוע פסים אפור כהה ואדום לסירוגין
איזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
מבנה להריסה בשטח ציבורי	שטח מותחם בקו צהוב
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת הדרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספריה שחורה ברבע העליון של עגול
מרווח קדמי מינימלי	ספריה אדומה ברבעים צדדיים של עגול
רוחב הדרך	ספריה אדומה-ברבע התחתון-של עגול
קו רחוב	קו אדום
קו בנין לקומות עד גובה +12.00 ממפלס רחוב הנביאים	קו אדום מרוסק קצר
קו בנין לקומות תת-קרקעיות	קו אדום-מרוסק ומנוקד בנקודה אחת
קו בנין לקומות עליונות מעל מפלס +12.00 ממפלס רחוב הנביאים.	קו אדום מרוסק ארוך
גבול חלקה קיימת	קו ירוק רציף
מספר חלקה קיימת	ספריה ירוקה עם עיגול מלא
גבול חלקה קיימת לביטול	קו-ירוק-מרוסק
מס' חלקה לביטול	ספריה ירוקה עם עיגול מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה מוצעת	מספר שחור
מספר קומות מעל מפלס רחוב הנביאים	ספריה רומית
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד בנקודתיים
שטח בו תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות	שטח מטויט בקווים אלכסוניים בירוק

השימוש בקרקע 11.

לא יינתן-היתר-להקמת-בנין-ולא ישמשו-כל-קרקע-או-בנין-בתחומי תכנית-זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות 12.

ה ת כ ל י ת

ה א י ז ו ר

מיועד לחנויות, חנויות כל-בו, בתי-קפה, מסעדות, מזוננים, בנקים, אולמי שמחות, משרדים, בידור, בתי-קולנוע, מכוני ספורט, מרפאות רופאים, מעבדות, שטח למשאבות תדלוק אוטומטיות, חנייה פרטית.

מרכז עסקים ראשי

בהתאם לתכנית המתאר המופקדת של העיר חיפה חפ/1400.

ד ר כ י ס

הפקעה ורישום 13.

13.1 כל השטחים המיועדים לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

13.2 על שטח הסטווין המסומן ע"ג התשריט בפסים אפור ואדום לסירוגין ועל השטח המסומן בתשריט בטיוט ירוק תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל ולכלי רכב בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.  
במידה ויוצא היתר בניה טרם רישום מפת החלוקה, תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לענין זכות המעבר לצמיתות לציבור בשטחים אילו, כתנאי להוצאת היתר-בניה.

14. חלוקה חדשה

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים והשטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרש בעל שטח רצוף, בעל סיווג אחד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרש כמתואר בתשריט.  
על היוזמים או מי שיבוא במקומם להגיש תכנית חלוקה ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתר בניה. תכנית החלוקה תרשם על ידם בלשכת רשם המקרקעין.

15. תכנית בינוי ופיתוח

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח (שתהיה חלק מהיתר הבניה) אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את הבניה והפיתוח של כל השטח בתחום התכנית כולל פירוט גושי המבנה, חזיתות, גבהים, גגות, דרכים וחניה, תנועת הולכי רגל בתוך המבנה ובסביבתו, סטווינים, פיתוח וגנון במרווחים, חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופי-חוץ, גדרות, תאורה, התניחויות לנוף ומבטים אל המבנה ומהמבנה, יחס בין הבינוי בשטח הפרוייקט למבנים הקיימים בסביבתו, אופן השתלבות הפרוייקט במערך התנועתי לכלי רכב והולכי רגל בסביבה הקרובה. יושם דגש על פיתוח חלקה 147 כאשר יתרת השטח שאינה משמשת כדרך גישה תפותח כגינה כולל פינות ישיבה, תאורה וכו'.

16. שטח הבנייה המותר

16.1 שטח הבנייה העיקרי יהיה 350% משטח המגרש המסווג כמרכז עסקים ראשי, לאחר הפרשות לצרכי ציבור, ויתחלק ל-260% למשרדים ו-90% למסחר. ניתן יהיה להעביר שטחים בשיעור של 15% משימוש אחד למשנהו. אחוזי הבניה הנ"ל כוללים בתוכם את אחוזי הבניה בגין תוספת הפינה.

16.2 שטחי שירות למשרדים

שטחי השירות שיתורו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למשרדים, לא יעלו על השטחים המפורטים בסעיפים הבאים, ובתנאים הנקובים בהם.

16.2.1 לבטחון ובטיחות

- א. השטח המיוערי הנדרש למקלט או מרחבים מוגנים ולחלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות, ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות המוגדרות כעיקריות עפ"י תקנות חישוב שטחים.
- ב. גודל השטח המיוערי הנ"ל ייקבע עפ"י דרישות ותקנות הגורמים האחראים לבטחון ובטיחות הג"א ומכבי-אש.
- ג. מיקום המקלטים במידה ויידרשו (לא ממ"קים) יהיה תת-קרקעי.

מערכות טכניות ומיתקני שירות 16.2.2

א. שטח חלל המשמש למכונות או למיתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, כגון: הסקה וקירור, גרטרור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת, ובדומה לכך, ובתנאי שגובה החלל לא יעלה על 2.2 מ' מצפה לתקרה, אלא אם שוכנעה ועדת המשנה של הועדה המקומית כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

ב. על מגיש הבקשה להמציא מיפוט טכני או אישור מתכנן התשתית של השטח הנ"ל - שהוא השטח המיוערי הנדרש למטרה המבוקשת.

חניה 16.2.3

א. שטח לחניה מקורה, הנדרש על פי הוראות תכנית זו, לרבות זדכי גישה ורמפות.

ב. שטח לחניה בנוסף לנדרש עפ"י הוראות תכנית זו, כאשר התוספת נדרשת ע"י הועדה המקומית, בהתאם לצורכי האזור, ובתנאי שיהיה בקומות המוקפות בקרקע מכל עבריהן ושתקרתן אינה בולטת מעל פני הקרקע הטבעית יותר מ-1.0 מטר, ובתנאי שגובה קומת חניה, מצפה לתחתית מתקנים טכניים בטיחותיים לא יעלה על 2.20 מטר.

ג. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה, הכל עפ"י מפרט טכני שיוגש לאישור מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

ד. מהנדס העיר רשאי לאשר שינוי בגובה החניון במקרה של התקנת מכפילי חניה, ובתנאי, שחניות נוספות על גבי מכפילי חניה לא יכללו במנון החניות הדרושות עפ"י התקן.

חדר מדרגות 16.2.4

א. שטח חדר מדרגות או זדגנוע שאיננו חדר מדרגות שירות או חירום בשיעור של עד 25 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.

ב. שטח חדר מדרגות שירות או חירום, בשיעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה, או השטח המיוערי הנדרש עפ"י תקנות.

מבואות קומתיות 16.2.5

שטח המתנה למעליות בגודל כפול משטח פירי המעליות בכל קומה.

מבואת כניסה (לובי) 16.2.6

בקומת הכניסה העיקרית של הבנין, בצמוד לכניסה, בקומת המעבר בין הגוש המסחרי למשרדים, בשעור-שלא יעלה על 1% מן השטח העיקרי למשרדים. במקרה של מספר כניסות ניתן לפצל שטח זה בין הכניסות. קומת העמודים המשמשת כמעבר בין גוש המסחר לגוש המשרדים תחשב כשטח למטרות שירות, בתנאי שתהיה מפולשת ובתנאי שגובהה לא יעלה על 8.0 מ'

אחסנה 16.2.7

שטח המיועד לאחסנה שתשמש לתחזוקת הבנין בלבד, בשיעור של 1.5% מהשטח העיקרי, ובתנאי שיהיה בקומה תת-קרקעית.

שטחי שירות למסחר 16.3

שטחי השירות שיותרו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למסחר לא יעלו על שטחי השירות המותרים למשרדים, ובנוסף להם השטחים הבאים:

16.3.1 מעברים ציבוריים

שטח מיועד למעברים ציבוריים הנמצא בחזית חנויות והמשמש כגישה אליהן, בכפוף לתנאי תקנות חישוב שטחים בשיעור שלא יעלה על 40% מן השטח המיועד למסחר, ובתנאי שישמר פנוי מכל דוכנים.

16.3.2 חניה תפעולית

שטח חניה תפעולית מקורה לפריקה וטעינה, ובתנאי שתהיה מפולשת.

16.4 שטחים שאינם כלולים בחישוב השטח

בחישוב שטח הבניה לא יכללו השטחים הבאים:

16.4.1 גג ומרפסות גג שמתחתם נמצא שטח עיקרי.

16.4.2 סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לציבור לצמיתות והנמצא במפלס הדרך או השטח.

16.4.3 שטח מכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבנין, שהוא מפולש ב-50% מהיקפו בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר לבנין, ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.

16.4.4 בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין החורגות עד 50 ס"מ מן הקיר החיצוני.

16.4.5 בליטות שיש בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין החורגות מהקיר החיצוני של הבנין עד 50 ס"מ, בתנאי שיעיצוב החזיתות אושר ע"י מהנדס העיר, בשיעור שלא יעלה על 10% משטח החזית בה נמצאות הבליטות.

16.4.6 שטח חלל הנמצא בתחתית הבנין (מסד) מרוצף ואינו מיועד לשימוש כלשהו שגובהו עד 1.80 מטר. מהנדס העיר רשאי לאשר גובה מעל 1.80 מטר בחלק מן החלל כאשר אילוצי הטופוגרפיה מחייבים זאת.

17. מספר הקומות

כמוראה בתשריט.

תותר תוספת קומה במבנה המשרדים - ללא שינוי בגובה כפי שמצוין בחתך המצורף על גבי התשריט.

18. קווי בנין ומרווחים

קווי הבנין יהיו כמוראה בתשריט.

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחים מעל פני הקרקע, למעט ארובות איורור או אלמנטים טכניים אחרים של חדדי טרנספורמציה, איורור וכדומה, יציאות של חדדי מדרגות תת-קרקעיים ובתנאי שלא יעלו על פני קרקע טבעית, ישולבו בפיתוח המירווח ולא יהוו הפרעה למעבר הולכי רגל, הכל באישור מהנדס העיר.

19. גגות

גגות המבנה יהיו שטוחים. גגות פתוחים לא בנויים הנצפים מקומות המשרדים ירוצפו, יגוננו ויפתחו ויוכלו לשמש כרחבות פתוחות לבתי קפה ומסעדות, להעמדת שולחנות, כסאות ושמשיות, הכל כפי שיקבע בהיתר הבניה. שמוש בגגות, ציפוי גגות, העמדת מיתקנים טכניים ומסתורים יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 15.

פיתוח המגרש .20

- 20.1 על יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה ותאורה, גישה ויציאה משטחי החנייה, שבילים, מדרגות, רמפות, מעקות, גדרות וכד'. שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך מאושר עירוני.
- 20.2 פיתוח בחלקה 147: החלקה תשמש כגישה לפרוייקט. יתרת השטח שלא משמשת כדרכי גישה תפותח כגינה עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח עפ"י סעיף 15.
- 20.3 לאורך חלק המירווח הצדדי החפוני וחלקה 147 תירשם זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל ולכלי רכב ותותקן מדרכת מילוט בהתאם לנספח מס' 2 נספח מנחה לתנועה וחנייה.

סטוויין ושטחים בהם יש זכות מעבר לציבור לצמיתות .21

בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ובעלי השטחים הגובלים בסטוויין ושטחים בהם יש זכות מעבר לציבור לצמיתות יהיו אחראים להחזקת שטחים אלו במצב תקין, נקיים וחופשיים מכל מכשול.

סלילת דרכים .22

- 22.1 מבקשי היתר בניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת וסלילת כל הדרכים הכלולות בה והגובלות במגרשם בלבד או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות מדרכות, התקנת תיעול מי גשם, שתילה, העתקת עמודי חשמל וקירות תומכים כפי שיידרש.
- בעלי היתר הבניה יהיו חייבים לשלם עבור ההרחבה כמפורט לעיל בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. ביצוע הדרכים, המדרכות ושאר העבודות כאמור לעיל יהיה עפ"י תכניות שיאושרו ע"י משרד מהנדס העיר.

חנייה .23

- 23.1 על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם להתקין מקומות חניה בתחום מגרשם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ללא חפיפה. חניות כפולות וחניות המתקבלות ממכפילי חניה לא יכללו במנין החניות הדרושות עפ"י התקן.
- 23.2 כל החניה תהיה מקורה ותת-קרקעית יחסית למפלס רחוב הנביאים. כל חלק מהחניה שיהיה מעל פני הקרקע הטבעית יבנה עפ"י קווי הבנין לקומות עד גובה 12.0 מ' ממפלס רחוב הנביאים.
- 23.3 הכניסה הראשית לפרוייקט לכלי רכב ורכב שירות תהיה מרחוב י.ל. פרץ. תתאפשר גישה נוספת מרחוב הנביאים וסמטת צידון, הכל לפי נספח מס' 2 - נספח מנחה לתנועה וחניה.
- 23.4 שטחי החניה המקורה התת-קרקעית, גישות ויציאות, נתיבי המתנה ועוד יבוצעו עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י האגף לתכנון דרכים ותנועה כחלק מתכנית הבינוי כאמור בסעיף 14 ובהתאם לנספח מספר 2 - נספח מנחה לתנועה וחניה.
- 23.5 לא תותר פריקה, טעינה ואחסנה בחזית הרחובות. החניה התפעולית תפתר במסגרת החניונים. לא תותר חניה תפעולית במפלס רח' הנביאים. טעינה, פריקה ואחסנה יבוצעו בשטח החניונים התת-קרקעיים. לשם כך תותר הגבהת גובה קומת החניה עפ"י האמור בסעיף 16.2.3. תותר פריקה וטעינה בשטח גג החניון התת-קרקעי הפונה לרחוב י.ל. פרץ בתנאי ששמוש זה יוסתר מחזית הרחוב ע"י חזית מבונה ו/או פיתוח מתאים, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 23.6 החניון התת-קרקעי ישמש לחנית כלי רכב פרטיים ותפעולים. טעינה ופריקה והבאת אספקה לחנויות, אצירה ופינוי של אשפה, אחסון וכד'. לא יותר מתן שירותים למכוניות להוציא רחיצה ותדלוק.

גדרות	24
הגדרות בשטח התכנית יהיו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 15 לא תותר בנית גדרות המפרידות בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.	
<u>מבנים להריסה בשטחים ציבוריים</u>	25
כל הבנינים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים עפ"י תכנית זו יפוננו ויהרסו ע"י ועל חשבון מקבלי היתר הבניה ובהתאם ללוח זמנים והנחיות שיקבעו ע"י מהנדס העיר.	
<u>שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים</u>	26
26.1	לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה.
26.2	כל התשתיות תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'.
26.3	לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתוכנית שתהיה בליווי צמוד של יועץ אקוסטי ושתאושר ע"י מהנדס העיר.
26.4	לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום וכד' בקירות חיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתוכנית שתהיה בליווי צמוד של יועץ חימום ושתאושר ע"י מהנדס העיר.
26.5	מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
26.6	התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא תהיה עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
26.7	גדרות, מעקות וסבכות יוקמו רק עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. גדרות, מעקות וסבכות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של המבנים עפ"י אשר מהנדס העיר.
26.8	פרסומת, שילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו רק עפ"י תכנית מיוחדת לענין זה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
26.9	ציפוי הגנות והמסתורים למתקני הגנות יעוצבו באישור משרד מהנדס העיר.
26.10	חזיתות הבינינים יצופו ציפוי קשיח ועמיד (כגון גרנוליט, קרמיקה, אבן פסיפס, קיר מסך וכד') באישור משרד מהנדס העיר. כמו כן חמרי הגמר של הפיתוח יהיו קשיחים ועמידים כאמור לעיל.
<u>הנחיות חיצוב ע"י הכרמלית</u>	27
בעת הוצאת היתר הבנייה ידרשו תנאים שיבטיחו שעבודות החציבה במקום ייעשו באופן שלא יפגעו במנהרת הכרמלית. מרחק קו הבנין התת קרקעי הדרומי-מזרחי של הבנין ממנהרת הכרמלית יקבע עפ"י דרישות וחוות הדעת הקונסטרוקטיבית למניעת פגיעה בכרמלית.	
<u>היטל השבחה</u>	28
בעלי הקרקע ישלמו היטל השבחה כחוק.	



29. איכות הסביבה

- 29.1 הבקשה להיתר חפירה תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה שתאושר על ידי מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.
- 29.2 הבקשה להיתר חפירה תלווה במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 29.3 הבקשה להיתר חפירה תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 29.4 הבקשה להיתר חפירה תלווה בתכנית וחוות דעת למיקום אמצעי החפירה והטיפול בהם בתאום עם יועץ אקוסטי.
- 29.5 פסולת בנין מהקומות העליונות של המבנה תוצא באמצעות שרולים ותרכוז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
- 29.6 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם למזג האויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

30. ת א ו ר ה

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, המעברים הציבוריים, הסטוינים, החנייה והשטחים הפנויים מסביב לבנין בתחומי מגרשם, כולל עמודים ופנסים, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 15 ובאישור מהנדס העיר.

31. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- 31.1 לא תותר התקנת כבלי חשמל עיליים בתחום התכנית. לגבי קווי חשמל עיליים קיימים יחולו הכללים הבאים:
- 31.2 לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 31.3 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.5 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - 150 ק"ו
10.0 מ'	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

31.4 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת היתר והסכמה מחברת החשמל.

31.5 לא יותר חיבור חשמל לבנין אלא באמצעות כבל תת-קרקעי.

32. תחנות טרנספורמציה
- לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבנייה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. לא תוקמנה תחנות טרנספורמציה על קרקעות במרווחים.
33. מקלטים ומרחבים מוגנים
- לא יוצא כל היתר בנייה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות מפקדת פיקוד העורף, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס מפקדת פיקוד העורף.
34. שירותים
- ניקוז מי גשם - לא יינתן היתר-בניה בטרם יובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.
35. אספקת מים
- 35.1 אספקת מים לבנין בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עירית חיפה.
- 35.2 לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עובר צינור מים, על מגיש בקשת היתר הבנייה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם יידרש הדבר.
- 35.3 כל שינוי בקווי מים המסומנים בתכנית, בריכות מעל-מגופים ויתר האביזרים, שיגרם עקב ביצוע התכנית - יבוצע על חשבון יוזמיה.
36. ב י ו ב
- לא תינתן תעודת שימוש בבנין לפני שיחובר לביוב ציבורי שיותקן, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
37. הידרנטים
- על היוזמים להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.
38. סילוק אשפה
- סידורי סילוק האשפה והמתקנים הסניטריים בבנין יהיו לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
39. ביצוע התכנית
- 39.1 תחילת ביצוע התכנית יהיה תוך שנה מיום אישורה כחוק כתחילת ביצוע יחשב ביצוע החפירה לקומות התת-קרקעיות.
- 39.2 א. היזם יבנה לפחות את שלד החניון וקומות המסחר בתוך 24 חודש מתחילת ביצוע התכנית.  
ב. במידה והבנין כולו כולל מסחר ומשרדים לא יושלם בתוך 36 חודש מתחילת ביצוע התכנית, ישלים היזם מעטפת חיצונית לשלד שנבנה כפי שאושר בהיתר הבניה.

39.3 במידה ויוזמי התוכנית לא יעמדו במועדים ובתנאים של סעיפים 39.1 ו-39.2 תהיה הועדה המקומית רשאית לפעול בהליכים לצמצום של אחוזי הבניה בתכנית, לגובה אחוזי הבניה המקובלים בהדר בפרוייקטים דומים.

לשם קניית אדריכלי  
או אגף  
ב. בילינג

תיאטרונת ארמון בע"מ  
ARMON THEATRES LTD.

תיאטרונת ישראל בע"מ  
ISRAEL THEATRES LTD.

בעלי הקרקע:

תיאטרונת ישראל בע"מ  
ISRAEL THEATRES LTD.

היוזמים:

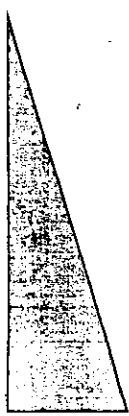
אדריכל:

ד"ר גרנות אדריכלים בע"מ

מודד מוסמך:

1.8.95

תאריך:



הוטרה הפקודת לתכנון ולבניה = היפה

תכנית ת.ע.ס.ח.מ. / 4.1798

הומלץ להפקדה  
 ב-16 (4.7.1994) 9.8.94

גישור תכנית

(-) ע.ע.ח.צ.ע  
 עמנואל מנחם

מחלקת תכנון

משרד הפנים  
 תל אביב

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

גישור תכנית מס. / 4.1798

וועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.6.95 לאשר את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. / 4.1798

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4866

מיום 11.12.94

הודעה על אישור תכנית מס. / 2-1798

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 7334

מיום 21.9.95