

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה  
 מרחב תכנון מקומי חיפה  
 שינוי לתכנית מתאר מקומית  
תכנית מס' חפ/1958 הנקראת "לב-הדר, מרכז עירוני משולב בחיפה"

הוראות התכנית

	בעלי הקרקע:	חב' דג-אב מבנים לתעשייה (1991) בע"מ. חב' "מאפן השקעות" בע"מ. חב' "פתרון בעיה" בע"מ. מינהל מקרקעי ישראל. עיריית חיפה. פרטיים.
	יורם התכנית:	חב' "פתרון בעיה" בע"מ.
	מגיש התכנית:	חב' "פתרון בעיה" בע"מ.
	עורכי התכנית:	יורם סגל, אדריכל ובונה ערים, רח' אלברט שויצר 66, חיפה. עוזי גורדון, אדריכל ובונה ערים, רחוב גולומב 25 חיפה.
	תכנון כבישים וחנונים:	לוי ושטרק, מהנדסים יועצים רחוב דישראלי 20, חיפה.
08.02.93		
16.02.93		
22.02.93		
23.02.93		
18.11.93		
17.02.93		
28.02.93		
09.08.94		
26.10.94		
17.07.95		
19.09.95		עדכון :
19.09.96		תיקונים למתן תוקף:

תוכן הענינים

השם וחלות.	1.0
יחס לתכניות אחרות.	2.0
המקום.	3.0
הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו.	4.0
שטח התכנית.	5.0
גבולות התכנית.	6.0
יודם התכנית.	7.0
בעלי הקרקע.	8.0
מטרות התכנית.	9.0
ביאור סימני התשריט.	10.0
שמושי קרקע.	11.0
רשימת התכליות והשימושים.	12.0
הפקעה.	13.0
חלוקה חדשה ורישום.	14.0
ביטול דרכים מאושרות.	15.0
הוראות בניה.	16.0
16.01 תשריט בינוי, פתוח ועצוב.	
16.02 בניה בשלבים.	
16.03 מעברים להולכי רגל וכבידות.	
16.04 סטויין.	
16.05 קו רקיע וחזיתות.	
16.06 פתיחות ומבטים לנוף.	
16.07 שטחי בניה.	
16.08 מספר קומות.	
16.09 קוי בנין.	
16.10 גגות הבנינים.	
16.11 הנחיות למגורים.	
16.12 הנחיות למסחר.	
17.0 פתוח המגרש.	
18.0 חומרי גמר.	
19.0 בניה במרווחים.	
20.0 הרחבת דרכים.	
21.0 גישור מעל ומתחת לדרכים.	
22.0 חניה.	
23.0 איכות הסביבה.	
24.0 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים.	
25.0 תאורה.	
26.0 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.	
27.0 שירותים.	
28.0 זמן ביצוע.	
29.0 היטל השבחה	
תקנות	30.0

מרחב תכנון מקומי - חיפה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מס' חפ/1958 "לב-הדר, מרכז עירוני משולב בחיפה"

הוגשה ע"י חברת "פתרון בעיה בע"מ" ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

התכנית

שם וחלות: 1.0

תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/1958 "לב-הדר, מרכז עירוני משולב בחיפה" (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה ורציף בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנ"מ 1:500 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.  
ג. נספח מס' 3, נספח מנחה למבטים וניתוח נופי.

יחס לתכניות אחרות: 2.0

2.1 על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות מטה בתכנית זו.

2.2 תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

תכנית מס'	שם התכנית	מס' ע"ר/י"פ להפקדה	תאריך הפקדה	פרסום למתן תוקף
חפ/422	התוכנית המורכבת של חיפה	708		5.08.37
חפ/428	התוכנית המורכבת של חיפה	825		13.10.38
חפ/730 ב'	מגדל הנביאים	2661		30.09.80
חפ/1400	תכנית המתאר המקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיר חיפה	2462	3.07.80	
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	2262		14.10.76

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

- 3.0 ה מ ק ו ם :  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל בין הרחובות :  
י.ל.פרץ, דניאל, יבנה, כורי, סמטת עתלית, סמטת א-סלט ורחוב התשעים ושלושה.
- 4.0 הקרקע הכלולה בתחומי תכנית זו:  
גוש : 10835  
חלקי חלקות: ,160 ,162  
גוש : 10837  
חלקות : ,22 ,21 ,18 ,135 ,104 ,12 ,8 ,7  
חלקי חלקות: ,127 ,126 ,131 ,121 ,23 ,19
- 5.0 שטח התכנית:  
שטח התכנית הוא 17.079 דונם (נמדד באופן גרפי).  
חלוקת השטחים (מרכז עסקים ראשי, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.
- 6.0 גבולות התכנית:  
גבולות התכנית הם בהתאם לקו כחול עבה ורציף המתווה על התשריט.
- 7.0 יוזם התכנית:  
חברת "פתרון בעיה" בע"מ.

8.0 בעלי הקרקע:

גוש	מס' חלקה	בעלי הקרקע
10835	162 חלק	עיריית חיפה רחוב א-סאלט (דרך מס' 175).
	160 חלק	עיריית חיפה חלק מרח' התשעים ושלשה (הנזירות) (דרך מס' 97)
10837	121 חלק	עיריית חיפה חלק מרח' התשעים ושלשה (הנזירות) (דרך מס' 97)
	23 חלק	אגודה חינוכית רפואית וחברתית יונית קתולית בישראל. רשות הפתוח.
	22	רשות הפתוח.
	21	חאזם מריומה ת.ז. 7374791.
	19, 18, 12, 8, 7 חלק, 135	חב' דנ-אב מבנים לתעשייה (1991) בע"מ חב' "פתרון בעיה" בע"מ חב' "מאפן השקעות" בע"מ
	104	רשות הפתוח
	126 חלק	עיריית חיפה חלק מרח' יבנה (דרך מס' 148) חלק מרח' י.ל.פרץ (דרך מס' 15) וחלק מרח' דניאל (דרך מס' 146).
	127 חלק	עיריית חיפה חלק מרח' עתלית (דרך מס' 147)
131 חלק	עיריית חיפה חלק מרח' כורי (דרך מס' 16).	

מטרות התכנית:

9.0

- 9.1 שינוי סיווג שטח ממגורים ג' למרכז עסקים ראשי (ע-1) תוך יצירת מרכז עירוני משולב באזור שבין הקצה המסחרי של הדר הכרמל ומגדל הנביאים ולבין אזור המגורים העליון של ואדי ניסנס וקביעת זכויות הבניה לצורך פרויקט הכולל מסחר, מגורים, משרדים, חניה ועוד.
- 9.2 הרחבת דרכים קיימות ושינוי סדרי תנועה תוך בנית גישור להולכי רגל מעל רח' כורי ומעל רח' יבנה. שינוי סיווג של קטע מרח' עתלית על מנת לאפשר בינוי רציף.
- 9.3 קביעת שטחים בהם תשמרנה זכויות מעבר לציבור לצמיתות ושמירת מבטים לנוף כמו במעברים להולכי רגל, ככרות וכד'.
- 9.4 קביעת שטחים לצרכי ציבור.
- 9.5 הרחבת קטע מרח' התשעים ושלושה והרחבת רח' א- סלט תוך התאמתם לשלוב במערכת העורקית של העיר.

ביאור סימני התשריט: 10.0

<u>הסימן בתשריט</u>	<u>הסימן ויעודו</u>
קו כחול עבה ורצוף.	גבול התכנית
קו כחול עבה ומקוטע.	גבול תכנית מאושרת קודמת
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט.	גבול גוש
קו ירוק רציף.	גבול חלקה קיימת/רשומה
קו ירוק מרוסק.	גבול חלקה לביטול
קו שחור.	גבול מגרש מוצע
מספר ירוק בתוך עיגול.	מספר חלקה קיימת/רשומה
מספר ירוק בתוך עיגול ירוק מרוסק.	מספר חלקה לביטול
מספר שחור.	מספר מגרש מוצע
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפור בהיר וכהה לסירוגין.	מרכז עסקים ראשי ע-1
שטח צבוע בפסים אלכסוניים כאדום, אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין.	סטווין
שטח צבוע צהוב.	איזור מגורים ג'
שטח צבוע בחום בהיר.	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע באדום.	דרך מוצעת
שטח מטויט בקווים אדומים מלאים אלכסוניים.	דרך לביטול
קווים אלכסוניים שחורים מקווקוים.	תחום גישור להולכי רגל מעל פני דרך
קווים אלכסוניים שחורים מקווקוים ומלאים לסרוגין.	שטח זכות מעבר לצבור לצמיתות לכלי רכב ולהולכי רגל.
קווים אלכסוניים שחורים מלאים ומרוסקים + נקודות לסרוגין.	שטח זכות מעבר לצבור לצמיתות להולכי רגל.

הסימן ויעודו

שטח הגבלת בניה

מספר דרך

מירווח קדמי מינימלי

רוחב הדרך

קו רחוב+ק.ב 0 למרתפים

קו בנין לקומות מרתף

קו בנין בקומת קרקע

קו בנין לקומות עיליות

קו בנין בככרות עליונות

קו בנין בככרות תחתונות

מספר קומות על קרקעיות  
קומת קרקע

מספר קומות תת קרקעיות

נקודת יחוס למספר קומות  
הבניה במגרשים 2001, 2002

נקודת יחוס למספר קומות  
הבניה במגרשים 2003

קו מתח גבוה

מבנה להריסה

הסימן כתשריט

קווים אלכסוניים מלאים  
שחורים.

ספרה שחורה ברבע העליון של  
העיגול.

ספרות אדומות ברבעים הימני  
והשמאלי של העיגול.

ספרה אדומה ברבע התחתון של  
העיגול.

קו אדום.

קו אדום מרוסק ומצולב  
לסירוגין.

קו אדום מרוסק ומנוקד  
לסירוגין.

קו אדום מרוסק.

קו אדום מקווקו ו-3 נקודות  
לסירוגין.

קו אדום מקווקו פעמיים +  
נקודה לסירוגין.

ספרה רומית בצבע אדום,  
צרוף האותיות העבריות ק.ק.

בצבע אדום.

מספר בצירוף אות עברית מ'  
בצבע אדום.

עגול מחולק לרבעים צבוע  
שחור לבן לסירוגין ולידו

האות  $A = \pm 0.00$

עגול מחולק לרבעים צבוע  
שחור לבן לסירוגין ולידו

האות  $B = \pm 0.00$

קו אדום דק מרוסק

ונקודותיים לסרוגין.

שטח מנוקד תחום בקו בצבע  
צהוב

- 11.0 שמושי הקרקע:
- 11.1 לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 12.0 רשימת התכליות והשימושים:
- 12.1 מרכז עסקים ראשי ע-1. - יותרו כל השימושים המותרים במרכז עסקים ראשי כמפורט: מגורים, מסחר, משרדים, מלון דירות, אכסניות, מרכזי בידור ומופעים כדוגמת תיאטראות, בתי קולנוע ומועדוני לילה, מרפאות וקליניקות רפואיות, מסחר קמעונאי ומלאכה צרכנית, עסקים, חניונים, תיקון תקרים וחשמלאות רכב בחניונים, שרותי רחצה ותחנת תדלוק לרכב מסוג א' בלבד (לפי תמ"א 18). בסמכות הועדה המקומית לאשר שימושים נוספים המתאימים למיקום במרכז עסקים ראשי.
- 12.2 דרכים - ישמשו למעבר כלי רכב ותשתיות כפי שמוגדר בתכנית המיתאר.
- 12.3 שטחי גישור מעל או חיבור מתחת לדרכים - ישמשו לגישור בין מגרשים מעל וחיבור מתחת לשטחי דרך. גישור על קרקעי ישמש רק למעבר הולכי רגל. חיבור תת-קרקעי ישמש להולכי רגל, רכב וחניה.
- 13.0 הפקעה
- 13.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189-1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על עיריית חיפה.
- 13.2 שטחי הקרקע המיועדים להפקעה והנמצאים בבעלות היוזמים יועברו על שם העירייה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.
- 14.0 חלוקה חדשה ורישום:
- 14.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 14.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רציפות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
- 14.3 ח"ח 127 המסומנת כדרך לביטול תמסר ותרשם על שם בעלי מגרש 2003 ללא תמורה במסגרת החלפת שטחים.
- 14.4 על מבקשי היתר הבניה לבצע תכנית איחוד וחלוקה ולאשרה במוסדות התכנון לפני הוצאת היתר בניה. תכנית האיחוד והחלוקה תרשם ע"י בעל היתר הבניה בלשכת רשם המקרקעין.

14.5 זכות מעבר לציבור לצמיתות

- 14.5.1 בשטחי הסטווין המסומנים ע"ג התשריט בפסים אלכסוניים באדום על רקע היעוד המוצע לסירוגין, תרשם זכות מעבר לצבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת חלוקה.  
בשטח הסובה לכלי רכב ברח' עתלית תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות להולכי רגל ולכלי רכב בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת חלוקה (ראה סעיף 20.2).  
בשטח המרווח הצדדי המזרחי של מגרש 2001 מרחוב התשעים ושלושה (הנזירות) ועד הככר העליונה במגרש זה תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין בעת רישום מפת החלוקה.  
במידה ויוצא היתר בניה טרם רישום מפת החלוקה תרשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לענין זכות המעבר לצבור לצמיתות כתנאי להוצאת היתר בניה.
- 14.5.2 בשטחים הבאים תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות בלשכת רשם המקרקעין טרם הוצאת היתר בניה:  
א. בשטח המחבר בין רח' עתלית לרח' י.ל. פרץ.  
ב. בשטחי ציר המעבר להולכי רגל הפנימי המחבר את חלקי הפרויקט השונים במגרשים 2001, 2002 ו-2003 והמתקשר לרחובות המקיפים את הפרויקט.  
ג. שטחי הככרות במגרשים 2001 ו-2002.  
ד. במגרש 2001 ובשטח המעבר להולכי רגל החוצה את השטח המסחרי והמחבר בין הככרות לרח' א-סלט.  
ה. בשטח הסובה המפורטת בסעיף 20.2.

מיקומם המדויק של שטחים אלו וגודלם הסופי יקבעו בתכנית הבינוי, הפתוח והעצוב כאמור בסעיף 16.1 ועפ"י הנחיות סעיף 16.3. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.

- 14.6 השטחים המבונים בשטח המסווג כשטח דרך, מעל או מתחת למפלס הדרך, יוחזרו ליזמים ו/או למי שבא מכוחם בקטעים ובתנאים שיקבעו ע"י מועצת העיר.

14.7 חניון ציבורי.

42 מקומות חנייה מקורה תת קרקעית בהתאם לאמור בסעיף 22.2, ירשמו ע"י יזם התכנית על שם עיריית חיפה ללא תמורה - בבעלות או כחכירה לדורות. הערת אזהרה על כך תרשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.  
במידה ויבנו שטחי חנייה נוספים, עפ"י האמור בסעיף 22.2.4 ואשר הקמתם תהיה על חשבון עיריית חיפה, ירשמו שטחים אלו בבעלות עיריית חיפה ללא תמורה.

15.0 ביטול דרכים מאושרות : שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתכנית.

הוראות בניה, תנאים ומיגבלות לשימוש במרכז עירוני משולב.

16.0 הוראות בניה.

16.1 תשריט בינוי, פיתוח ועיצוב

מתן היתרי בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהכנת תשריט בינוי, פתוח ועצוב (להלן תשריט הבינוי) כוללני לפרוייקט כולו אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.  
שינויים בתשריט הבינוי יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.  
תשריט הבינוי יכלול את הבניה והפיתוח של כל השטחים בתחום התכנית כיחידה אדריכלית אחת, בין שהם פרטיים ובין שהם ציבוריים, לצורך קבלת תכנון אחיד של כלל המרכז העירוני.  
תשריט הבינוי יכלול את הבניה והפיתוח של כל גושי הבנין והמרחקים ביניהם, כולל פרוט דרכים, חניה - תנועת כלי רכב, מדרכות ומעברים להולכי רגל, מדרגות, ככרות, גגות, קירות תומכים, תאורה וריהוט רחוב, נטיעות וגינון, גישורים מעל ומתחת לדרכים, גבהי בנינים וקו רקיע, חזיתות והנחיות מפורטות לטפול בחזיתות מעל ומתחת לככרות, סטויינים, חומרי גמר של המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופים וכו', התייחסויות לנוף ומבטים, אמנות סביבתית, מזרקות ועוד. תשריט הבינוי יציג את היחס בין הבינוי בשטח הפרוייקט למבנים קיימים בסביבתו, כמו מתחם השימור ברח' דניאל, מבנים נמוכים לאורך רח' י.ל.פרץ וא-סלט, מבני מסחר ומשרדים לאורך ציר כורי ועוד.  
תשריט הבינוי יציג את אופן השתלבות הפרוייקט במערך התנועתי לכלי רכב והולכי רגל בסביבה הקרובה.  
תשריט הבינוי יציג את שלבי הקמת הפרוייקט.

16.2 בניה בשלבים

- 16.2.1 למגרש 2001 לא יוצאו היתרי בניה עד ליום 1.1.2000.
- 16.2.2 מתן היתר בניה בחלק משטח התכנית לצורך בניה בשלבים יותנה באישור תשריט הבינוי והפיתוח הכוללני לפרוייקט כולו.
- 16.2.3 רשאית הועדה המקומית לאשר תשריט בינוי כאמור בסעיף 16.1 לחלק מהפרוייקט באופן שיהיו שלושה תשריטי בינוי חלקיים. תשריט בינוי אחד לכל מגרש.
- תשריט בינוי חלקי יציג את הגישור להולכי רגל המתקשר לכל מתחם בשלמותו עד לחיבורו למבנה מעבר לרחוב.  
במידה והבינוי באחד המגרשים יחייב פיתוח ובינוי של שטחי שירות במגרש אחר יחויב תשריט בינוי מלא לשני המגרשים.
- 16.2.4 מתן היתר בניה בחלק משטח התכנית יותנה בעמידה בהוראות תכנית זו. בניה בשלבים תאושר בתנאי שכל שלב ושלב יתפקד בצורה עצמאית מבחינת כניסות ויציאות, חניות, תשתיות ועוד.
- 16.2.5 מתן היתר בניה לגישורים מעל רח' כורי ומעל רח' יבנה יותנה בכניה בשני הקצוות של הגישור בחלקות הגובלות עמו ובמתן פתרון כניסה ויציאה לגישור משני עבריו.

16.2.6 הבניה בשלבים באחד המגרשים תותנה בבניה ופיתוח באותו מגרש של כל קומות המרתף והחניה התת קרקעיות והעל קרקעיות, הקומות המסחריות, הככרות והמעברים הציבוריים, כלפחות מתחם שלם אחד מבין שלשת המתחמים הבאים: 2001, 2002 ו-2003.  
הבניה והפתוח של השטחים הנ"ל יהיה עפ"י תשריט הבינוי כאמור בסעיף 16.1 וימצה את מלוא זכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

### 16.3 מעברים להולכי רגל וככרות

16.3.1 חלקי הפרוייקט כמגרשים השונים יחוברו ע"י ציר מעבר הולכי רגל פנימי מופרד מתנועה מוטורית. במגרשים 2001, 2002 יתקשר ציר מעבר הולכי הרגל למערכת ככרות.  
בעלי היתר הבניה יבצעו על חשבונם את פתוח כל הככרות והמעברים להולכי רגל הפנימיים בהתאם לתשריט הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 16.

16.3.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על אחזקת הככרות, המעברים להולכי רגל וכל השטחים הציבוריים האחרים הכלולים בפרוייקט באופן שיהיו במצב תקין, נקי וחופשיים מכל מכשול.

ביצוע המעברים להולכי רגל והככרות יהיו ע"פ ההנחיות להלן:

16.3.3 מעבר הולכי הרגל יתחיל מרח' דניאל בדרום וימשיך בכיוון צפון דרך מגרש 2003. יגשר מעל רח' יבנה אל עבר הככרות והאזור המסחרי במגרש 2002 ימשיך ויגשר מעל רח' כורי אל עבר הככרות והאזור המסחרי בגוש 2001. מעבר הולכי הרגל יסתיים בחלק הצפוני של הפרוייקט במצפור פתוח אל הנוף בכיוון המפרץ.

16.3.4 מעבר הולכי הרגל יוכל להיות במפלסים שונים בתנאי שאלו יקושרו ע"י מדרגות ו/או דרגנועים ורמפות מתאימות ויעמדו בדרישות החוק בנושא סידורים לנכים.  
מעבר הולכי הרגל יאפשר גישה נוחה מצירו אל עבר הרחובות המקיפים והחוצים את הפרוייקט כמו רח' עתלית, רח' י.ל. פרץ, רח' יבנה, רח' כורי, רח' התשעים ושלושה (אבן גבירול) ורח' א-סלט ואל עבר הסטוינים המלווים אותם. מעבר הולכי הרגל ינצל הפרשי גובה טופוגרפיים למעבר יעיל של תנועת הולכי הרגל אל הפרוייקט וממנו.  
בכל חלקה תהיינה מספר כניסות ויציאות מציר מעבר הולכי הרגל אל עבר דרכים ומעברים גובלים.

16.3.5 כמגרש 2001 יהיה מעבר להולכי רגל דרך הככרות ישירות לרח' א-סלט, תוך חצית השטח המסחרי. כמו כן יהיה מעבר הולכי רגל לאורך המרווח בשוליים המזרחיים של מגרש 2001 שיחבר בין הככרות לרח' התשעים ושלוש (ראה סעיף 14.5.2 ד').

16.3.6 הרוחב המינימלי של המעברים הפנימיים להולכי הרגל יהיה 5 מטר וגובהם לא יפחת מגובה הקומה המסחרית בה הם עוברים.

16.3.7 המעברים להולכי רגל בתוך המבנים והכרות ילוו בחזיתות מסחריות.

16.3.8 כל המעברים להולכי רגל בתחום המבנים למעט המעבר המזרחי במגרש 2001. יהיו מקורים, רוחב הקרוי לא יפחת מ- 3.5 מ'.

16.3.9 הכרות:  
הבינוי במגרשים 2001, 2002 ירוכז בכיוון השוליים של המגרשים באופן שבמרכז המגרשים ייווצרו חללים פתוחים שימשו מערכת כרות לציבור. במגרש 2001 הבניה תרוכז בשוליים המזרחיים והמערכיים באופן שצד צפון ודרום ישארו פתוחים. במגרש 2002 הבניה תותיר את צד צפון (כיוון רח' כורי) פתוח.

16.3.10 מיקום הכרות:  
מיקום הכרות יהיה עפ"י המסומן בקוי הבנין הקובעים שיאפשר פתיחות למבטים לנוף ולמבטים מככר לככר.

16.3.11 גודל הכרות:  
הכרות תהיינה שונות בגודלן ואופיין באופן שתוצר ביניהן היררכיה. צורתן תהיה עפ"י קוי הבנין המוראים בתכנית. שטח הכרות המינימלי יהיה כדלקמן:

מגרש	ככר	שטח מינימלי במ"ר
2001	עליונה	2000 מ"ר
	תחתונה	600 מ"ר
2002	עליונה	350 מ"ר
	תחתונה	1000 מ"ר

באישור הועדה המקומית יותר להקטין את שטח הכרות בשעור שלא יעלה על 15%.  
קוי הבנין הפנימיים התוחמים כרות ומעברים להולכי רגל יהיו ניתנים לשינוי במסגרת תשריט הבינוי ובלבד שישמרו יתר הוראות התכנית לענין הכרות.

16.3.12 מפלסי הכרות.  
במגרש 2001 מפלס הככר העליונה, לא יעלה ביותר מקומה מעל מפלס הנקודה ליחוס גבהים המסומנת בתכנית כרח' כורי בסימון  $A = \pm 0.00$ , ומפלס הככר התחתונה יהיה כמפלס נקודה זו.  
מפלס הככר העליונה במגרש 2002 לא יעלה מעל למפלס הככר התחתונה ביותר מקומה.  
במסגרת תכנית הבינוי אפשר יהיה לשנות את גובה מפלסי הכרות בשעור של עד 1 מ'.

- 16.3.13 הככר העליונה במגרש 2001 והככר התחתונה במגרש 2002 תהיינה במפלס אחד ותקושרנה במעבר הולכי רגל שיגשר מעל רח' כורי.
- 16.3.14 הככר העליונה במגרש 2001 תתוחם במבנים אשר ייבנו במזרחה ובמערכה בגובה שלא יפחת מ-4 קומות עפ"י קוי הבנין שבתכנית. הככר התחתונה במגרש 2002 תתוחם במבנים אשר ייבנו במזרח, במערב ודרומה לה בגובה שלא יפחת מ-4 קומות ועפ"י קוי הבנין שבתכנית.
- 16.4 סטווין
- 16.4.1 שטחי הסטווין יחוכרו למעברי הולכי הרגל העקריים ולשטחי הככרות במספר נקודות ובגישה נוחה.
- 16.4.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם בשטחים הגובלים בסטווין יהיו אחראים להחזקת שטחים אלו במצב תקין, נקי וחופשי מכל מכשול.
- 16.4.3 רוחב הסטווין לא יפחת מ- 3.5 מ'.
- 16.4.4 תותר כניסה לחניונים דרך שטחי סטווין עפ"י נספח מס' 2, נספח מנחה לתנועה וחניה ועפ"י תשריט הבנוי כאמור בסעיף 16.1.
- 16.5 קו רקיע וחזיתות.
- 16.5.1 קו הרקיע יהיה משונן ומדורג באופן שגושי הבניה המרכזיים, הככרות וצירי התנועה יודגשו ותוצר ירידה הדרגתית לשולי הפרוייקט הצפוניים והדרומיים.
- 16.5.2 חזיתות המבנים יתואמו עם הבינוי הקיים בסכיבה. חזיתות המבנים הפונות לרח' י.ל. פרץ ורח' דניאל תדורגנה באופן שגושי המבנה הקידמיים הסמוכים לקו בנין יהיו בגובה של לא יותר מ- 2 קומות מעל בנינים קיימים. חזיתות הקומות מעל לגוש מבנה זה תסוגנה בשעור שיקבע בתשריט בינוי ולא יפחת מ- 5 מ'.
- 16.5.3 במקומות בהם רצפת הקומות התת קרקעיות כולטת מעל מפלס הרחוב הגובל תתוכננה חזיתות מסחריות פרט למגרש 2001 בו תותר בנית חניון על קרקעי עפ"י תשריט הבינוי, הפתוח והעצוב כאמור בסעיף 16.1.
- 16.6 פתיחות ומבטים לנוף
- 16.6.1 מבטים מהפרוייקט ואל הפרוייקט יהיו ברוח נספח מס' 3, נספח מנחה למבטים וניתוח ניפי.
- 16.6.2 אופן הבניה של שטחי המגורים, המסחר והמשרדים במגרשים 2001, 2002 ושל הככרות והגישור מעל רח' כורי ישאיר פתיחות למבטים לנוף הנמל והים ולעיר התחתית מכון צומת רח' הנביאים - רח' כורי, ותמנע חסימה של כיוונים נופיים אלו.
- 16.6.3 הככר העליונה במגרש 2001 תהיה פתוחה לנוף בכיוון צפון ולנוף העיר התחתית כפי שנקבע ע"י קוי הבנין התוחמים את הבינוי סביב הככר.

16.7 שטחי בניה

16.7.1 שטחי הבניה למטרות עקריות לא יעלו על 285% משטח כלל המגרשים לבניה.

חישוב שטח הבניה יעשה משטח המגרשים נטו, לאחר שהופרשו מהם שטחים לצרכי ציבור.

16.7.2 זכויות הבניה של כלל התכנית (285%) יחולקו בין המגרשים לפי היחס הבא:

מגרש	2001	2002	2003
היחס	38% מסה"כ	37% מסה"כ	25% מסה"כ

16.7.3 בתוך כל מגרש זכויות הבניה יחולקו בין השימושים השונים לפי היחס הבא.

מגרש	2001	2002	2003
מגורים	60%	-	80%
מסחר	25%	45%	20%
משרדים	15%	55%	-
סה"כ:	100%	100%	100%

16.7.4 תותר העברת שטחי בניה בין השימושים השונים (מגורים, מסחר ומשרדים) עד 15% משטח הבניה העיקרי המותר במגרש הנדון ובתנאי שלא תהיה תוספת קומות על האמור בתכנית זו. תותר העברת שטחי בניה בין המגרשים 2001, 2002 ו-2003 בשיעור של עד 15% משטח הבניה העיקרי המותר במגרש הנדון בתנאי שלא תהיה תוספת קומות על האמור בתכנית זו, ובתנאי שלא יתווסף במגרש שימוש שאינו מופיע בו על פי סעיף 16.7.3.

16.7.5 שטחי שירות

- שטחי השירות למגורים, מסחר ומשרדים יהיו כדלקמן:
- מגורים - שעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 י' על שינוייה.  
מיקום שטחי השירות יוכל להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו ותכנית חפ/229 י' ושינוייה.
  - מסחר - כל שטחי השירות למסחר יהיו תת קרקעיים בכפוף לתנאים המפורטים בהמשך, פרט למעברים צבוריים ולשטחי החניה במגרש 2001 שיהיו כולם מתחת למפלס הככר העליונה.
  - משרדים - שטחי השרות למשרדים יוכלו להיות מעל או מתחת לפני הקרקע בכפוף להוראות תכנית זו.
- אופן חישוב שטחי השירות למסחר ולמשרדים יהיה כדלקמן:
- בטחון ובטיחות - השטחים המזעריים הנדרשים ע"י פיקוד העורף והתקנות הארציות.
  - חניה - השטחים לא יפחתו מסך השטחים הנדרשים עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה לרכות דרכי גישה וכבשים (רמפות). גובה קומת חניה לא יעלה על 2.20 מ' מריצפה לתחתית קורות.
  - מערכות טכניות ומתקני שירות - השטח המזערי הנדרש לחדר מכונות או מתקנים טכניים למתן שירותים לבנין.  
כגון: הסקה וקרור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת וכיו"ב.  
על מגיש הבקשה לעגן גודל השטח עפ"י מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית ובאישור מהנדס העיר. גובה החללים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2.00 מ' מריצפה לתחתית קורות.
  - מחסנים - לתחזוקת הבנין בשעור 1.5% מהשטח העיקרי. ובתנאי שהגובה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ'.
  - מעברים ציבוריים - בקומות המסחריות בכפוף לתנאי התקנות הארציות לחישוב שטחים ובתנאי שלא יעלו על 30% משטח הבניה למסחר.
  - סטווין - שטחי סטווין בהיקף הבנין ובתנאי שלא יעלו על 25% משטח המגרש בסה"כ.

16.7.6 הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גובה הקומות לחניה ולמערכות טכניות אם שוכנעה כי מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה הנקבע בתכנית.

16.7.7 בסמכות הועדה המקומית לאשר את בנית שטחי השרות בשלבים כאשר לא ניתן לפצל את שטחי השרות מסיבות טכניות והנדסיות. היתר הבניה לשטחי השרות המפוצלים ינתן רק לאחר אישור תכנית כינוי לכל המתחם שאותו הם מיועדים לשרת ובלבד שלא יהיה פחות מהנדרש לשטח העיקרי אשר לו הוצא היתר הבניה.

16.8 מספר קומות

מספר הקומות המירבי של המבנים במגרשים השונים יהיה כמסומן בתכנית. הקומות התת קרקעיות במגרשים 2001 ו- 2002 המוגדרות באות עברית (מ), תקרתן העליונה לא תעלה מעל המפלס הסופי של הנקודה המסומנת בתכנית ברח' כורי כנקודה לייחוס גבהים  $A = \pm 0.00$ .

הקומות התת קרקעיות במגרש 2003 המוגדרות באות עברית מ', תקרתן העליונה לא תעלה מעל המפלס הסופי של הנקודה המסומנת בתכנית ברח' י.ל.פרץ כנקודה לייחוס גבהים  $B = \pm 0.00$ .

16.9 קוי בנין

קוי בנין לקומות מרתף הגובלות במגרשים בנויים יוכלו להיות קוי בנין 0 על גבול מגרש בתנאי שכל קומת המרתף מתחת לפני קרקע טבעיים. קו בנין קומות עיליות במגרש 2001 ו- 2002 מתיחס לקומות מעל מפלס הככרות העליונות ובמגרש 2003 מתיחס לקומות מעל קומת קרקע.

16.10 גגות הבנינים

גגות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים.

16.11 הנחיות למגורים

- א. מבני המגורים יורחקו מהציר הראשי של רח' כורי.
- ב. לא יבנו מבני מגורים בקומות הקרקע ובק"א.
- ג. השירותים למבני המגורים יופרדו מהשירותים למסחר ולמשרדים. יש לבנות שירותים מיוחדים למגורים כמו: כניסות ויציאות, לובי, מדרגות ומעליות, איסוף אשפה, חניות, גישות לחניות ועוד.
- ד. שטחי אחסון, אסוף ופינוי אשפה יבוצעו בקומות תת קרקעיות.
- ה. כמבנה למגורים במגרש 2001 תותר בניית קומת עמודים בגובה כפול (6.00 מ' מריצפה לתקרה). תותר סגירה חלקית של קומת העמודים לצורך לובי, מדרגות, מעליות, וכד' בשטח שלא יעלה על 30% משטח קומת העמודים. הסגירה תבוצע מחומרים קלים ושקופים כמו זכוכית ואלומיניום לשביעות רצון מהנדס העיר.

16.12 הנחיות למסחר

הקומות המסחריות תתרכזנה בקומות המרתף, בקומות הקרקע ובקומה א' בהתחשב בטופוגרפיה המקומית. השטחים המסחריים הגובלים בדרכים, סטוינים, מעברים להולכי רגל וככרות יהיו בעלי חזיתות עקריות לכוון שטחים אלו, גם במקרה שהמצב יחייב שתי חזיתות עקריות, או יותר.

17.0 פתוח המגרש

על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'.

חומרי גמר

18.0

- 18.1 החומרים והציפויים של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים, וכן ריצופי גגות, יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לשביעות רצון מהנדס העיר, כגון: אבן מנוסרת, אבן מסותתת, שיש, קרמיקה, גרנוליט, אלומיניום וכד'.
- 18.2 ציפוי המבנים בחומרי גמר ידגישו את השתיכותם למרכז עירוני אחד תוך כדי שמירת האיפיון של כל מבנה ולפי תשריט הבינוי, הפתוח והעיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 16.1.
- 18.3 ריצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל, ככרות, סטויינים ומדרכות ציבוריות יהיה אחיד ועפ"י תשריט הבינוי, שיאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיף 16.1.

19.0 בניה במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבניינים.

20.0 הרחבת דרכים

- 20.1 בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכריה ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את הרחבת הדרכים הכלולות בה או לשלם היטל כבישים כחוק הכל כפי שיקבע מהנדס העיר. בהרחבה נכללות המדרכות, התקנת הנקוד למי גשם ושתילה והעתקת עמודי חשמל. הם יהיו חייבים לשלם עבור ההרחבה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו חייבים לבצע את הפתוח הנ"ל גם בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם העירייה.
- 20.2 לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית כטרם תתקבל החלטה על אישור תכנית הדרכים המתקשרות לפרוייקט.
- 20.3 בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או בעלי היתר הבניה יבצעו על חשבונם סובה לכלי רכב רחב' עתלית עפ"י תשריט שיתואם ויאושר ע"י האגף לדרכים ותנועה ועפ"י תשריט הבינוי כאמור בסעיף 16.1. שטח הסובה כולל מדרכה ירוצף באבנים משתלכות.
- הסובה תבוצע במגרש 2003 בחלק חלקה ישנה 104 על חשבון שטחי רשות הפתוח ו/או היזם.
- הסובה תבוצע כחלק אינטגרלי מהרחבת רח' עתלית ולא תותר סגירה כל שהיא של סובה זו, בנית גדרות וכל אלמנט אחר אשר יפריד בינה לבין שטח הדרך. הסובה תהיה פתוחה להולכי רגל וכלי רכב 24 שעות ביממה כל השנה. תותר בניה מעל שטח הסובה באופן שגובה החלל שיוותר מעליה לא יפחת מ- 4.5 מ' מדוד ממפלס הסובה לתחתית התקרה.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על אחזקת שטח הסובה כולל מדרכה, כשהוא תקין ונקי מכל מכשול.

21.0

גישור מעל וחיבור מתחת לדרכים

- 21.1 לצורך חיבור בין חלקות בשטח התכנית היזם יקים, על חשבוננו, גישור עילי בין מגרש 2001 למגרש 2002 מעל רח' כורי, ובין מגרש 2002 למגרש 2003 מעל רח' יבנה. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראיים על החזקת הגשרים כשהם תקינים ונקיים מכל מכשול.
- 21.2 הגישור ישמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא יותר בו בינוי כלשהו לשימושים אחרים. לא יותר הקמת מבנים כל שהם על גבי הגישור.
- 21.3 הגישור בין מגרש 2001 למגרש 2002, יהיה במפלס הכרות הגדולות במגרשים אלה וגובהו נטו מעל המפלס הסופי של רח' כורי לא יפחת מ- 4.5 מ'.
- 21.4 הגישור בין מגרש 2002 למגרש 2003, גובהו נטו מעל המפלס הסופי של רח' יבנה לא יפחת מ- 4.5 מ'.
- 21.5 רוחב גישור לא יעלה על 4 מ', אולם תותר הרחבתו בנקודות המפגש עם הכרות, עפ"י פרטים שיאושרו בתשריט הבינוי, כאמור בסעיף 16.1.
- 21.6 המיקום המדוייק של הגישור, יקבע בתשריט הבינוי, כאמור בסעיף 16.1. בתחום שטח הגישור כמוראה בתכנית.
- 21.7 לצורך חיבור בין חניונים תת קרקעיים תותר הקמת מעברים תת קרקעיים לכלי רכב ולחניה.
- 21.8 הגישור מעל והחיבור מתחת לשטחי דרכים יהיה כאמור בסעיף 14.6.

22.0

חניה  
22.1

על הבעלים ו/או חוכרי הקרקע הכלולים בתכנית זו ו/או מבקשי היתר הבניה לפתור בעית החניה לשמושים השונים כולל השמושים הנמצאים בחניון בתחומי מגרשיהם בהתאם לחקן, כולל חניה תפעולית. מספר מקומות החניה המזערי יהיה בהתאם לתקן החקף ביום הוצאת היתר הבניה ללא חפיפה. כל החניה תהיה מקורה ותת קרקעית להוציא האמור בסעיף 22.3. שטחי החניה למגורים יהיו נפרדים משטחי החניה לשימושים האחרים.

חניון ציבורי 22.2

- 22.2.1 על בעלי היתר הבניה לבנות 42 מקומות לחניון ציבורי מקורה תת קרקעי, שירשם ע"ש עיריית חיפה, כחלק מהפרשות לשטחי ציבור וזאת בנוסף למספר מקומות החניה המתחייבים מהתקן החקף ביום הוצאת היתר הבניה ללא חפיפה כאמור בסעיף 22.1. ניתן יהיה להקים קומות נוספות בלתי מוגבלות במספרן לחניה צבורית תת קרקעית מתחת לרחובות כורי ויבנה.
- 22.2.2 החניון הציבורי המקורר יתוכנן ויבוצע ע"י ועל חשבון יזם התכנית ובשטח מגרשיו עפ"י תשריטים ומפרטים שיאושרו ע"י אגף הדרכים והתנועה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 22.2.3 מקומות החניה עפ"י סעיף 22.2.1 ירוכזו באחד משני המגרשים 2001 או 2002 הראשון מבין השניים שיבנה ובכפוף לסעיף 16.2.1.

14.11.96

- 22.2.4 לעיריה שמורה הזכות, כפוף להסכמת היזם, להגדיל את מספר מקומות החניה הציבורית התת קרקעית הנ"ל ע"י הגדלת החניון הציבורי על חשבונה. הגישה לחניון זה תוכל להיות דרך חניון היזם ותשמר לעיריה זכות מעבר כזו. תכנון שטחי החניון הציבורי הנוספים, כאמור לעיל, יהיה עפ"י תשריטים ומפרטים שיאושרו ע"י אגף הדרכים והתנועה ולשביעות רצון מהנדס העיר. אתור השטחים הנוספים יקבע בבקשה להיתר בניה.
- 22.2.5 הסדרי התפעול של החניון הציבורי יקבעו ע"י חברת ניהול ובאישור עיריית חיפה.
- 22.3 החניה במגרש 2001: במגרש 2001 תותר בנוסף לחניה תת קרקעית חניה עילית בבנין מיוחד הנועד לחניה, ובלבד שכולה תהיה מתחת למפלס הככר העליונה. (ראה סעיף 16.3.12).
- 22.4 מתן היתר בניה למבנה החניה העילית במגרש 2001 יותנה בתנאים הבאים:
- 22.4.1 התכנון של המבנה, כולל כניסות, יציאות, נתיבי המתנה לכלי רכב ועיבודי חזיתות, יבוצע עפ"י תשריט מפורט באישור מהנדס העיר במסגרת תשריט הבינוי שיהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה (סעיף 16.1).
- 22.4.2 החניה העילית במבנה החניה תבוצע בנוסף לחניה התת קרקעית ולא במקומה.
- 22.5 כניסות ויציאות לחניות בכל המגרשים יהיו עפ"י נספח התנועה והחניה. פרוט גישות ונתיבי המתנה יבוצעו עפ"י תשריט שיואשר ע"י האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים כחלק מתשריט הבינוי ויהיה חלק מהבקשה להיתר בניה. בכניסות לחניונים יוסדר נתיב מיוחד להמתנת כלי רכב לפני שטח החניה על חשבון שטח המגרש בו נמצא החניון, הכל בהתאם לאישור האגף לתכנון דרכים תנועה וגנים.
- 22.6 קו בנין לחניה תת קרקעית יהיה קו 0 כמסומן בתכנית. קו בנין למבנה החניה העילית יהיה קו אפס במקומות בהם הוא מתלכד עם קו רחוב. קו בנין למבנה החניה העילית יהיה כקו בנין קומת קרקע במרווחים צדדיים.
- 22.7 מספר קומות החניה התת קרקעית יהיה בלתי מוגבל. החניה העילית במגרש 2001 תבנה כולה מתחת למפלס הככר העליונה.
- 22.8 יותר מעבר תת קרקעי מתחת לשטחי דרכים לצורך חבור בין החניונים במגרשים השונים למעבר כלי רכב וחניה עפ"י המפורט בסעיף 21.7.
- 22.9 החניה התפעולית במגרשים תפתר במסגרת החניונים התת קרקעיים הבנויים ולא תותר חניה תפעולית במפלס הדרכים. לשם כך תותר הגבהת גובה קומת החניה עפ"י האמור בסעיף 16.7.6. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר חניה תפעולית בקומת הקרקע ובתנאי שהחניה התפעולית לא תראה מתחום הדרך ויובטח פתרון שיפתור פריקה וטעינה לשביעות רצון מהנדס העיר.

22.10 השירותים המותרים בחניון התת קרקעי: החניון ישמש לחניית כלי רכב פרטיים ותפעוליים, הבאת אספקה לחנויות אחסון ופינוי אשפה וכד'. לא יותר מתן שרותים למכוניות להוציא לרחיצה, תקון תקרים, וחשמלאות רכב, סיכה, ושרותי תדלוק מ-2 משאבות תדלוק אוטומטיות לכל היותר. הכל כאישור משרד הבריאות למתן הנחיות לטיפול בשפכים ובאישור שאר רשויות מוסמכות הנוגעות בדבר, ומתן פתרונות חניה בהתאם לתקן לשמושים השונים בתוך החניון וזאת בנוסף לחניה הנדרשת לשמושים השונים במבנה.

23.0 איכות הסביבה.

שלב הבקשה להיתר חפירה.

- 23.1 הבקשה להיתר חפירה תלויה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה שתאושר ע"י מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.
- 23.2 הבקשה להיתר חפירה תלויה במסמך תנועתי של המשאיות שיעסקו בעבודת פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר. משאיות פינוי החומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 23.3 הבקשה להיתר חפירה תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 23.4 הבקשה להיתר חפירה תלויה בתכנית וחוות דעת למיקום אמצעי החפירה והטיפול בהם בתאום עם יועץ אקוסטי.
- 23.5 פסולת בנין תרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
- 23.6 כשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם למזג האויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

שלב הבקשה להיתר בניה.

23.7 הבקשה להיתר בניה למבנה חניה במגרש 2001 תלויה בדו"ח סביבתי שיבחן את האמצעים למניעת זיהום רעש ואויר למגורים הסמוכים. הדו"ח יועבר לחו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה ויקבל את אישורם טרם הוצאת היתר הבניה.

24.0 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים

- 24.01 לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התשריט שאושר.
- 24.02 כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית, כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה כבלים וכד'.
- 24.03 לא תותר התקנת זרועות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות המבנים, אלא במקומות שייקבעו בתשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר. חובה שמסתורי הכביסה ישתלבו בחזיתות ובחומרי הגמר של החזיתות.

- 24.04 לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של הבניין. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון להצבת המזגנים בצורה שימנעו רעש ופגיעה במראה החיצוני של חזיתות וגגות הבנינים. הפתרון להסתרת מזגנים יהיה חלק בלתי נפרד מהעיצוב של החזית ו/או של גגות הבנינים ויחייב גם אם לא יורכבו בשלב הבניה אלא לאחר מכן. התקנת מזגנים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- 24.05 לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום וכד' בקירות חיצוניים של בניין אלא במקומות שייקבעו בחשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 24.06 מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 24.07 לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבניין, אלא אם כן יותקנו עפ"י תשריט מאושר ע"י מהנדס העיר.
- 24.08 לא תותר התקנת אנטנות טלוויזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה, או לכל מבנה ומבנה אלא אנטנה מרכזית לקבוצת מבנים, עפ"י תשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 24.09 גדרות מעקות וסבכות בכל החלקות ובכל השימושים יוקמו רק עפ"י תשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר. לא תותר בנית גדרות המפרידות בין שטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.
- גדרות, מעקות וסבכות בכל שטח התכנית יהיו בדוגמא אחידה ומחומרי גמר עמידים המשתלבים בחומרי הגמר של המבנים עפ"י אשר מהנדס העיר.
- 24.10 פרסומת, שילוט וחלונות ראוה בכל תחום התכנית יותקנו רק עפ"י תשריט לענין זה שיאושר ע"י מהנדס העיר.

#### תשתיות

- 25.0 ת א ו ר ה:  
בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, הככרות, מעברים להולכי רגל, סטוינים, מדרכות ושטחים ציבוריים אחרים, כולל עמודים ופנסים.  
התקנת התאורה ובחירת סוג הפנסים יבוצעו עפ"י תשריט הבינוי והפיתוח והעצוב המאושר כאמור בסעיף 16.1.

איסור בניה מתחם ובקרבת קוי חשמל. 26.0

26.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עב שדות עד 300 מטר)
21 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר)

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

26.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 3 מטרים מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת - קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

26.3 עמודים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית.

26.4 פירוק קוי חשמל קיימים  
במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל לישראל, כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

26.5 תחנות טרנספורמציה  
26.5.1 לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

26.5.2 תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך המבנים.  
על מבקשי היתר הבניה להקצות כמידה ויידרשו ע"י חברת החשמל, שטח במבנים עבור תחנות טרנספורמציה בהספק ובגודל שייקבע ע"י חברת החשמל. כמו כן, על בעלי הקרקע ו/או חוכריה להקנות לחברת החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח כבלי חשמל וגישה חופשית לרכב החברה אל תחנות הטרנספורמציה.  
בעת מתן היתרי הבניה יסומנו תחנות הטרנספורמציה לפרטיהן. גמר קירות חוץ של תחנות טרנספורמציה יהיה זהה לקירות חוץ של המבנים.

ש ר ו ת י ם 27.0

ניקוז מי גשם 27.1

- 27.1.1 לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס העיר.  
לא תינתן תעודת שימוש במבנה/מבנים אלא אם כן בוצעו עבודות הניקוז לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
- 27.1.2 ניקוז גגות המכנים יחובר אל מערכת הניקוז העירונית.

אספקת מים 27.2

- 27.2.1 אספקת המים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
- 27.2.2 כל שינוי בקוי מים עירוניים בתחומי תכנית זו טעונים אישור של מהנדס המים העירוני. לפני מתן כל היתר בניה בשטח בו עובר צנור מים עירוני, על בעל הבקשה להיתר הבניה לקבל הוראות ממהנדס המים העירוני בקשר לשמירה על שלמות צנורות המים הקיימים או העתקתם למקום אחר אם יידרש הדבר.

ב י ו ב 27.3

- 27.3.1 יש לחבר את המכנים המוצעים למערכת הביוב העירונית, לפי תיאום ואישור מהנדס התברואה העירוני.
- 27.3.2 במידה ויותקנו מערכות שאיבה לניקוז מרתפים, מקלטים וכד' תהיינה המערכות טעונות אישור מהנדס התברואה העירוני.
- 27.3.3 לא תינתן תעודת שימוש לבנין/בנינים לפני שיחוברו לביוב העירוני הקיים ולפני מתן אישור מנהל אגף התברואה העירוני. כי תכנית הביוב של הבנין/בנינים בוצעה לשביעות רצונו.

בטיחות אש 27.4

על בעלי היתר הבניה להגיש תשריט בנוי למכבי אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש". על בעלי היתר הבניה להתקין בתחומי החלקות/הבנינים והדרכים הידרנטים לכבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

הרחקת אשפה 27.5

התקנת מתקנים לאצירת אשפה ושיטת איסוף אשפה והרחקתה יתואמו ויאושרו ע"י מחלקת התברואה. בכל מקרה איסוף האשפה והרחקתה יהיו בקומות התת קרקעיות עפ"י תשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתרי הבניה. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הרחקת אשפה בקומת קרקע ובתנאי שהרחקת האשפה לא תראה מתחום הדרך והמגרשים הגובלים ויובטח פתרון שיסתיר פריקה וטעינה לשביעות רצון מהנדס העיר.

זמן ביצוע 28.0

זמן הביצוע המשוער של התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה למעט מגרש 2001.

29.0 היטל השבחה ישולם סח"ק. 14.11.96

חתימות ואישורים:

30.0 חתימות:

30.1 יוזמי התכנית ומגישי התכנית: כתרון בעיה בע

חברת "פתרון בעיה" בע"מ

30.2 בעלי הקרקע:

דן-אב מבנים  
לתעשייה (1991) בע"מ

חב' דן-אב מבנים לתעשייה (1991) בע"מ

מאפן השקעות בע"מ

חב' "מאפן השקעות" בע"מ

חב' "פתרון בעיה" בע"מ

מינהל מקרקעי ישראל

אין לנהל את הקרקע...  
רשימת האמצעים...  
חתימתו הייתה לצורך...  
התכנית או לכל בעל...  
תאריך "עמ"מ" הסכם...  
הסכמת כל בעל זכות...  
חוקה וע"מ כל דין...  
למען הסר ספק...  
בגין השטח הכלול...  
בקיים הסכמי...  
מי שרכש מאתני...  
אחרת העומדת...  
ניתנת אך ורק...  
תאריך 9.10.96

30.3 מחברי התכנית:

יורם סגל, אדריכל ובונה ערים

מינהל מקרקעי ישראל  
יורם סגל אדריכל  
אלברט גורדון 66 חיפה  
טל 34307  
עוזי גורדון אדריכל בע"מ  
טל 33391  
טל 04-8360495  
פקס 04-8375187

עוזי גורדון, אדריכל ובונה ערים

לוי ושטרק, מהנדסים יועצים

התקומית לתכנון ולבניה - חיפה

ת.ת.ע. פסי.הנ/ 1958

מלך לפתח תוקף

בישיבה ה' (6) ב' 29.4.96

עמ'ם מצנע

2-3-10-1996

מנהלס העיר

הועדה הפקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. פסי.הנ/ 1958

הוסלך להפקדה

בישיבה ה' 112 ב' (22.11.93) 4.1.94

(-) מצנע

(-) כ'נ'ע

ינשב ראש הועדה

מהנדס העיר

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1958/מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.7.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1958/מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4345

מיום 9.11.95

הודעה על אישור תכנית מס. 1958/מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4471

מיום 26.12.96