

3-3193

תעמל וישרדי

מרחב תכנון מקומי חיפה מ.ק.ח. - מרכז קניות חיפה

שינוי תכנית מתאר מס' חפ / 1594 א'

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מס' 1594 א' מ.ק.ח. - מרכז קניות חיפה (להלן "תכנית") ויהא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מדה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

כמו כן מצורפים 3 נספחים מחייבים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו:

1. נספח ארכיטקטוני המכיל 3 חתכים עקרוניים.
2. נספח תחבורתי כולל פתרון תנועה וקשר לתכנית מנהרת הכרמל.
3. נספח תחבורתי בצורת טבלה מסכמת של כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' ע"ד	מס' י"פ	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית מתאר של העיר חיפה	422		15.2.34
229 ד'	רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב		2262	14.10.76
חפ/1594	אתר למרכז מסחרי בדרך שמחה גולן		2591	27.12.79
חפ/1244	יזרעאליה רח' שמחה גולן		1376	13.7.67
חפ/1784	שיפור התואי של הקטע מדרך שמחה גולן וקטע מרח' יוחנן רטנר		2960	15.9.83
חפ/1244 א'	חיבור דרך רופין עם רח' שמחה גולן		4186	27.1.94

כמו כן התכנית בתאום עם תכנית חפ / 1975 מנהרות הכרמל שפורסמה להפקדה בי.פ. מס' 4295 מיום 6.4.95.

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

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על כביש שמחה גולן.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 45 דונם בקירוב כולל כבישים
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

בלות	חלק מחלקה	גוש
מדינה מוכר לעיריה	289	11200
מדינה	6	11200
מדינה	10	11190
מדינה מוכר לעיריה	13	11190
עירית חיפה	189	11193
מדינה	2	11193
עירית חיפה	20	10922

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם מ.ק.ח. - מרכז קניות חיפה בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרת התכנית לתכנן ולהקים על השטח האמור מרכז קניות, שטחי מסחר ומשרדים אכסון מלונאי, מרכז ספורט, בתי קפה, מסעדות, אולמי אירועים.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול התכנית המאושרת	קו כחול עבה מרוסק
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך לביטול	שטח מטויט באדום על רקע צבע האזור
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
גבול חלקה קיימת	קו מלא ירוק
גבול חלקה לביטול	קו מרוסק ירוק
גבול מגרש מוצע	קו בצבע שחור
מספר חלקה קיימת	ספרה בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק
מספר חלקה לביטול	ספרה בצבע ירוק
מספר מגרש מוצע	מספר בן 4 ספרות
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול

קו רחוב
גבול גוש שומה
קו בנין למבנה התחתון (פלטה)
עד מפלס +151 ולמבנה הדרומי
לחניון.

קו בנין קומות תחתונות מגדל
קו בנין לקומה שיפוסית מגדל
גשר עילי או תחתי
קו חשמל
קו ביוב קיים
קו מים
גבול שטח שאינו כלול בתחום
התכנית
שטח לטיפול ושימור צמחיה מקומית
שמורת טבע

קו אדום
קו משונן בצבע התשריט
קו אדום מרוסק

קו נקודה קו בצבע אדום
קו אדום מרוסק ונקודותיים
פסים אלכסוניים אדומים על רקע צבע אזור
קו צלב קו
קו עיגול קו בצבע התשריט.
קו צבוע בצבע כחול דק
קו בצבע שחור

קו בצבע סגול
שטח מרושת ירוק על רקע ירוק

10. שמוש בקרקע

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.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מסחרי - ישמש להקמת מרכז קניות כדלקמן: חנויות, בנקים, סופר
מרקט, אזור מזון, מסעדות, בתי קולנוע, בתי קפה,
משרדים, אטרקציות תירותיות, אכסון מלונאי, אולמי
אירועים, אולמי בידור וספורט מכל הסוגים, שרותי דרך
בשטח החניון, שרותים רפואיים, בריכת שחיה מקורה,
סאונה, מחסנים וכל השרותים הנלווים.
- ב. דרכים
ג. שטח ציבורי
פתוח
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה.
- כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה, וכן מעברים עיליים.

12. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקעה
בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם
עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דיור וחפץ.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות החלקות שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים
בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף
בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים
כמתואר בתשריט.

- ג. על יוזמי התכנית לבצע בתאום עם בעלי הקרקע את תכנית החלוקה ולהעבירה לאישור רשויות התכנון ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין.
- ד. לא ינתן היתר בניה ולא תאושר מפה מצבית כאמור בתקנה 4 לתקנות הבניה כל עוד לא יוגש תשריט לצרכי רישום לאישור רשויות התכנון, תוך מתן התחייבות עו"ד לרישום הנ"ל.

14. סלילת דרכים

- א. תכנון הדרכים יעשה בתיאום עם תכנון מנהרת הכרמל, ובאישור האגף לתכנון תנועה, דרכים וגנים.
- ב. חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתחום התכנית הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובהתאם להסכם החתום עם העירייה, או לשלם היטל כבישים כחוק.
- בסלילה נכללים: גשרים, מדרכות, התקנת ניקוז מי גשם, שתילה, קווי חשמל.
- ה. תהיה התאמה להוראות תכנית מנהרות הכרמל - תכנית חפ/1975 המופקדת, שבה נקבע שהקיר הדרומי של תואי דרך שמחה גולן יבוצע בחפירה זקופה.
- ד. 1. * לחברה זכות לבנות מבנה לחניה (גשר) מתחת לדרך שמחה גולן בקטע הגובל עם מגרש פרויקט מ.ק.ח.
- * החברה תבנה את הגשר (כביש על גבי חניון) בקטע של שמחה גולן הגובל בפרויקט מ.ק.ח. על חשבונה, כאשר העירייה תחזיר לחברה את עלות בנית הכביש על גבי סוללה בקטע הכביש שהוחלף בגשר, כפי שהיתה נאלצת לעשות אילולא פרויקט מ.ק.ח. היה נבנה.
- * החברה מתחייבת לסלול הכביש בקטע הגשר תוך 24 חודשים ממועד הוצאת היתר הבניה של פרויקט מ.ק.ח. ו/או למנהרת הכרמל, המוקדם מבין השניים, ובלבד שהעירייה תבצע את יתרת סלילת כביש שמחה גולן.
2. במידה והחברה תודיע כי אין בכוונתה לנצל את זכותה לבנות את הגשר לחניה תת-קרקעית וסלילת כביש שמחה גולן תתבצע לפני תחילת עבודות הבניה בפרויקט מ.ק.ח. תסלול העירייה את כביש שמחה גולן על חשבונה, לרבות קיר תומך בגבול המגרש בין הכביש לפרויקט מ.ק.ח. החברה תאפשר נגישות לבנית הקיר והכביש גם ממגרש פרויקט מ.ק.ח.
3. כניסה מזרחית לפרויקט מ.ק.ח. מכיוון נוה-שאנן
- * במידה והכניסה לפרויקט מ.ק.ח. תבוצע ע"י החברה לפני סלילת כבישי הגישה מדרך שמחה גולן ע"י יזמי המנהרה, יבצעו יזמי המנהרה גשר מעל דרך הכניסה לפרויקט מ.ק.ח. על חשבונם, ללא פגיעה בתנועה הנכנסת לפרויקט מ.ק.ח.
- * במידה והכניסה לפרויקט מ.ק.ח. תבוצע ע"י החברה לאחר סלילת כביש הגישה מדרך שמחה גולן למנהרה המערבית ע"י יזמי המנהרה, תבצע החברה על חשבונה מעבר תחתי מתחת לגישות הנ"ל ללא פגיעות בגישות למנהרה המערבית.

4. כניסה לפרויקט מ.ק.ח. מרמפה דרך שמחה גולן - גיבורים

* הכניסה תבוצע במקום כמצוין בתכנית.

* במידה וביצוע פרויקט מ.ק.ח. יקדים את ביצוע פרויקט נחל הגיבורים. תבוצע הרמפה גיבורים עד הכניסה לפרויקט מ.ק.ח. על ידי ועל חשבון החברה. במצב זה תותר זמנית ברמפה תנועה דו סטרית. הסדרי תנועה אלו יבוטלו עם השלמת דרך נחל הגיבורים ואזי תותר ברמפה תנועה חד-סטריית בלבד מכיוון דרך שמחה גולן לכיוון דרך נחל הגיבורים.

5. חיבור פרויקט מ.ק.ח. מגשר המנהרה מכיוון צפון יבוצע ע"י החברה ועל חשבונה.

ה. תכנון שלבי הביצוע של רשת הדרכים יהיה בתאום תכנוני עם תכנון מחלפי מנהרת הכרמל בעת הוצאת היתר הבניה.

ו. יוזמי התכנית יהיו אחראים לאחזקת הגשר המקשר בין שני חלקי האתר מעל רח' שמחה גולן והגשר מעל הש.צ.פ.

15. שטח ציבורי פתוח

א. בעלי הקרקע ו/או חוכריה ו/או בעלי היתר הבניה חייבים לפתח את השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו, ובלבד שהם בשטח התכנית ובהתאם להסכם החתום עם העירייה.

ב. תכנון השטח הציבורי הפתוח יעשה ע"י אדריכל נוף ויאושר ע"י מחלקת תכנון גנים.

16. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה העקרי יהיה 56,000 מ"ר שיתחלק בדלקמן:

מסחר סה"כ 29,000 מ"ר

משרדים סה"כ 10,000 מ"ר

אכסון מלונאי סה"כ 17,000 מ"ר.

* יהיה מותר להעביר שטחים משמוש אחד למשנהו בגבולות 15% מבלי לפגוע בשטח הבניה הכללי.

* לא תאופשר פעילות פתוחה למסחר או בידור על גג המרכז המסחרי.

ב. אופן חישוב שטחי הבניה - לשטחי השרות

ב.1. שטחי שרות למשרדים

שטחי השרות שיוותרו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למשרדים, לא יעלו על השטחים המפורטים בסעיפים הבאים ובתנאים הבאים:

ב.1.1.1. בטחון ובטיחות

- * השטח המזערי הנדרש למקלט ולחלקים ומתקנים בבנין הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות בטחוניות או בטיחותיות ובלבד שאינם משמשים לאחת המטרות המוגדרות בעיקריות עפ"י תקנות חישוב השטחים
- * גודל השטח המזערי הנ"ל יוקבע עפ"י דרישות ותקנות הגורמים האחראים לבטחון ובטיחות-הג"א ומכבי-אש.
- * מיקום המקלטים יהיה מתחת למפלס רח' שמחה גולן.

ב.2.1.1. מערכות טכניות ומתקני שרות

- * שטח חלל המשמש למכונות או למתקנים טכניים למתן שרותים לבנין, כגון: הסקה וקרור, גנרטור, שנאים, מכונות מעלית, אצירת אשפה, צנרת ובדומה לכך.
- * על מגיש הבקשה להמציא מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית לפיו השטח הנ"ל הוא השטח המזערי הנדרש למטרה המבוקשת.
- * גובה החלל לא יעלה על 2.2 מ' מרצפה לתקרה, אלא אם מסיבות טכניות דרוש שינוי הגובה המינימלי.

ב.3.1.1. חניה

- * שטח לחניה מקורה הנדרש עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, או עפ"י נספח החניה מס' 3 המחמיר מבין שניהם לרבות דרכי גישה ורמפות.
- * שטח לחניה בנוסף לנדרש עפ"י תקן, כאשר התוספת נדרשת ע"י ועדה מקומית בהתאם לצרכי האזור, ובתנאי שיהיה מתחת למפלס שמחה גולן.
- * גובה קומת חניה מרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר שינוי בגובה במקרה של אילוצים טכניים ותפעוליים.

ב.4.1.1. חדר מדרגות

- * שטח חדר מדרגות שאינו חדר מדרגות שרות או חרום בשעור של עד 25 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
- * שטח חדר מדרגות שרות או חרום בשעור של עד 16 מ"ר בכל קומה, או השטח המזערי הנדרש ע"י התקנות.

ב.5.1.1. מבואות קומתיות

- שטח המתנה למעליות בכל קומה בגודל כפול משטח המעלית בכל קומה

ב.6.1.1. מבואות כניסה

- בקומת הכניסה העיקרית של הבנין, בצמוד לכניסה, בשעור שלא יעלה על 1.0% מן השטח העיקרי למשרדים, במקרה של כניסה נוספת, ניתן לפצל שטח זה בין הכניסות.

ב.7.1.1. אחסנה

- שטח המיועד לאחסנה שתשמש לתחזוקת הבנין בלבד, בשעור של 0.5% משטח העיקרי בקומת שרות נפרדת מקומות המשרדים, ובמפלס נמוך מדרך שמחה גולן.

ב.2. שטחי שרות למרכז המסחרי

- שטחי השרות שיוותרו בנוסף לשטחים העיקריים המיועדים למרכז המסחרי לגבי הסעיפים בטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, חניה, חדר מדרגות יהיו עפ"י ההנחיות לגבי משרדים ובנוסף להם השטחים הבאים:

ב.2.1. מעברים ציבוריים

שטח המיועד למעברים ציבוריים הנמצאים בחזית חנויות ומהלכי מדרגות והמשמשים כגישה אליהן כולל מהלכי מדרגות, בכפוף לתנאי תקנות חישוב שטחים בשעור שלא יעלה על 40% מן השטח המיועד למסחר, ובתנאי שיהיה פנוי מכל דוכני ומתקני מכירה.

ב.2.2. חניה תפעולית

שטח חניה תפעולית מקורה לפריקה וטעינה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף, או עפ"י נספח חניה מס' 3 המחמיר מבין שניהם.

ב.3. שטחי שרות לאכסון מלונאי

שטחי השרות שיוותרו באכסון מלונאי בנוסף לשטחים העיקריים, לא יעלו על השטחים המפורטים בסעיפים הבאים ובתנאים הנקובים בהם.

ב.1.3.1. ביטחון ובטיחות

יהיו עפ"י ההנחיות לגבי משרדים.

כמו כן יותר כשטח שירות השטח המזערי של מרחב מוגן קומתי, בתנאי שלא יהיו בו חלונות ולא ישמש לכל מטרה אחרת. מרחב מוגן דירתי לא יותר כשטח שירות לאכסון מלונאי.

ב.2.3. מערכות טכניות ומתקני שרות

יהיו על פי ההנחיות לגבי המשרדים ובהתאם לטבלה שבסעיף ב.3.3.8.

ב.3.3. חניה

החניה תהיה על פי ההנחיות לגבי המשרדים.

שטח החניה התפעולית בשעור הכלול בטבלה בסעיף ב.3.3.8.

ב.4.3.1. חדר מדרגות

* שטח חדר מדרגות שאיננו חדר מדרגות שירות או חירום, כולל הפתח במרכז המדרגות; בשעור של עד 28 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה.
* שטח חדר מדרגות שירות או חירום בשעור של עד 16 מ"ר לכל חדר מדרגות בכל קומה או השטח המזערי הנדרש ע"י התקנות.

ב.5.3.1. מבואה קומתית

שטח מבואה קומתית הצמודה לגרעין המעליות או המדרגות, בגודל 30 מ"ר בכל קומה.

ב.6.3.1. מבואה ראשית (לובי)

שטח מבואה ראשית המהווה שטח רצוף ללא קירות ומחיצות הצמוד לכניסה הראשית לבניין ולגישה לחנויות הצמודות אליה, בשעור לפי הטבלה שבסעיף ב.3.3.8 במקרה של יותר מכניסה עיקרית אחת, תותר חלוקת שטח זה והצמדת חלק ממנו לכניסה הנוספת.

ב.3.7. אחסנה

אחסנה לצרכי תחזוקה תהיה בקומות שמתחת למפלס דרך שמחה גולן כשגובה החלל אינו עולה על 2.20, בשיעור לפי הטבלה שבסעיף ב.3.8.

ב.3.8. שיעור שטחי שרות במטרים רבועיים לכל 100 חדרי מלון יהיה בהתאם לרמת המלון, כדלקמן:

הערות	רמת המלון					מטרת שרות	מערכות טכניות ומערכות שרות
	5	4	3	2	1		
או לפי דרישות התקן-הגדול בין השניים	80	55	50	30	30	פריקה וטעינה+ אשפה+מחסנים כלליות (ללא מסעות)	
או לפי אשור מתכנן התשתית	160	100	35	20	20	מכונות ותחזוקה	
	160	115	100	80	10	אולם כניסה+ מעברים	

ג. שטחי שירות נוספים לכלל הבניין.

בחישוב שטח הבניה לא יכללו השטחים הבאים:

- * גג ומרפסות גג שמתחתם נמצא שטח עיקרי.
- * סטווין מפולש הפונה לדרך ציבורית או לשטח שיש בו זכות מעבר לציבור לצמיתות, ונמצא במפלס הדרך.
- * שטח מכוסה בגגון הנמצא בחזית הכניסה העיקרית לבנין, שהוא מפולש לחלוטין ב-60% מהיקפו, בגודל שלא יעלה על 20 מ"ר לבנין. ניתן לחלק שטח זה בין כמה כניסות עיקריות.
- * בליטות שאין בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין, החורגות עד 50 סמ' מן הקיר החיצוני.
- * בליטות שיש בהן המשך לחלל הפנימי של הבנין החורגות מהקיר החיצוני של הבנין עד 50 סמ' בתנאי שעיצוב החזיתות אושר ע"י מהנדס העיר, בשיעור שלא יעלה על 10% משטח החזית בה נמצאות הבליטות.
- * חלל הנמצא בתחתית הבנין (מסד) שאינו מרוצף ואינו מיועד לשימוש כלשהו שגובהו עד 3.00 מ', מהנדס העיר רשאי לאשר גובה מעל 3.00 מ' כאשר אילוצי הטופוגרפיה מחייבים זאת.

17. בניה בשלבים

א. במידה והיזמים ירצו לפצל את הבניה אזי בשלב הראשון יבנה חלק תחתון של המבנה (פלטה) ו- 8 קומות תחתונות של המגדל. בשלב השני החלק הנותר להשלמת הבנין.

ב. מתן היתר הבניה בחלק משטח התכנית לצורך בניה בשלבים, יותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללני לפרויקט כולו בק.מ. 1:250 לאישור הועדה המקומית.

18. גובה הבנין

גובה הבנין הוא גובה אבסולוטי 224.50 והוא מתייחס לתקרת קומה עליונה שבמגדל. קומה הנכללת בחישוב שיטחי הבניה.
גובה המבנה התחתון (פלטה) הוא גובה אבסולוטי +151 וזהו פני מפלס הכניסה למגדל.

19. חניה

א. החניה תהיה לפחות בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף ביום מתן היתר הבניה, או עפ"י נספח חניה מס' 3 המחמיר מבין שניהם. תותר חניה עודפת בהתאם להוראות חישוב שיטחי השרות.

ב. חניה מקורה תהיה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט משני צידי שמחה גולן וגובה לא יעלה על 6.0 מ' מעל מפלס דרך שמחה גולן/כניסה.

ג. תותר חניה תת-קרקעית מתחת לרחוב שמחה גולן ורמפות ירידה לחניה מעל שטח ש.צ.פ. צפון מערבי באישור ועדה מקומית ובתנאים שיקבעו ע"י מועצת העיר.

ד. הכניסות והיציאות לחניה יהיו בהתאם לנספח התחבורתי המצורף לתכנית 17.

ה. לא תותר חניה עילית גלויה בכל חלקי הפרויקט. גגות המשטחים יהיו מגוננים באופן ש "החזית החמישית" תהיה מגוננת וללא חניה.

20. פתוח המגרש

א. על חוכרן הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילת עצים ובכפוף למוסכס עם העירייה.

ב. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח האתר שתראה בין היתר סימון ותאור קירות תומכים, גדרות, מעקות, פיתוח שיטחים שאינם מבונים כולל נטיעות.

ג. הקירות התומכים יהיו מדורגים. גובה הקירות התומכים ומידת הנסיגה יקבעו בתכנית הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

ד. על בעלי היתר הבניה לבנות את הקירות התומכים הפונים לואדי במידה וידרשו תכנונית, לפני תחילת כל עבודות חציבה או מילוי, ולנקוט באמצעים עפ"י החלטת מהנדס העיר לפני תחילת כל עבודות החציבה או המילוי, באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבולות המגרש.

21. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה וערכי נופ וטבע

א. הוראות בדבר עבודות עפר - על בעלי היתר הבניה להגיש לאישור מהנדס העיר תכנית מוקדמת של התארגנות בשטח, איחסון חומרי בניה, כלים וכד' כולל סימון דרכי הגישה לעבודה, על רקע של מפת מדידה. תכנית ההתארגנות תוכן עפ"י ההנחיות להלן:

* לפני תחילת הביצוע יסומנו קווי דיקור התכנית כפי שיאושרו בתכנית של הבקשה להיתר.

לא תותר עבודת חפירה או מילוי מחוץ לקוים אלה.

* אזור ההתארגנות יהיה רק בתחום השטח המיועד לבניה. לא תותר התארגנות בתחום הש.צ.פ.

* רוחב דרך הגישה לעבודה לא יעלה על 6.00 מ' לפני תחילת העבודה, יסומנו העצים שאינם בתחום הדיקור וישמרו.

* במידה ובעלי היתר הבניה יבקשו לבצע גריסת אבן בשטחי הפרויקט, הפעלת המגרסה תהיה על פי התנאים שיקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה ובאישורו, כדי לא לגרום למטרדים לדיירים השכנים.

ב. הוראות למניעת זיהום אוויר - הוראות לגבי אמצעים שיש לנקוט על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר בתקופת הקמת הפרויקט ובעת הפעלתו.

* דרכי העבודה ואיזורי ההתארגנות בעת הקמת הפרויקט יטופלו בעונות היבשות בהרטבת מים.

* תכנית ההתארגנות וההרטבה תוגש לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

* משאיות שיוציאו חומר מאיזור העבודות יכוסו ביריעות.

* על מבקשי היתר הבניה לכלול בתוכניותיהם מקום מוגדר להתקנת מפוחים להחלפת אוויר בחניונים התת-קרקעיים בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

* רשיון התפעול לחניונים יחייב הפעלת המפוחים להחלפת האויר בחניונים התת-קרקעיים בתדירות של 6 פעמים בשעה בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה באיגוד ערים ובאישורה.

* לא תנתן אפשרות להסקה דירתית ו/או אחרת באמצעות שריפת דלקים ולא יאושרו ארובות אוויר מעשנות. יתאפשר חיפום ע"י חשמל בלבד.

על מבקשי היתר הבניה לכלולה בבקשה להיתר פתרון מחייב.

ג. הוראות בדבר שמור ערכי טבע אתר הנוף שסוקר בתסקיר ההשפעה למנהרת הכרמל ואשר סומן במסגרת סגולה בתשריט לפני תחילת העבודה יסומנו בשטח עצים לשימור ופקעות ובצלים של צמחים יחודיים להעברה מאיזור רופין. במידה ויהיה צורך, במהלך העבודה לפגוע בשטחים בהם עצים בוגרים ויחודיים, אשר ניתן להעתיקם מבחינה בוטנית, יועתקו העצים למקום אחר שיקבע ע"י מהנדס העיר.

ד. הוראות בדבר מניעת רעש - הנחיות למניעת רעש הן בזמן ההקמה והן לאחר שיוקם הפרויקט.

* הוראות בדבר אמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעי רעש ורעידות בזמן עבודות החציבה במקום:

- כל ציוד בניה שיופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים ורעש בלתי סביר, מציוד בניה התשל"ט - 1979 ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג - 1992.

- מיקום ודרישה למיגון אקוסטי של מדחסים ומנועים לצרכי **בנייה** ראשוניים יקבע ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

- במידה ויערכו פיצוצים בעת חפירת השטח הם יעשו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. לא יותרו פיצוצים בשעת הלילה.

תכנית הפיצוצים וביצועה תהיה בפיקוח הממונה על הבטיחות במשרד העבודה ובפיקוח איגוד ערים לאיכות הסביבה.

- הבקשה להיתר חפירה תלווה בתכנית וחוות דעת למיקום אמצעי החפירה והטיפול בהם בתיאום עם יועץ אקוסטי ובפיקוח איגוד ערים לאיכות הסביבה.

- יקבעו מסלולי נסיעת רכב כבד המוביל חומרי גלם או פסולת עפר אל האתר או ממנו בתיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.

* מניעת רעש בעת תפעול הפרויקט:

- חדרי המכונות יהיו סגורים ואטומים מכל הכיוונים. במידה ולא ניתן יהיה לאטמם טכנית תהיה חובה לבצע את האמור להלן:

1. לרכוש ציוד שקט ביותר שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. יותקנו משתקי קול ותריסים אקוסטיים בכל הפתחים שאינם סגורים הרמטית.

- שטחם ומיקומם של פיתחי האזור בחזיתות החניון הפונים לשכונת וזרעליה יקבעו בהיתר הבניה בהתאם להנחיות יועץ אקוסטי ובליווי יועץ אדריכלי.

- היתר הבניה יועבר לבדיקת איגוד ערים לאיכות הסביבה בליווי חוות דעת היועץ האקוסטי.

- יחול איסור הפעלת מערכת כריזה ומערכות אנעקה חיצונית לפרויקט.

- לא תותר פעילות מסחרית ובידורית על גג המרכז המסחרי.

22. שיקום נופי

א. שפך חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך מאושר עירוני במהלך ביצוע עבודות הבניה ופריצת הדרכים הכלולים בתכנית זו.

ב. על מבצעי הבניה חלה חובה לבצע שיקום נופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות ולהשלימן בד בבד עם השלמת העבודה.

ג. השיקום הנופי יבוצע, עד כמה שניתן, בצמחייה טבעית מקומית, בהתאם לתכנית שתוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך ותאושר ע"י המחלקה לתכנון גנים לפני מתן היתר לביצוע העבודה. תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מהתכנון המפורט ותכניות הביצוע.

ד. האחריות לסילוק שפך החציבה ובניה והשיקום הנופי יחול על בעלי היתר הבניה או הסלילה ו/או חוכרי הקרקע.
ה. עקרונות השיקום הנופי

* בתחתית המדרון מילוי או קיר תומך, ינטעו עצים ושיחים גבוהים כך שחלק מהקיר יוסתר.

* במקומות בהם יהיה מילוי הוא יכוסה באדמה ועליה שתילה או זריעה של צמחים מתאימים.

* קירות חציבה גבוהים יטופלו באחת או יותר מהשיטות הבאות:

התנת זרעים, שמוש בחזזיות וכו', ובמקרה הצורך "צביעת" סלעים במנגן-סולפט ו. מניעת פגיעה נופית נוספת ושיקום האזור:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח ושיקום השטחים שמחוץ לגבולות התכנית.

התכנית לשיקום השטחים שנפגעו ע"י היזם מחוץ לגבולות המגרש תועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה ואישורו.

תכנית השיקום תכלול, בין היתר:

- תשריטי מדידה עדכניים הכוללים סימון של גבולות המגרש בתשריט ובשטח (קווי דיקור).
- חתכים על רקע תשריט מדידה מעודכן לגבי מצב סופי של תכנית הפיתוח, הגשרים והדרכים בתחום התכנית ומצבי ביונים במידה ומתוכננים.
- סימון קירות תומכים ותכנונם המלא.
- רשימת צמחיה לשיקום לשיזרוע, נטיעה ושתילה.
- הוראות לגבי עודפי שפך החציבה ופסולת הבנין שיסולקו למקום שפך עירוני מאושר במהלך ביצוע עבודות הבניה ופריצת הדרכים הכלולות בתכנית. לא יפונו כל עודפים למדרונות ולשטחים מחוץ לאזור המסומן לבניה בתחום התכנית.

ז. תחילת שיקום השטחים שמחוץ לתכנית כולל דרך הגישה הנוכחית מכוון מגרש "אגד" יהיה תנאי להיתר בניה לבנין.

ח. לאורך כביש הגישה המזרחי לפרוייקט בצמוד לספורטק, ינטעו וישתלו עצים גבוהים וצמחיה צפופה.

23. חומרי גמר

החומרים והציפויים של חזיתות המבנה וחומרי בניה אחרים וכן ריצופי תקרות יהיו מחומרים קשיחים ועמידים כגון: אבן מנוסרת, שיש, קרמיקה, גרנוליט, אבן אלומיניום, זכוכית וכו' באישור מהנדס העיר.

תשומת לב מיוחדת תנתן לחזית הפונה לדרך שמחה גולן ולחזית המערבית הצמודות לדרכים, כולל שיפול במרווח שנוצר בין המבנה לדרך ולחזיתות החניונים.

24. שמירה על הצורה החיצונית של מבנים

א. כל התשתיות כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד' תהיינה תקניות ותת-קרקעיות ותתחברנה למבנה בצורה פנימית.

ב. פרסומת שילוט וחלונות ראווה יותקנו רק על פי תכנית מיוחדת לענין שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ג. לא תותר כל פעולה שתהיה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, פתיחת פתחים, התקנת סבכות ומזגנים שלא על פי התכנית שאושרה.

25. איסור בניה מתחת לקוי חשמל ובקרבתם.

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

מרחק	קו החשמל
2 מטרים	רשת מתח נמוך
5 מטרים	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	קו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	קו מתח עליון עד 150 ק"ו

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה בחברת החשמל.

26. העתקת קו מתח גבוה

א. חוכרי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה יבצעו בתאום עם חברת חשמל ובאישורם העתקת קו חשמל מתח גבוה, בהתאם להסכם החתום עם העיריה.
ב. לא יוצא היתר בניה במקום בו סומן קו חשמל לפרוק אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חפשי לבניה

27. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל כחלק בלתי נפרד מהמבנה.
כן תותר הקמת תחנות טרנס' בשטחי דרכים ו/או גשרים מתחת למפלס הדרך במידה והועדה המקומית שוכנעה בכורח הדבר.
תותר הקמת תחנת משנה מתחת למבנה המסחרי בתנאי שנתוני הפעלתה ומשמעויותיהם הסביבתיות יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
דרך הגישה לתחנה תהיה מכביש הגישה התפעולי שישרת את המרכז המסחרי.

28. טלפון ותקשורת בכבלים

מערכת הטלפון, תקשורת בכבלים וכל תקשורת אחרת בתחום תכנית זו תהיה בכבלים תת-קרקעיים.

29. מקלטים ו/או מ.מ.ק.

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מ.מ.ק. בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין, אלא אם המתקן בוצע לפי תקן ובהתאם לאישור מהנדס הג"א.

א. ניקוז מי גשם
לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח המוטל על היזמים,
בהתאם לתכניות מאושרות ע"י אגף המים והביוב ובתיאום עם תכנון מערכת
הניקוז של פרויקט מנהרת הכרמל.

ב. אספקת המים
אספקת המים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
לפני הוצאת רשיון בניה, על בעל הבקשה להיתר להתקשר עם אגף המים
והביוב, כדי לודא האם קיימים קווי מים במקום ולשם קבלת הוראות בדבר
שמירה על שלמות קו מים קיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
כל שינוי בקווי המים המסומנים ע"י אגף המים, בריכות מעל מגופים ויתר
אביזרים שיגרם עקב ביצוע התכנית יבוצע בהתאם להסכם החתום עם העירייה.

ג. בירוב
קו בירוב העובר בשטח התכנית יש להעביר ולתאם עם מח' הביוב של עיריית
חיפה על מיקומו החדש.
לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני מתן אישור מנהל אגף המים והביוב כי
תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. הידרנטים
יש להתקין הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי האש ולשביעות רצונם.

אין לנו התנגדות להנשת הבקשה.
אישור זה ניתן על ידינו כבעלי זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה או הזכאים לקבלם לפי כל דין.
אין באישור זה כל התחייבות לגבי כל עניין הנובע
מהבקשה ו/או כל התייחסות אליה לגבי נושא כלשהו.
אשר בסמכות רשויות התכנון והבניה.
תאריך 13.6.96

מ.ק.ת.
מרכז קניות ואמה זעים

מנהל אגף הנכסי העירייה
M. KOREN
ARCHITECT
מאגזין ארכיטקטורה עמ' 12 ח'פ"ת 302593330034012

סבאח ע. ק. ספדי
מוזיקמוסטק
מסי' רשיון 781

המוטד האדריכל בעלי הקרקע יוזמי התכנית

אין לנו התנגדות להנשת הבקשה.
אישור זה ניתן על ידינו כבעלי זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה או הזכאים לקבלם לפי כל דין.
אין באישור זה כל התחייבות לגבי כל עניין הנובע
מהבקשה ו/או כל התייחסות אליה לגבי נושא כלשהו.
אשר בסמכות רשויות התכנון והבניה.
תאריך 13.6.96

1/c

הודעה על יישור תכנית מס: חק/1594
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 4452
 מיום 28.7.96

הודעה על יישור תכנית מס: _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: _____
 מיום _____

הודעה על יישור תכנית מס: _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: _____
 מיום _____