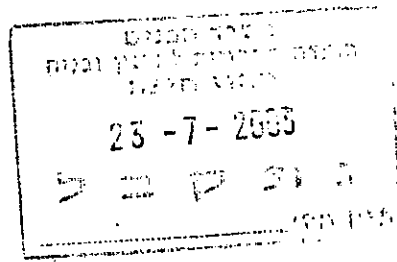


23.7.03.

3- 4480

179/11

הדפסה עדכנית: 20.4.03



מרחב תכנון מקומי - חיפה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ/ 1463 ב'

## מגדל העיר

מגורים ומסחר ברח' אחד העם 6 - 8  
הדר הכרמל, חיפה

יזם: מגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ

מתכנן: גולן אדריכלים בע"מ

מרחב תכנון מקומי - חיפה  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה  
שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' חפ / 1463 ב' -  
"מגדל העיר - מגורים ומסחר ברח' אחד העם 6 - 8 הדר הכרמל, חיפה".  
תכנית זו הוגשה ע"י חב' מגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ ואומצה ע"י הוועדה  
המקומית לתכנון ולבניה - חיפה.

#### 1.0. שם וחלות

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' חפ / 1463 ב' - "מגדל העיר - מגורים ומסחר  
ברח' אחד העם 6 - 8 הדר הכרמל, חיפה" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם  
בקו כחול בתשריט בקנ"מ 1:250 המצורף לתכנית זו (להלן: "התשריט"), המהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה.

- לתכנית זו יתלוו הנספחים הבאים:
- א. נספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי.
  - ב. נספח מס' 2 - נספח תנועה וחניה, המחייב מבחינת הגישות לפרוייקט.
  - ג. נספח מס' 3 - נספח מחייב לשחזור ולשימור.
  - ד. נספח מס' 4 - נספח נופי מנחה.

#### 2.0. יחס לתכניות אחרות

2.1. על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית המתאר של העיר חיפה, על כל התיקונים והשינויים שחלו בה  
מזמן לזמן, כל עוד הוראות אלה אינן נוגדות את ההוראות המפורטות בתכנית זו.

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

תאריך פרסום למתן תוקף	תאריך פרסום להפקדה	מס' י"פ	מס' ע"ר	שם התכנית	תכנית מס'
15.2.34			422	תכנית מקוצרת לבנין העיר חיפה	חפ/ 229
2.2.84		3021		קביעת אחוזי הבניה המותרים במרחב התכנון של העיר חיפה	חפ/ 229 ה'
13.10.38			708	תכנית בנין העיר חיפה	חפ/ 422
	30.7.80	2462		תכנית המתאר של העיר חיפה	חפ/ 1400
21.4.96		4402		בניה במרחוחים	חפ/ 1400 י"ב
8.3.98		4626			חפ/ מק/ 1400 י"ב/ 1.

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

### 3.0. המקום

הקרקע של מתחם א' בתכנית זו נמצאת ברח' אחד העם 6 - 8, הדר הכרמל, חיפה, וכוללת את החלקות 51, 52, ו- 65 (חלק) בגוש 10856. הקרקע של המתחמים ב', ג', ד' נמצאת בצמתי הרחובות שמריהו לויין - יונה, שמריהו לויין - אחד העם, הנביאים - אחד העם, וכוללת, את חלקי החלקות 99, 134, 136/1, 137/1, 138, 143, 153 בגוש 10855, חלקי החלקות 23, 46, 49, 56, 63, 64, 65, 66, בגוש 10856, חלקי החלקות 133, 156, 157, 171 בגוש 10857 וחלק החלקה 78 בגוש 10838.

המתחמים ב', ג', ד' נכללים בתכנית זו רק לצורך האמור בס' 20, והוראות התכנית בנושאים אחרים, אינן חלות עליהם.

### 4.0. שטח תכנית זו

שטח תכנית זו, מחושב באופן גרפי, הינו 2.346 דונם במתחם א' ו- 3.984 דונם במתחמים ב' ג' ד'.

5.0 גבולות תכנית זו

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6.0 הקרקע הכלולה בתכנית זו ובעלויותיה

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלק חלקה</u>	<u>השטח בדונמים</u>	<u>בעלות</u>
10856	51		1.132	מגדלים(השקעות ונכסים) בע"מ
10856	52		1.024	מגדלים(השקעות ונכסים) בע"מ
10856		65	0.509	עירית חיפה - דרך
10856		66	0.668	עירית חיפה - דרך
10856		64	0.128	עירית חיפה - דרך
10856		63	0.068	עירית חיפה - דרך
10856		56	0.151	פרטית
10856		49	0.051	פרטית
10856		23	0.024	פרטית
10856		46	0.280	המשביר לצרכן בע"מ
10855		138	0.012	חח"
10855		137/1	0.320	נאמנות בית הקרנות
10855		136/1	0.043	ביה"ס היראלי
10855		143	0.112	עירית חיפה - דרך + פרטית
10855		99	0.004	פרטית
10855		134	0.039	פרטית
10855		153	0.127	עירית חיפה - דרך
10857		157	0.463	עירית חיפה - דרך
10857		133	0.264	עירית חיפה - דרך + פרטית
10857		156	0.088	עירית חיפה - דרך + פרטית
10857		171	0.562	עירית חיפה - דרך + פרטית
10838		78	0.231	עירית חיפה - דרך

7.0 יוזם תכנית זו

מגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ.

8.0 מגיש תכנית זו

מגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ.

9.0 מתכנן ועורך תכנית זו

גולן אדריכלים בע"מ.

10.0. מטרת תכנית זו

א. שיטי יעוד וסיווג הקרקע במתחם א', מאזור מגורים ג', לאזור מסחר ומגורים, תוך הגדלת זכויות הבניה וגובה הבניה, ושיטי קווי הבנין והוראות הבניה, על מנת לאפשר בנית שטחים מסחריים ומעליהם מגדל מגורים.

ב. הרחבת רח' אחד העם בקטע הכלול במתחם א'.

ג. קביעת הוראות לשחזור ושימור הבנין שהיה קיים בחלקה 51, תוך פיתוח כיכר ציבורית פתוחה מסביבו.

ד. קביעת שטחים בהם תשמר זכות מעבר לציבור לצמיתות, בתחום תכנית זו.

ה. קביעת הסדרי כניסה ויציאה מהפרוייקט, והוראות בניה לחניון, ומתן גישה תת קרקעית לרכב לרחוב יונה.

ו. קביעה וביצוע של הסדרי תנועה במתחמים ב', ג', ד'.

11.0. באור סימני התשריט

גבול תכנית זו	קו כחול עבה
גבול תכנית אחרת	קו כחול עבה ומרוסק
אזור מסחר ומגורים	שטח צבוע אפור וכתום לסחגין
סטווין (מאושר)	שטח צבוע וחד צהוב לסחגין
סטווין בשטח מסחר ומגורים (מוצע)	שטח צבוע וחד ואפור כתום לסחגין
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך קיימת להולכי רגל	שטח צבוע חום בהיר עם קווקו ירוק
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע וחד
חניה מתחת לשטח דרך	שטח מטייית בקווים אדומים אלכסוניים
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום עם מסגרת בחום כהה
בנין קיים	שטח מנוקד שחור
מספר הדרך	ספרה שחורה ברביע העליון של עיגול הדרך
מרחוח קדמי מינימלי	ספרה אדומה ברביעים הצדדיים של עיגול הדרך
חזב הדרך	ספרה אדומה ברביע התחתון של עיגול הדרך
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש	קו שחור משוק בכונים נגדים
גבול חלקה	קו ירוק
מספר חלקה	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מרוסק
גבול מגרש מוצע	קו שחור
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספחת
כיטי המתחם	אות עברית שחורה בעגול שחור
נקודת גובה אמצעית בגבול המגרש	אות A שחורה ע"י נקודה שחורה
הקדמי עם רח' אחד העם	

קו אדום מרוסק בקווים ארוכים	קו בנין במצב מאושר
קו אדום מרוסק בקווים קצרים וארוכים	קו בנין לבניה תת קרקעית ועד מפלס -1.60
קו אדום מרוסק בקווים קצרצרים	קו בנין לבנין לשחזור ושימור
קו אדום מקווקד: 2 קווים ונקודה	קו בנין עד מפלס + 7.40
קו אדום מקווקד: קו ונקודה	קו בנין לקומות מסחריות עד מפלס + 13.90
קו אדום מרוסק בקווים בינוניים	קו בנין למגדל המגורים למעט 2 קומות עליונות
קו אדום מקווקד: קו 3 נקודות	קו בנין למגדל המגורים ל- 2 קומות עליונות
קו אדום מרוסק בקווים קצרים	קו בנין לכיכר הציבורית עד מפלס ±0.00
קו אפור	גבול מתחם שיבנה ויועד לשימור
קו סגול	חזית מסחרית

### 12.0 השימוש בקרקע ובבנינים במתחם א'

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו כל קרקע או בנין, הנמצאים בתחום תכנית זו, לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 13.0 רשימת התכליות במתחם א'

- 13.1. אזור מסחר ומגורים - יותר בו השימושים הבאים: מגורים, מסחר קמעונאי, מרפאות וקליניקות, סוכנויות ומשרדים, בתי קפה ומסעדות, שטחים פתוחים עירוניים.
- 13.2. דרכים - ישמשו למעבר הולכי רגל, כלי רכב ותשתיות. בשטח המסומן לאורך רח' אחד העם תותר חניה תת קרקעית בכפוף לסעיף 14.3 ו- 16.13 להלן.
- 13.3. מתחם לשימור - שטח המיועד לשימור עפ"י סעיף 76 א' לחוק התכנון והבניה. יותר בו שימושים עפ"י סעיף 13.1 דלעיל (למעט מגורים) בכפוף לסעיף 16.0 שלהלן.

### 14.0 הפקעה

- 14.1. כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לדרך, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו ע"ש עירית חיפה.
- 14.2. שטחי קרקע המיועדים להפקעה ואשר נמצאים בבעלות היוזמים, ירשמו ע"ש עירית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר וחפץ, וחופשיים מכל חוב ושעבוד.
- 14.3. השטחים המיועדים לחניה תחת דרך, יוחכרו ליוזמי התכנית בתנאים שיקבעו ע"י מועצת העיר.

### 15.0 חלוקה ורישום במתחם א'

- 15.1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיות, שאינם חופפים את הגבולות והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- 15.2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות רציפות, הכוללות כ"א, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות, כמתואר בתשריט.

15.3. על יוזמי תכנית זו וכל הבאים במקומם, החובה להכין תכנית איחוד וחלוקה, ולאשרה במוסדות התכנון, לפני הוצאת היתרי בניה, ועליהם לרשום את תכנית האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

15.4. בשטחים המפורטים להלן והמסומנים בתכנית הבינוי, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות, בלשכת רשם המקרקעין, בעת רישום מפת החלוקה.

א. על שטח הכיכר הציבורית שבמפלס הבנין המיועד לשחזור ולשימור, ועל שטחי הסטווין שמסביבו. שטח זה לא יפחת מ - 380 מ"ר.

ב. על שטח המעבר בין הכיכר הנ"ל ובין חלקה 44 עפ"י המסומן בנספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי.

ג. על שטח הירידה לחניה לאורך גבול חלקה 53 ובהמשכה, עד גבול חלקה 44.

15.5. במקרה שיוצא היתר בניה בטרם רשום מפת החלוקה, תרשם הערת אזהרה לענין זכות המעבר לציבור לצמיתות, בכל השטחים הנ"ל, כתנאי להוצאת ההיתר.

15.6. מיקומם וגודלם של שטחים אלה יהיה כמסומן בתכנית הבינוי, המהווה את נספח מס' 1. למרות זאת יתכנו הזזות ותיקונים של מיקום ושטח, בעקבות תכנון מפורט. השטח שעליו תרשם זכות המעבר יהיה כפי שיוסמן בתכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית כמפורט בסעיף 16.0 להלן, ובלבד שגודל השטח לא יפחת מהמסומן בנספח מס' 1 - נספח מנחה לבינוי.

#### 16.0. הוראות בניה, תנאים ומגבלות לשימוש במתחם א'

16.1. מתן היתר בניה בהתאם לתכנית זו, מותנה בהתאמת הבניה המוצעת לנספח המנחה לבינוי המצורף לתכנית זו, ובהגשת תכנית פיתוח מפורטת לפרייקט הכוללת את כל המתחם, ואשר תאושר ע"י הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. שיניים בבינוי יעשו באמצעות הגשת תכנית בינוי חדשה במקום הנספח המנחה לבינוי המצורף לתכנית זו ואשר יהיה תואם את העקרונות המפורטים בסעיף 16.7 שלהלן. תכנית בינוי חדשה, אם תוגש, תהיה טעונה אישור הוועדה המקומית. שיניים בבינוי כאמור, אינם כוללים שיניים בבנין המיועד לשחזור ולשימור. בנין זה יהיה תואם נספחים מס' 1 ומס' 3 המצורפים לתכנית זו.

16.2. לבקשה להיתר תצורף תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ואשר תהווה תשרט שעל פיו תרשם זכות המעבר לציבור המפורטת בסעיף 15.4 לעיל. שטח זה יהיה תואם את המסומן בתכנית הבינוי. אישור תכנית הבינוי כאמור, יהווה תנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.

16.3. כל בקשה להיתר בניה בתחום מתחם א' של תכנית זו, תועבר להערת היחידה לשימור מבנים.

16.4. תכנית הפיתוח המפורטת בס' 16.1 לעיל תכלול את המבנים והפיתוח של כל השטחים של מתחם א' בתחום תכנית זו, כיחידה אדריכלית אחת, בין שהם פרטיים ובין שהם ציבוריים. תכנית הפיתוח תכלול את כל חומרי הגמר, פרטי הפיתוח, נטיעות ואלמנטים גנניים, תאורה וריהוט חוצות, מעברים להולכי רגל, גבהי שטח ואלמנטים, כניסות לחניה ולחניה התפעולית, וקווי המפגש בין רח' אחד העם והכיכר הציבורית. פיתוח הכיכר הציבורית שמסביב לבנין המשוחזר, יתאים לאופיו וצורתו של הבנין המשוחזר. פיתוח הכיכר הציבורית שתהווה מתחם לשימור יהיה בכפוף לסעיף 16.5 שלהלן. תכנית פיתוח זו תהיה עפ"י נספח הבינוי ותוקן ע"י אדריכל נוף בתאום עם היחידה לשימור, ומשרד מהנדס העיר, ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

16.5. מתן היתר בניה לבנין המיועד לשחזור ושימור, מותנה בהגשת תכניות מפורטות של הבנין לשחזור, לאישור היחידה העירונית לשימור ומהנדס העיר, ובאישור תכנית הפיתוח והעיצוב הסביבתי הנ"ל. הכיכר הציבורית המקיפה את הבנין המיועד לשימור ולשחזור תפותח עפ"י פרטים שיותאמו לאופי הבנין עצמו, ויאושח ע"י היחידה לשימור של עיריית חיפה. בגבול הכיכר, וחלקה מס' 73 שבמזרחה, יותקן מעקה מסורג ושקוף.

16.6. א. הכיכר הציבורית והבנין המיועד לשחזור ולשימור מיועדים לשימור בכפוף לסעיף 76 א' לחוק התכנון והבניה.

ב. הבנין המיועד לשחזור ולשימור יבנה בהתאם לתכניות שחזור מפורטות שיוכנו עפ"י תכניות התעוד של הבנין שהוכנו בסקר השימור, ובהתאם לפרטים הכלולים בנספח מס' 3, שהוא נספח מחייב לאלמנטים לשחזור ולשימור. יובהר כי הבנין המשוחזר יהיה דומה ככל האפשר לבנין המקורי, אך יהיה שונה ממנו בכך שבמקום קומת המסד החצי שקועה וכמעט אטומה שהיתה במקור, תהיה קומת קרקע מלאה עם חלונות ודלתות.

ג. בבנין שמועד לשחזור ולשימור לאחר שיושלם - לא יותר כל שינוי בחזיתות. כל טיפול בהן, כולל שיפוץ, תיקון, שילוט וכו' יעשה עפ"י הנחיות היחידה לשימור בעיריית חיפה ומשרד מהנדס העיר.

ד. לענין חומרי הגמר של הבנין המיועד לשחזור ולשימור, ראה סעיף 18.4 שלהלן.

16.7. שינוי הנספח המנחה לבינוי המצורף לתכנית זו כמפורט בסעיף 16.1 לעיל, באמצעות הגשת תכנית בינוי מתוקנת, יתאפשר רק, אם בתכנית הבינוי המתוקנת ישמרו העקרונות הבאים:

א. יצירת כיכר ציבורית, כולה במפלס אחד, שלא יעלה על גובה  $\pm 0.00$  מ' לא כולל שיפועי ניקוז, מעל הנקודה A סביב הבנין המשוחזר, שימוקם בהתאם לקווי הבנין המסומנים. הכיכר תהיה במפלס זהה למפלס הכניסה לבנין המיועד לשחזור ולשימור.

ב. שמירה על מעבר ציבורי רציף שרוחבו לא יפחת מ- 3.80 מ' וגובהו יהיה במלוא גובה הקומה המסחרית בה הוא נמצא, בין הכיכר הציבורית לבין מפלס הרחבה של רחוב יונה, בחלקה 44. אם הגובה הפנוי יעלה על 4.5 מ', יותר גשרון מחבר בין 2 אגפי הבנין. הגשרון יוקם מחומרים שיהיו במידת האפשר שקופים.

ג. דרך הירידה לחניון, תינתן גישה תת קרקעית לרכב לרחוב יונה מתחת לחלקה 44, תוך מתן זכות מעבר לציבור לצמיתות על שטח זה, בכפוף לאמור בסעיף 15 לעיל.

ד. לא יוגבהו הקומות המסחריות ולא יוגבה האגף הנמוך של הקומות המסחריות.



ה. השטחים המסחריים הגובלים בסטווין, בכיכר הציבורית ובמעבר להולכי רגל, יהיו בעלי חזיתות עיקריות הפוטת אליהם, גם אם הדבר יחייב יותר מחזית עיקרית אחת.

ו. לא יותר שיניים בנספח מס' 3, לגבי הבנין לשחזור ולשימור, מיקומו, מפלסיו, או תכניות השחזור לבנין, כפי שיאושח ע"י היחידה לשימור.

ז. ישמר חיבור רציף ופתוח ככל שניתן בין רח' אחד העם והכיכר הציבורית.

ח. שטח הכיכר הציבורית ובה הבנין המשוחזר, לא יפחת מ- 380 מ"ר, כולל הסטווין הסמוך שחחבו לא יפחת מ- 2.0 מ'.

16.8. ניתן להוציא היתר בניה נפרדים לשלבים השונים של הבניה, ואישור ההיתרים לשלבים השונים, יותנה בהתקדמות עבודות השחזור של הבנין שטעד לשחזור ולשימור.

א. השלב הראשון יכלול: חניון תת קרקעי, קומה מסחרית שמתחת למפלס הכיכר הציבורית, הבנין הנועד לשחזור ולשימור והכיכר הציבורית. מתן היתר בניה לשלב הראשון יותנה בהגשת תכניות עבודה מפורטות של הבנין לשחזור ולשימור, ותכניות פיתוח ועיצוב של כל שטחי הכיכר, ובאישור התכניות ע"י היחידה לשימור ומהנדס העיר.

ב. השלב השני יכלול את שאר הקומות המסחריות ואת מגדל המגורים ו/או הפעלת קומת המסחר שמתחת לכיכר והחניון. מתן היתר בניה כאמור יותנה בהשלמה של לפחות המעטפת הקשיחה (שלד) של הבנין המיועד לשחזור ולשימור, ובגימור חזיתותיו ולמעט פרזול, נגרות וזיגוג ולמעט כיסוי הגג ברעפים.

לא ינתן היתר להפעלת הבנין למסחר בשאר הקומות המסחריות או למגורים, בטרם יושלם שחזור הבנין בשלמות, והוא יאושר ע"י היחידה לשימור ומה"ע.

16.9. כל הוראות הסעיפים 16.1 - 16.7 וכן הסעיפים 16.12 ו- 16.13 שלהלן, יהיו הוראות עיצוב ארכיטקטוני כמשמעותן בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16.10. בעלי היתר הבניה וכל הבאים במקומם, יבצעו על חשבונם את כל הפיתוח הכלול בתכנית הפיתוח, ויהיו אחראים לאחזקת הכיכרות, המעברים להולכי רגל, הסטווין, הכניסה לחניה וכל השטחים הציבוריים האחרים הכלולים בפחייקט, באופן שיהיו במצב תקין, נקי וחופשיים מכל מכשול.

16.11. שטחי הבניה

א. שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 2000 מ"ר לצרכי מסחר ועסקים ועל 7000 מ"ר למגורים. ניתן יהיה לייעד שטחים למגורים ע"ח המסחר בשיעור של עד 15% מסך כל השטחים למטרות עיקריות, או לייעד שטחים למסחר ועסקים ע"ח המגורים בשיעור של עד 6% מסך כל השטחים למטרות עיקריות, ובלבד שסך כל השטחים למטרות עיקריות לא יעלה על 9000 מ"ר.

ב. שטח הבניה למטרות עיקריות לא יכלול את שטחי הבנין המשוחזר, שיבנה עפ"י סקר השימור ודרשות היחידה לשימור אתרים.

ג. שטחי הבניה למטרות שרות למגורים, יהיו עפ"י הוראות תכנית חפ/ 229 י' על כל תקופה והשלמותיה.

ד. שטחי הבניה למטרות שרות למסחר, יהיו עפ"י הוראות תכנית חפ/ 1400 ש"ש.

ה. שטחי השרות והחניה המיועדים למגורים, יופרוז מאלה המיועדים למסחר ולעסקים, למעט השטחים שמעצם טבעם אינם מחייבים הפרדה (כגון דרכי גישה לחניה ולמבואות).

ו. יותח 2 קומות שחת מיוחדות: האחת למגורים והשניה לשרות סכני למסחר ועסקים, עפ"י המסומן בנספח הביטי ובכפוף לגבהי הבנין כמסומן בנספח הביטי ובהוראות תכנית זו.

### 16.12. גובה הבנין

- א. מספר הקומות המסחריות מעל פני חלקה 44 (רח' יונה) לא יעלה על 3, ומפלס התקרה העליונה שמעל הקומות המסחריות הללו לא יעלה על 13.90 מ' מעל פני המקודה A (לא כולל מתקנים טכניים, מעקים, שיפועי ניקוז וריצוף). גובה המעקים יהיה עפ"י המדרש בחוק ו/או עפ"י המדרש להסרת מתקנים טכניים. סך כל הקומות המסחריות לא יעלה על 3.
- ב. מספר הקומות הכללי מעל פני חלקה 44 (רח' יונה) לא יעלה על 25, כולל 2 קומות שרות, ו- 3 קומות מסחר. פני הגג העליון לא יעלו על מפלס  $+ 80.40$  מעל פני המקודה A. (לא כולל מבנים טכניים, מעקים ושיפועי ניקוז).
- ג. גובה מפלס הכיכר הציבורית, לא יעלה על  $\pm 0.00$  מ' מעל פני המקודה A, לא כולל שיפועי ניקוז, וגובה הכניסה לבנין המיועד לשחזור ולשימור, לא יעלה על מפלס הכיכר.
- ד. מספר הקומות והמקומות לחניה תת קרקעית יהיה בלתי מוגבל, ובלבד שיסופקו כל דרישות החניה עפ"י תקן החניה התקף ביום מתן היתר הבניה.
- ה. מעל מפלס הגג העליון של הקומות המסחריות, המצויין בסעיף א' דלעיל, יותח מתקנים טכניים בגובה מינימלי, עפ"י מפרט סכני שאושר ע"י מהנדס העיר.
- ו. גובה חלק המבנה הגובל בקו בנין 0 ברח' אחד העם יהיה מינימלי, ולא יעלה על 7.40 מ' (פני הגג) מעל פני מקודה A, לא כולל מעקים שיפועי ניקוז וריצוף. גובה המעקים, יהיה עפ"י המדרש בחוק ו/או עפ"י המדרש להסרת מתקנים טכניים. הגובה הסופי של חלק מבנה זה יתואם עם משרד התחבורה בהתחשב בגובה כלי הרכב האמורים להשתמש בכניסה.

### 16.13. קווי הבנין

- א. קווי הבנין לקומות התת קרקעיות הגובלות במגרשים בטיים, יוכלו להתלכד עם גבולות המגרש (קו בנין 0). מתחת לכיכר הציבורית שבמפלס  $\pm 0.00$  לא כולל שיפועי ניקוז, מעל פני המקודה A, תותר בניה עד גבולות המגרש כמסומן בתשריט. כ"כ תותר בניה תת קרקעית מתחת לרח' אחד העם כמסומן בתשריט. בגבול הצפוני תותר בניה של גג החניון ורחבה מעליו עד מפלס  $-1.60$  ביחס לנקודה A כמסומן בתשריט.
- ב. מתן היתר לבניית חניון תחת הדרך, יהיה בתנאים כפי שיקבש ע"י הוועדה המקומית.
- ג. קווי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- ד. קו הבנין לכיכר הציבורית שבמפלס הבנין המשוחרז, יקיף משטח במישור אחד, שמפלסו לא יעלה על  $\pm 0.00$  לא כולל שיפועי ניקוז, מעל המקודה A. מיקום הבנין בתחום הרחבה יהיה כמסומן בתשריט. עד מפלס  $+ 6.40$  ישמר מרחק שלא יפחת מ- 5 מ' בין חזיתות הבנין שישאחר ובין חזיתות הבניה החדשה.

16.14. גגות הבנינים

א. גגות הבנין בקומות המיועדות למסחר ולמגורים, יהיו אופקיים, למעט שיפועי ניקוז, ומרצפים. כל מתקני הגג שעליהם יוסתרו על פי תכנית מיוחדת לענף זה, שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

ב. גגות הבנין המשוחזר יהיו מצופים ברעפים כפי שהיו במבנה המקורי. סוג הרעפים ואופן הנחתם, יהיה בכפוף לנספח השחזור והשימור באישור היחידה לשימור של עיריית חיפה.

17.0. פיתוח המגרש במתחם א'

על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע וכל הבאים במקומם, לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירחת תמך, ניקוז שתילה וכו', עפ"י תכנית הפיתוח המפורטת בסעיף 16.

18.0. חומרי הגמר במתחם א'

18.1. החומרים והציפיים של חזיתות הבנינים, וחומרי הבניה האחרים, וכן רצפי גגות, יהיו חומרים קשיחים ועמידים עפ"י אישור של מהנדס העיר.

18.2. רצוף השטחים המשמשים למעברים להולכי רגל, כיכרות, סטווים, ומדרגות ציבוריות, יהיה אחיד עפ"י תכנית הפיתוח המפורטת בסעיף 16.1 זלעיל. שטח הכיכר הציבורית וחומרי הגמר יהיו עפ"י תכנית השימור ובאישור היחידה לשימור כמפורט בסעיף 16.5 לעיל.

18.3. גווי הציפוי של המבנה והשטחים הפתוחים, יובאו לאישור מהנדס העיר.

18.4. חומרי הגמר של הבנין המיועד לשחזור ולשימור יהיו זהים בטיבם ובעיבודם לחומרי הגמר של הבנין המקורי ובהתאם להוראות היחידה לשימור של עיריית חיפה.

19.0. בניה במחוחים

19.1. במתחם א' לא תותר הקמת מבנים במחוחים, והבניה תהיה עפ"י קווי הבנין המפורטים בתכנית זו.

19.2. במתחמים ב, ג, ד, הבניה במחוחים תהיה רק בכפוף לתכנית חפ/1400 י"ב על תיקוניה.

20.0. דרכים

20.1. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או יוזמי תכנית זו וכל הבאים במקומם, חייבים להוציא אל הפועל על חשבונם, את הרחבת הדרכים הכלולה בתכנית זו, או לשלם היטל כבישים כחוק, עפ"י החלטת מהנדס העיר וזאת בין שהוקמו בנינים על המגרש ובין שלא הוקמו. בעבודות ההרחבה נכללים ניקוז מי גשם, מדרגות, שתילה, העומקת עמודי תאורה וחשמל. ביצוע הדרכים, המדרגות, המעברים, הכיכר הציבורית והעבודות בהם, יהיו עפ"י תכנית הפיתוח המפורטת בסעיף 16.

20.2. יוזמי התכנית או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל על חשבונם, את הסדרי התמעה הכלולים בנספח התמעה (כולל הרמזור) או לשלם היטל כבישים כחוק עפ"י החלטת מהנדס העיר. תנאי להפעלת החניון בקיבולת מלאה ובשימוש מעבר למדרש עפ"י התקן, יהיה הסדרת רח' אחד העם - שלב ב', עפ"י נספח התמעה. ביצוע הרמזור בצומת הרחובות אחד העם והנביאים יהווה תנאי להפעלת החניון.

20.3. בעבודות שיבוצעו ע"י היזם ועל חשבום יכללו גם השייכים בתשתיות קיימות המדרשים בעיקבות ביצוע הסדרי התמעה הכלולים בנספח התמעה. במסגרת השייכים יכללו גם שייכים בתאורה, בניקוז ובקווי תשתית העוברים במקום.

#### 21.0 חניה במתחם א'

- 21.1. על בעלי הקרקע ויוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה וכל הבאים במקומם, לספק את החניה לשימושים השונים, בתחומי המגרש, בהתאם לתקן חניה תקף כולל חניה תפעולית.
- המספר המינימלי של מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה, ללא חפיפות.
- הפעלת החניה בקיבולת מלאה ובשימוש מעבר לנדרש עפ"י תקן חניה, תהיה בכפוף לסעיף 20.2 לדעיל, ובכפוף לתכנית חפ/1400 ש"ש ותכנית חפ/229 י' על תיקוניה. כל החניה תהיה מקורה ותימצא במפלסים ובקווי הבנין המסומנים בתשריט.
- 21.2. הכניסה לחניה והיציאה ממנה, הגישה לחניה התפעולית והמעבר בחניון לכוון חלקה 44 (ברח' יונה), יהיו עפ"י נספח התמעה והחניה המצורף לתכנית זו.
- 21.3. על המעבר לכוון חלקה 44 ברחוב יונה, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות, כמפורט בסעיף 16.7 לעיל, כך שבכל עת יתאפשר חיבור חניונים נוספים למעבר זה, שיהווה עבורם דרך גישה פניה.
- 21.4. קו הבנין לחניון יהיה 0 לקומות התת קרקעיות. בצד רח' אחד העם תותר בנין חניון תחת דרך עפ"י המסומן בתשריט.
- 21.5. החניה התפעולית תהיה עפ"י הנספח המצורף לתכנית זו. לפתח הכניסה לחניה התפעולית, תהיה סגירה אמינה ועמידה. פתח הכניסה יהיה סגור בכל השעות והימים בהם שטחי המסחר סגורים. לא תותר חניה תפעולית בתחום הדרך.
- 21.6. השימושים בשטחי החניון התפעולי, יהיו לחנית רכב שחת, הבאת אספקה, פיסי אשפה ומתקנים טכניים הנדרשים לתפעול הבנין והחניונים. לא יותר שימושים אחרים בשטחי החניון התפעולי.

#### 22.0 שמירה על הצורה החיצונית של המבנים במתחם א'

- 22.1. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנינים, כולל צביעה, סידור, ציפוי אבן, סגירה או אי פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקים ומזגנים, והוספת פתחים שלא עפ"י ההיתר שהוצא.
- 22.2. כל התשתיות והאספקות כגון: חשמל, מים, ביוב, טלפון, מחשבים, טלביזיה בכבלים וכו', יהיו תקינות ותת קרקעיות, ויחוברו למבנה בצורה פנימית.
- 22.3. לא תותר התקנת זרעות למתלי כביסה ומסתורי כביסה על מרפסות וחלונות המבנים, אלא במקומות שאושח במסגרת הבקשה להיתר בניה, וכחלק מן העיצוב הארכיטקטוני של המבנה. מסתורי הכביסה ישתלבם בחזיתות ובחומרי הגמר של הבנינים.

- 22.4. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצונים על קירות הבנין. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרון להצבת המזגנים ו/או המעבים, בצורה שתפחית רעש ותמנע פגיעה במראה החיצוני של חזיתות הבנין וגגותיו. הפתרון להצבת המזגנים ו/או המעבים יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב חזיתות הבנין וגגותיו, ויחייב גם אם המזגנים ו/או המעבים לא יורכבו בשלב הבניה, אלא לאחר מכן.
- 22.5. לא תותר התקנת ארבות של תנור חימום וצינורות פליטה, בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בבקשה להיתר כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.6. מיכלי מים ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות ובמקומות שיקבעו בבקשה להיתר כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.7. לא תותר התקנה של דודי שמש על גג הבנין, אלא אם תותקן מערכת מים חמים כללית לכלל הבנין, בצורה ובמקום שיקבעו בבקשה להיתר כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.8. לא תותר התקנת אנטנות טלביזיה, תקשורת ורדיו מכל סוג שהוא, אלא בצורה מרכזית אחת לכלל הבנין, במקום ובצורה שיקבעו בהיתר הבניה ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.9. כל הגדרות, המעקים והסבכות בתחום הפרוייקט, יוקמו רק עפ"י תכנית פיתוח שתבטיח דוגמה אחידה וחומרים עמידים, המשתלבים בחומר הגמר של כלל הבנינים ובהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש בהתאם לסעיף 16.0 לעיל.
- בתחום תכנית זו לא תותר הקמת גדרות שיפרידו בין שטחים פרטיים וצבוריים, למעט המרווחים הצדדיים, ומקום שאינו משמש למעבר בגבול חלקה 44.
- 22.10. שלטי פרסום וחלונות ראוהו יותקנו רק עפ"י תשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר ויהיה חלק בלתי נפרד מכל בקשה להיתר בניה בפרוייקט.

23.0. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין לשחזור ולשימור במתחם א'

- בנוסף לכל הסעיפים 22.1 - 22.10 לעיל, יחולו על הבנין לשחזור ולשימור גם ההנחיות הבאות:
- 23.1. בבנין לשחזור ולשימור לא יותר כל שינויים בחזיתות.
- 23.2. לא יותר זרעות למסתור כביסה או למסתור כביסה כלל.
- 23.3. בבנין לשחזור ולשימור לא יורכבו מזגנים ו/או מעבים על החזיתות, וגם לא בקומת הקרקע. מיקום המזגן ישולב במסגרת תכנית השחזור ולא יותר מיקום שונה מזה שאושר במסגרת היתר הבניה לבנין.
- 23.4. לא תותר התקנת ארבות של תנור חימום וצינורות פליטה בחזיתות הבנין.
- 23.5. לא תותר התקנת דודי שמש ו/או אנטנות על גג הבנין.
- 23.6. לא יותר שילוט על גג הבנין. כל שילוט, פרסום או חלונות ראוהו שיהיו בבנין זה יהיו במיקום שיועד למטרה זו במסגרת היתר הבניה, ויאושר במסגרות תכניות השחזור של המבנה.

23.7. כל הגדחת, המעקים והסבכות בתחום האתר לשימור יוקמו רק עפ"י תכנית פיתוח שתבטיח השתלבות בחומרי הגמר והאופי של הבנין לשימור.

23.8. כל עבודת שיפוץ בחזיתות, תהיה טעונה היתר מיוחד של היחידה לשימור ומהנדס העיר.

#### 24.0 איכות הסביבה במתחם א'

24.1. הבקשה להיתר בניה לרבות החניה והקומות המסחריות, תלווה בדו"ח סביבתי שיבחן את האמצעים למניעת זיהום אוויר ורעש למגורים הסמוכים. הדו"ח יועבר לחו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה ויקבל את אישורם בטרם יוצא היתר הבניה. במסגרת הבקשה להיתר בניה יותנו התנאים ויבוצעו האמצעים שידרשו בדו"ח, וביצועם יהווה תנאי למתן אישור לאכלוס הבנין.

24.2. הבקשה להיתר בניה לחניה ולקומות המסחר תועבר לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.

#### 25.0 מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה, יתחיבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן:

- א. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. משאיות פינוי חומר החפירה, יכוסו, ע"מ למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש, ע"מ למנוע מפגעים סביבתיים.
- ג. פסולת בנין במהלך הבניה, תוצא באמצעות שרולים, תרוכז במיכלי אשפה, ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
- ד. עודפי עפר יפונו לאתר מאושר כחוק, או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ה. מכוונות עזר כגון מדחסים, משאבות גנרטורים וכיו"ב, יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך, שלא יהוו מטריד רעש וזיהום אוויר לסביבתן. מיקום המכוונות יסומן בבקשה להיתר, ומיקומן יאושר על ידי איגוד ערים לאיכות סביבה, כתנאי למתן היתר בניה.

#### 26.0 תשתיות במתחם א'

##### 26.1 תאורה

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית וכל הבאים במקומם, חייבים להתקין על חשבונם תאורת חוצות ברחוב, בכיכר הציבורית, במעברים להולכי רגל, בסטווין ובמדרכות, ובכניסה לחניון המהווה זכות מעבר לציבור לצמיתות. התקנת התאורה כוללת את העמודים, הפנסים, הנורות וחיבורם למערכת החשמל, או תשלום היטלים כחוק עפ"י החלטת מהנדס העיר. סוג ואופי התאורה יהיו עפ"י תכנית הפיתוח כאמור בסעיף 16.0.

##### 26.2 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדוד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרחב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרחב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

אם באיזור הבניה ישנם קווי מתח גבוה / מתח עליון עם שדות גדולים יותר, יש לפטת לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ: 3 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו,  
מ: 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו,  
מ: 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. עמודים וכבלים שימצאו בתחום הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית.

ה. פירוק קווי חשמל קיימים

אם ימצא קו חשמל שיש לפרקו, לא יוצא היתר בניה, אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל לישראל, כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

ו. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחומי תכנית זו.

תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתוך המבנים.

על מבקשי היתר הבניה, אם יידרשו ע"י חברת החשמל, להקצות שטח במבנים, עבור תחנות טרנספורמציה, בהספק ובגודל שייקבעו 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 החוץ של תחנות הטרנספורמציה יהיה לזה של קירות החוץ של המבנים והן תשולבנה בתכנית המגרש ובפיתוח, כולל הכניסות אליהן והאיוורור המדרש.

## 27.0 שרותים במתחם א'

### 27.1. ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי מהנדס העיר, ולא תינתן תעודת שימוש במבנים אלא אם כן בוצעו עבודות הניקוז לשביעות רצונם של מהנדס העיר.

ניקוז גגות המבנים יחובר אל מערכת הניקוז העירונית.

## 27.2. אספקת מים

אספקת המים בשטח תכנית זו, תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

כל שינוי בקווי 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 ידרש הדבר.

## 27.3. ביוב

יש לחבר את המבנים המוצעים למערכת הביוב העירונית, לפי תיאום ואישור מהנדס התבחאה העירונית. כל שינוי בקווי ביוב קיימים עקב ביצוע תכנית זו יבוצע עפ"י תכנית שתאושר מראש ע"י מנהל אגף המים-והביוב, ועל חשבון יוזמי תכנית זו או הבאים במקומם.

אם יותקנו מערכות שאיבה לניקוז מרתפים, מקלטים וכד', יהיו המערכות טעונות אישור מהנדס התבחאה העירוני.

לא תינתן תעודת שימוש לבנינים לפני שיחובר לביוב העירוני הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף התבחאה העירוני, כי תכנית הביוב של הבנינים בוצעה לשביעות רצונו, תוך הבטחה שלא תהיה פגיעה במי התהום.

## 27.4. בטיחות אש

על בעלי היתר הבנין להגיש תשריט בימוי למכבי אש, לצורך קבלת דרישותיהם לסידורי "בטיחות אש". על בעלי היתר הבניה להתקין בתחומי החלקות / הבנינים והדרכים, הדרגתיים לכיבוי אש לפי דרישות שחתי הכבאות ולשביעות רצונם.

## 27.5. הרחקת אשפה

התקנת מתקנים לאצירת אשפה ושיטת איסוף אשפה והרחקתה, יותאמו ויאושרו ע"י מחלקת התבחאה העירונית. בכל מקרה, איסוף האשפה והרחקתה יהיו בקומות הצמודות לקרקע ועפ"י תשריט שיאושר ע"י מהנדס העיר בעת מתן היתר הבניה. מהנדס העיר יהיה רשאי לאשר הרחקת אשפה בקומת הקרקע, בתנאי שהרחקת האשפה לא תראה מתחום הדרך והמגרשים הגובלים, ויובטח פתרון שיסתיר פריקה וטעינה לשביעות רצונו, ושתהיה בו הפרדה בין מתקני האיסוף של המגורים, ואלה של המסחר והעסקים.

## 28.0. זמן ביצוע

זמן הביצוע המשוער של התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה.

## 29.0. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.



חותמות ואישורים

מגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ

יזם: מגדלים (השקעות ונכסים) בע"מ

גולן אדריכלים בע"מ  
טשרניחבסקי 25 חיפה 35701  
טל. 8338850 פקס 8338851

מתכנן: גולן אדריכלים בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ/ 1463	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 95 ב' 3.11.97	
(-) רוז מחנודס העיר	(-) כצנצ'א יושב ראש הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1463/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.4.97 לאשר את התכנית
מנהלת האגף לתכנון מקומיות ומפורטות

הוועדה על הפקדת תכנית מס. 1463/27
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4915
מיום 5.9.97

הוועדה על אישור תכנית מס. 1463/27
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5268
מיום 27.1.97