

15-08-2011

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפ/2102

שם תוכנית: בינוי בצומת שד' בן גוריון ורח' יפו במושב הגרמנית

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: חיפה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>2102 חפ</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>15.08.2011</u> לאשר את התכנית. <i>אשר</i> מנהל המחוז</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה תכנית ת.ע. מס' חפ/2102 הומלץ להפקדה בישיבה ה- 119 ב- 22.09.08 (-) ז.אלמוג יושב ראש הועדה (-) א.אסרמן מהנדס העיר</p>
<p>תודעה על אישור תכנית מס' <u>2102 חפ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6338</u> <u>6.12.2011</u> ביום</p>	<p>הודעה על הפקדת התכנית מס' <u>2102 חפ</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6338</u> <u>6.12.2011</u> ביום</p>

מחוז חיפה מס' חפ/2102

דברי הסבר לתוכנית

- א. התוכנית המוצעת כוללת שטח המיועץ מכל צדדיו בדרכים, ממערב שדי בן גוריון, מצפון רח' יפו, ממזרח רח' מאיר ומדרום סמטת מאיר.
- ב. התוכנית נועדה לאפשר הקמת מתחם מלונאי המיועד למסחר ותיירות. חלקו של המתחם מאפשר בניית מעונות סטודנטים. כלב המתחם חצר פנימית מרוצפת ומגוננת ולכל המתחם מתוכננת חניה תת קרקעית.
- ג. המתחם מהווה הזדמנות תכנונית יחודית בהיותו ממוקם על שדי בן גוריון – ציר המושבה, ומעצם היותו חטיבת קרקע בסדר גודל המאפשר פיתוח פרויקט זה.
- ד. הבינוי יעלה בהדרגה מגובה של 2 קומות מעל לקומת הקרקע בחלק הפונה לשדי בן גוריון עד ל-5 קומות מעל לקומת הקרקע בצד הפונה לסמטת מאיר.
- ה. המעטפת החיצונית של המתחם מתוכננת ברוח המבניים המאפיינים את אזור המושבה הגרמנית כולל אלמנטים אדריכליים, חומרי בנייה וחיפויים הדומים באופיים לאופי ההסטורי של האזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	בינוי בצומת שד' בן גוריון ורח' יפו במושב הגרמנית
		מספר התוכנית	חפ/2102
1.2	שטח התוכנית		15.340 דונם
1.3	מהדורות	שלב	• מתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	20
		תאריך עדכון המהדורה	25.07.11
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא תוכנית איחוד חלקה.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	חיפה 199550 747550
1.5.2	תיאור מקום		המושבה הגרמנית, חיפה: בין שד' בן גוריון, רח' יפו, רח' מאיר, סימטת מאיר.
1.5.3	רשויות נוקמיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	• חיפה • חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	• חיפה • המושבה הגרמנית • שד' בן גוריון/יפו

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10829	מוסדר	חלק מהגוש	47	48, 46, 34, 33
10830	מוסדר	חלק מהגוש	18, 19, 20, 23, 24, 28, 29, 30, 31, 32	25
10831	שומא	חלק מהגוש		32
12763	מוסדר	חלק מהגוש		28
12640	מוסדר	חלק מהגוש		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית כיתאר חיפה חפ/421	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/421 מנושיות לחול	898	29.6.39
חפ/981	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/981 מנושיות לחול	1256	20.1.66
חפ/1669	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1669 מנושיות לחול	2591	27.12.79
חפ/1370 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1370 א'	4289	28.7.96
חפ/מק1400/יב1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק1400/יב1 מנושיות לחול	4626	8.3.1998
חפ/מק1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק1400/תט	4536	26.6.1997
חפ/מק1400/שש	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק1400/שש	4508	30.3.1997
חפ/1888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1888	3530	1.3.1988
חפ/מק1400/פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק1400/פמ	5501	28.2.2006

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ג. מנהיגת	אמיר מן-עמי שניער	15	-	-	מחייב	הוראות התכנית
	ה. מנהיגת	אדרכלים ומתכנני ערים בע"מ	1	-	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ה. מנהיגת	כמ"ל	1	-	1:250	(1)	נספח בינוי
	ה. מנהיגת	כמ"ל	1	-	1:250	(2)	נספח הנדסה

הערות: (1) נספח הבינוי מנחה אך מחייב לבני נוסחים מסויימים כמפורט בסעיף 4.1.2 (א) להוראות התכנית.
 (2) נספח הנדסה מנחה למעט מיקום הכניסה והיציאה לחניון ולחניה המפעולית. כמפורט בסעיף 6.1 (א) להוראות התוכנית.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויוקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם הישות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	זיס
Peri@teclatna.com	052-2333997	052-3407320	073-2333942	כרמית	נכסים ירושלים יישובים (ג'ר) ס. ג'רמ"ס 8, בית 2		52,3037839			מקצוע / תואר	1.8.1
Peri@teclatna.com	052-2333997	052-3407320	073-2333942	כרמית	שם ומספר תאגיד / שם הישות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.2
Peri@teclatna.com	052-2333997	052-3407320	073-2333942	כרמית	נכסים ירושלים וייעוץ הנדסה (ג'ר) ס. ג'רמ"ס 8, בית 2		52,3037839			מקצוע / תואר	1.8.3
Peri@teclatna.com	052-2333997	052-3407320	073-2333942	כרמית	שם ומספר תאגיד / שם הישות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
Peri@teclatna.com	052-2333997	052-3407320	073-2333942	כרמית	שם ומספר תאגיד / שם הישות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3
Peri@teclatna.com	052-2333997	052-3407320	073-2333942	כרמית	שם ומספר תאגיד / שם הישות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.3

עמוד 5 מתוך 15

17/07/2011

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מטרת התכנית
הקמת מילון חדש, משולב בשימושים נוספים של מסחר ומעונות סטודנטים, לצורך פיתוחה של העיר התחתית ובמיוחד של המושבה הגרמנית בחיפה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- (1) שינוי ייעוד מ- "שטח לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי עם הגבלות בניה" לשטח למסחר ותיירות, משולב בחלקו עם מעונות סטודנטים.
- (2) קביעת זכויות והוראות בניה.
- (3) קביעת שני מבנים קיימים לשימור, באמצעות שינוי ייעוד הקרקע מייעוד "שטח לבנין ציבורי בעל אופי מסחרי עם הגבלות בניה" לייעוד למבנים ומוסדות ציבור.
- (4) קביעת נפחי וגבהי הבנייה במתחם.
- (5) הגדרת אופי העיצוב האדריכלי של המתחם כאשר המבנים כמעטפת המתחם יתוכננו ברוח המבנים המאפיינים את אזור המושבה הגרמנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	15 340
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך				
				הערה (1)	מי"ר	בניין ציבור בעל אופי מסחרי
		15,420	+ 15,420	-	מי"ר עיקרי	מסחר ותיירות
		הערה (1) (2)	-	-	מי"ר	מבני ומוסדות ציבור

(1) בתכנית מאושרות לא נקבעו שטחי בניה במבני ציבור.

(2) מבנים קיימים מיועדים לשימור.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

ועוד	תאי שטח	תאי שטח
מסחר ותיירות	2001 (1)	
מבנים ומוסדות ציבור	2003	
דרך מאושרת/מוצעת	601, 602	

(1) בתא שטח 2001 יותר גם מעונות לסטודנטים בנוסף למסחר ותיירות לפי המסומן בתשריט.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות ומעונות סטודנטים
4.1.1	שימושים
א.	(1) מולונאות במשולב במסחר ופעילויות נילוות למלונאות ותיירות. בחלק מתא שטח 2001 הפונה לרחוב מאיר יותר גם מעונות סטודנטים כמסומן בתשריט. (2) כל שינוי מהשימושים המפורטים בסעיף זה יחשב כסטייה ניכרת ע"פ סעיף 19(2) בתקנות סטייה ניכרת בחוק התכנון והבנייה תשס"ב 2002.
ב.	שימושי המסחר יהיו בקומת הקרקע, באופן הפונה לרחובות הגובלים /או לחצר הפנימית של המתחם. שטחי המסחר יחולקו למספר חנויות.
ג.	שטח הבנייה המיועד למסחר יהיה כמצויין בטבלה שבסעיף 5.
4.1.2	הוראות
א.	נספח בינוי: נספח הבינוי הינו מינחה אך מחייב לגבי: קווי הבניין, גובה מבנים, גושי הבניין, מפרקי הבניין המהווים מחבר בין גושי הבניין, גגות הרעפים (לא הגגות השטוחים), החצר המרכזית ומיקומה של הכניסה כמפגש הרחובות בן-גוריון ויפו, הכל כמסומן בנספח הבינוי.
ב.	(1) מפרקי הבניין המהווים מחבר בין גושי הבניין יהיו בנטייה וישוקעו מחזיתות הבניין העיקריות. גג המפרקים יהיה שטוח ומונמד מגג הרעפים. מיקומם הסופי ומידותיהם יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח המהווה חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר הבנייה. (2) גובה שיא הגג של כל אחד מהמבנים או אנפי המבנים יהיה כמצויין בנספח הבינוי. (3) תותר גמישות ברמה של 1.0 ± מ' מגבהים אלו, לצורך התאמה ארכיטקטונית. (4) גובה המבנים, מעבר לגמישות המתאפשרת בסעיף 4.1.2 (2) יהווה הוראה שסטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת ע"פ סעיפים 2 (10) ו-19(2) בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
ג.	(4) נקודת היחוס A (± 0 00) לנדידת גובה שיא הגג תהיה מפלס הכיכר הפנימית אשר גובהה יהיה +7.50 מ' מעל פני הים. (5) מעבר לגבהים הנ"ל יותר למוקם חדרי מעליות, מדרגות ומעקות בתנאי שישולבו באופן אינטגרלי בחזיתות המבנים. (6) קומת קרקע: תהיה בגובה מזערי של 5.0 מ'.
ג.	קווי בניין ומירווחים: (1) במידה והמבנה יבנה בקו בניין אפס בחזית הפונה לאזור למבנים ומוסדות ציבור לא יותרו מרפסות זזיות שבולטות ניקו זה. (2) תותר הבלטה של כרכובי גגות משופעים בשיעור של עד 50 ס"מ מעבר לקו בניין אפס בחזית הפונה לדרכים אך לא לכיוון תאי שטח 2003, וחלקות 21, 22. (3) המרווח בתא שטח 2001 מעל לקרקע, באזור בו מותרים מעונות סטודנטים (חלקה 23) לבין חלקה 22 מצפון יהיה 3 מ'. הועדה המקומית תתיר קו בניין 0 במידה ותתקבל הסכמת השכן - בעלי הזכויות בחלקה 22.

<p>(4) המרווח מעל לקרקע בין המבנה הצפוני בחזית לרחוב יפו בתא שטח 2001 הגובל ממזרח בחלקה 21 יהיה 3 מ'. הועדה המקומית תתיר קו בניין 0 במידה ותתקבל הסכמת השכן בעלי הזכויות בחלקה 21.</p> <p>(5) במידה וימנע, בשלב היחר תרוויה, לתרוה האווווי רחזית הפונה לכיוון רחוב יפו קו בניין 0 לכיוון חלקה 21, יוספו 3 מ' לטובת הרחבת הרחבה הציבורית כפינת שד' בן גוריון ורח' יפו לכיוון מזרח.</p>	
<p>מתקנים טכניים:</p> <p>(1) לא יותרו מתקנים טכניים מעל הגגות.</p> <p>(2) שירותים טכניים ימוקמו במסתור מקורה וסגור.</p> <p>(3) כל חיבורי התשתיות למבנים יהיו תת-קרקעים.</p> <p>(4) פירוט התקנת שילוט פרסומת, חלונות ואווה וכו' תיכלל בבקשה להיתר בנייה ותהייה טעונה אישור מהנדס העיר.</p> <p>(5) מתקני מדידת צריכת מים, חשמל וכו' ישולבו במסגרת המבנים, ולא תורשה התקנתם על גדרות וקירות תמך.</p> <p>(6) שירותים טכניים ימוקמו במסתור מקורה וסגור.</p>	ד.
<p>חומרי בנייה:</p> <p>(1) המבנים הפונים לשטחים ציבוריים, דרכים ואב"צ יחופו באבן מלבד מפרקי החיבור ביניהם שיבוצעו מחומרים קלים כגון: פלדה, זכוכית, אלומיניום וכו'.</p> <p>(2) בחזיתות האבן ניתן יהיה לשלב מרפסות זיזיות ואו חלונות בולטים, פרגולות מעץ או פלדה, תריסי עץ או פח ואלמנטים דקורטיביים מפלדה, עץ, אלומיניום, אבץ וכו'.</p> <p>(3) בחזיתות הפנימיות יותר שימוש בטיח מגוון משולב בחומרים נוספים כגון: חיפוי אבן, חיפוי אלומיניום, קירות מסך מזכוכית ואלומיניום, עץ, תריסי עץ, פרגולות עץ או פלדה, אלמנטי עיצוב מפלדה וכו'.</p> <p>(4) הפיתוח בתחום זכות המעבר לציבור (זיקת הנאה למעבר רגלי) יהיה כרצף לפיתוח הרחוב הנודרחה והמיסעה.</p>	ה.
<p>עיצוב גגות:</p> <p>גגות המבנים יהיו שילוב של גגות רעפים משופעים וגגות שטוחים ואו גגות מחופים באלומיניום, אבץ או נחושת, כמותאר באופן עקרוני בנספח הבינוי.</p>	ו.
<p>ניוד שטחים:</p> <p>(1) יותר ניוד שטחים משטחים עיליים לשטחים תת-קרקעיים. לא יותר ניוד שטחים משטחים תת-קרקעיים לעיליים.</p>	ז.
<p>זיקת הנאה למעבר רגלי:</p> <p>בתחום תא שטח 2001 תותר זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הרחוב, בשטח כמסומן בתשריט. יותר לבנות מעל ומתחת לשטח זה.</p>	ז.
<p>פיתוח: הפיתוח בתחום זכות המעבר יהיה כרצף לפיתוח הרחוב, הנודרחה והמיסעה.</p>	ח.
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.2
<p>שימושים</p>	4.2.1
<p>מבני חינוך ותרבות, לפי קביעת עיריית חיפה.</p>	4.2.2
<p>הוראות</p>	א.
<p>המבנים בשטח זה הם מבנים לשימור.</p>	א.
<p>זכויות הבנייה יהיו בהתאם לקיים בשטח.</p>	ב.
<p>כל מתן היתר בנייה למבנים אלו יהיה בהתאם לתכנית השימור שתוכן בתיאום עם היחידה לשימור ולשביעות רצון מהנדס העיר, ותלווה בחוות דעת של מהנדס יועץ מומחה למבנים לשימור.</p>	ג.
<p>תנאי למתן היתר בנייה במבנים הקיימים המיועדים לשימור יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתיי 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>	ד.
<p>זיקת הנאה למעבר עילי ותת-קרקעי</p>	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1

<p>בקטע המסומן כזיקת הנאה למעבר תת קרקעי יותר להקים מעבר תת קרקעי בין מרתפי החניה של תא השטח 2001 מתחת לשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור.</p>	
<p>בתחום רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי ובשטח החניון התת קרקעי תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת החניון התת קרקעי של חלקות 21 ו-22 בגוש 10830. ראה גם סעיף 6.1 ד'.</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.4</p>
<p>א. בעת התכנון המפורט יקבע התחום המדוייק של זיקת הנאה לחלקות 21 ו-22 כך שתניתן גישה לחניון התת קרקעי של חלקות 21 ו-22 שעומדת במלוא הדרישות הבטיחותיות וההנדסיות הנדרשות ע"פ כל דין.</p>	<p>א.</p>
<p>ב. ביצוע המעבר התת קרקעי מתחת לשטח המיועד למבני ציבור יבוצע לאחר אישור מהנדס העיר בדבר כל האמצעים שנקטו ע"מ למנוע נזק קונסטרוקטיבי מהמבנים לשימור הסמוכים.</p>	<p>ב.</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>(1) תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) למעט מסילת ברזל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>(1) עיצוב וקביעת חומרי הגמר, פרטי הגיגון, נטיעות, ריהוט רחוב, תאורה וכו' יהיו בהתאם לאופי הקיים במושבה הגרמנית ובאישור מהנדס העיר.</p>	

5. כבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

5.5 סבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

קו בנין (מי')	קו בנין (מי')	מס' קומות מקסימלי	גובה מירבי מעל ספלס בניסה (מי')	צפיפות יחיד ד'	מס' יחיד (7)	תכנית הישנה או בסיס	מלך הקרקע (3)	שטחי בניה (מ"ר)			מס' תא מניש מרבי (מי')	יחיד
								מלך בניסה	מתחת בניסה קובעת	שטחי בניה		
X	Y	ק	ד	ד'	ד	ד'	ד	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	מס' תא מניש מרבי (מי')	יחיד
		2	(5) 23	0-84	0-85	9300	46000	5,830 (3)	5,800	15,420 (2) (1) (4)	2001	מס' תחירות (4)
התכנית אינה קובעת זכויות בניה למבנים לשימור קיימים אלה:												
							27,050	5,800	5,800	15,420	2,003	מבנים ומסדות ציבור
							27,050	5,800	5,800	15,420		סה"כ

- הערות לטובה:**
- (1) מתוך שטח זה ניתן לייצע עד 1,000 מ"ר (שטח עיקרי) למסחר (בקומת הקרקע) שטחי המסחר וחולקו למספר חנויות. שדותי השדה, בריכות קפה, חנות מוכרות וכי' של המלון לא תחשבו כשטח מיושר לעניין זה.
 - (2) לא יהיה יחיד שטחים פרט לשטחים שניתן לנייד לתת הקרקע בכפוף לסעיף 1.1.1 (3) לעיל.
 - (3) זווהר לחורף שטחים וקומות מרתף לחניה לצורך חניון ציבורי בלי שהדבר ייחשב סטייה מהתכנית.
 - (4) ברתא שטח 2001 ניתן להוסיף שיעוי של מעונות סטודנטים בתחום המסומן בהשרט. עודל יחידה מעזרי יהיה 40 מיר (שטח עיסרה).
 - (5) בהתאם לספס הבנייה ולסעיפים 4.1.2 ב (3) ו (4), כולל גג רעפים במידה ויבנה.
 - (6) קווי הבנין יקבעו לפי המסומן במסמך הבנייה ובכפוף לסעיף 4.1.2 ב (3) ו (4).
 - (7) מאחר וכוונותי הוסיפה הממשלה הקמת מעונות סטודנטים ויש אופציה למעונות סטודנטים בחלק תא השטח המסומן בתשריט, מוצג טורח שינוי אפשרי לחרי מלון (חדרי מעונות סטודנטים).
 - (8) צמפות רדתי המעין חושבה ביחס לשטח חלק תא השטח המסומן בתשריט בו ניתן לבנות מעונות סטודנטים, והוא 1.013 דונם.

6. הוראות נוספות

6.1 תנועה וחניה	
א.	לשטח המיועד יוציא מנחה למעט מקומות הכניסה ויציאה לחניון ולחניה התפעולית שיהיו מחייבים.
ב.	מקומות החניה וכן החניה התפעולית, הנדרשים בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה, יהיו בתחום תא השטח.
ג.	הכניסה לחניון כולל לחניון התפעולי תהיה מכיוון רחוב מאיר.
ד.	בתחום רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי ובשטח החניון התת קרקעי תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לטובת החניון התת קרקעי של חלקות 21 ו-22 בגוש 10830. ראה גם סעיף 4.3.2.
ה.	בעת התכנון המפורט יקבע התחום המדוייק של זיקת ההנאה לחלקות 21 ו-22 כך שתיתן גישה לחניון התת קרקעי של חלקות 21 ו-22 שעומדת כמלוא הדרשות הבטיחותיות וההנדסיות הנדרשות ע"פ כל דין.
ו.	חניה לאוטובוסים ימוקמו בתחום הרחובות הגובלים, מחוץ לתא השטח.
ז.	יותר מעבר תת-קרקעי בין חלקי החניון, בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר תת-קרקעי, בתחום תא השטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור (תא שטח 2003), בתנאי שישמר מבחינה קונסטרוקטיבית הכוונה המשומר.
ח.	בתחום התוכנית תותר הרחבת החניה התת-קרקעית לצורך הגדלת החניון לחניון ציבורי.
ט.	לא תותר חניה תחת שטחים המיועדים לדרך.
6.2	זיקת הנאה למעבר רגלי:
א.	בשטח המסומן בתשריט כ"י זיקת הנאה למעבר רגלי יותר מעבר להולכי רגל במפלס הרחוב. יותר לבנות בתחום זה מעל ומתחת לשטח הנ"ל. במידה ויבנו קומות מעל מפלס זה יובטח גובה נקי למעבר של 3.0 מ' במפלס הרחוב.
6.3	תנאים להיתר בנייה:
א.	תכנית בינוי ופיתוח: הבנייה בשטח התכנית מותנית באישור תכנית בינוי לפיתוח כוללת ע"י הועדה המקומית. תכנית זו, שתהיה ערוכה בשיתוף אדריכל נוף. תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ותכלול את המרכיבים הבאים: (1) תכנון כולל: התכנית תפרט בינוי חדש, מבנים לשימור, כיכרות ומרחבים ביניים, שטחים ציבוריים גובלים, דרכים ומדרכות. התכנון יקשר בין השימושים השונים במבנים המוצעים לבין השטחים המתוחים והציבוריים סביבם. (2) העמדת מבנים, חזיתות, גגות כולל פתרון מתקני גג, גבהים וחומרי גמר תוך שימת לב לעיצוב המיוחד של המבנים, כולל מחברים בין הגושים, התאמתם והשתלבותם בסביבה הבנוייה הקיימת. (3) מערך תנועת כלי רכב: גישות, חניות, התקשרות למערכת הדרכים הסובבת, כניסה ויציאה לחניון תת-קרקעי, סידורי חניה פרטית וציבורית, גישת וחנית רכב תפעולי. (4) תכנית פיתוח: הערוכה ע"י אדריכל נוף, תציג את מערך הפיתוח באתר ובסביבתו בהתאמה לפיתוח הגובל בו ותכלול: גישות להולכי רגל, גדרות ומעקות, רמפות, מדרגות, קירות תמך, פיתוח שטחי חניה, ניקוז, תאורה כולל עמודים ופנסים, שילוט, גיטון ושתילה תוך התייחסות לעצים קיימים ועצים המיועדים להעתקה, שבילים, חומרי גמר, ריצופים, דיהוט רחוב, פתרונות אשפה ותחנות טרנספורמציה במידת הצורך. (5) תנאי לנתן היתר בנייה יהיה שימור העצים הקיימים בשטח הציבורי. (6) לפני מתן היתר בנייה תתקבל התייחסות היחידה לשימור למבנים המוצעים כולל בין השאר לפתחי הבניין, שיפועי גגות הרעפים, הגגות השטוחים וחומרי הגמר של המבנים והרחבות. (7) לא יוצא היתר בנייה למעונות סטודנטים בחלק מתא השטח 2001 המסומן

א.	יש להגיש תצהיר על ידי המנהל או מי מטעמו, המפרט את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו.
ב.	יש להגיש תצהיר על ידי המנהל או מי מטעמו, המפרט את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו.
ג.	יש להגיש תצהיר על ידי המנהל או מי מטעמו, המפרט את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו.
ד.	יש להגיש תצהיר על ידי המנהל או מי מטעמו, המפרט את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו.
ה.	יש להגיש תצהיר על ידי המנהל או מי מטעמו, המפרט את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו, וכן את כל המידע הרלוונטי לגבי המעורבות של החברה במעורבות זו.

6.4 חברת אחזקה

א. על צילוי המכתב העין של תא השטח 2001 חלה חובת התקשרות לחברת אחזקה

6.5 סלילת דרכים

א. הדרכים ולא המדרגות הסמוכות בתכנית תיסללנה למעט סימנים מאיד הנובלת במבנים לשילוב וכל זאת עפ"י המניות שהאוצרת ע"י מנהל האגף לתכנון תנועה ונגיש בעבודת הסלילה וכללית מדרגות, וכן, העסקת עמודי תאורה, תאורת החלונות וכו'.

6.6 איכות הסביבה

- א. הפקעה לחיבר חברה הקורה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה, ושמאשר על ידי מהנדס הקור במסגרת למנוע מפגעים סביבתיים
- ב. הבקשה לדיווח חפירה תלויה במסגרת תכנון של תביאות שיעסקו בעבודת מינוח החומר שיאוצר ע"י מהנדס הקור
- ג. הבקשה לחיבר חפירה תכלול את האמצעים להימנע מנזקים למבנים על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להחזיות ריחודת האזנות הסביבה
- ד. הבקשה חייבת חפירה תלויה בתכנית וחזית זעת למקום אמצעי החפירה והסילול בהם בניאום עם יועץ אקוסטי
- ה. מניעת מטרידים בעת הבנייה:
 1. כחנאי להבליח חיבר הבנוי יתחייבו במשך חיבר הבנוי לא יעשה מטרידים בעת הבניה מדיקה
 2. משאית בנק במסגרת רכב, יוגא נאסא או דווקים, וכו' במסגרת אספי שינוי בני כפי יוקבע בתכנית ויזאנומיות בני שיאוצר במסגרת התקנת לריחוד ותפוח האתר עירוני לשפיות פסילת בני
 3. עומדי עבר ימוני האתר מאושר פרוק או בהתאם לאושר תוחום חנייה
 4. בשאית מינוי חימר תרמיטור וזימו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים, שמויות עור בני הונטרטורים וכו' יש להצב בתחומי כל מגרש במקום שיאוצר ע"י אגנון ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אויר
 5. לסביבה מיקום המכונות יסומנו בבקשה לחיבר ימקומם יאוצר ע"י אגנון ערים לאיכות הסביבה כותנאי למתן חיבר הבניה
 6. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להחזיות האושר לאיכות הסביבה
 7. הבנק יבוסת במסגרת כל עת הבניה ע"י פוקצים וריעות מוצעות אצל המקדמו יחיה הפרדת רבנו מהצנינים השכנים והסביבה
 8. ארסון חימר גלם בתפוזות העשה בהתאם לתכנית ההתארגנות בני שהאוצר במסגרת הבקשה חייבת וישיר תוד בוסיום או גזורים ע"י מיוצרות, כך שלא יזדנו מפגע אבק לסביבה
 9. המרכיב עניינות הבניה ישמש שימי צ אד ורד בחשמל מהרשת
 10. המכונות יבצעו ע"י רפר נה מניצרות הדודו הבנינים והבנינים ע"י נוספת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

6.7 גדרות זמניות בתחום התכנית

א. יקבלי גדרות זמניות בתחום תכנית זה, כיוצאת דעת אחר הבנייה עליו לשלול מניחה על מניחה העיר, ומוצאים הפועל על מניחה זו, ומחייבו הדריש את המניחה יעיל לאחר קבלת הוראה מתאוצר תנועה ושיקופיות, אך לא יאוצר מעת השקעה פיתוח כל המניחה

6.8 חשמל/תקשורת	
א.	אספקת החשמל, כולל החיבורים לבנינים בתחומי תכנית זו, תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים של חברת חשמל.
ב.	מרווחי הבטיחות מקווי החשמל קיימים וסומנו במפה מצבית (כחגוד/זו) בטעין 4 לתקנות התכנון והבניה -- בקשה להיתר, תנאי אגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
ג.	תחנות טרנספורמציה: לא תורשה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי תכנית זו תהייה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתנאי התכנית חפ' 1400 ת"ט.
ד.	תקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כח החיבורים למבנים ולמתקנים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים.
6.9 תשתיות	
א.	אספקת מים: (1) לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר. (2) כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע. (3) על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בנייה סימון מיקום מוד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תוכנית זו. (4) מיקום המים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.
ב.	ביוב: (1) לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בנייה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. (2) מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. (3) לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בנייה הנמוכים מרום מכסה תא בקרה הציבורי שאליו מתחברים. (4) לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבניין הנמוכים מרום מכסה תא הביקורת שאליו מתחברים. (5) תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתוכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר בנייה ישלמו היטל ביוב כחוק.
ג.	ניקוז-תיעול ושימור מי נגר עילי: (1) לא יינתן היתר בנייה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו. (2) מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. (3) לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתוכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק. (4) יובטח ביצוע ניקוז השטח (לעודף מי גשמים) בהתאם לתוכניות המאושרות ע"י אגף המים והביוב למערכת הניקוז העירונית. (5) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.
ד.	מערכות כיבוי אש: מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים הייחוס ובהתאם לחוק.

ה.	אצירה והרחקת אשפה: מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאוותרו במסגרת הבקשה להיתר הבנייה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.
ו.	קווי טלפון ותקשורת: קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תוכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.
6.10 הפקעות לצרכי ציבור	
א.	כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים ולמבנים ומוסדות ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחומשיים מכל חוב או שיעבוד.
6.11 פיקוד העורף	
א.	לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם כלולה בו תוכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם המתקן כובע לשביעות רצון פיקוד העורף.
6.12 חלוקה ורישום	
א.	גבולות חלקות הפרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו, בטלים.
ב.	השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי הרחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג.	על יוזמי התוכנית ו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצרכי רישום ולאשרם בנוסדות ותכנון כתנאי לקבלת היתר בנייה.
ד.	על יוזמי התוכנית ו/או הבאים במקומם, לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
6.13 היטל השבחה	
א.	היטל השבחה ישולם כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

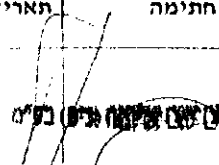
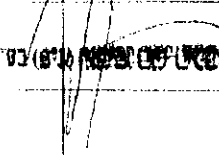
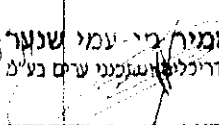
- א. לא יוצא היתר בניה למעונות סטודנטים בחלק מתא השטח 2001 המסומן לשימוש זה בתשריט לפני או בנפרד מהיתר בניה ליתרת תא השטח באמור בסעיף 6.3 א' (6) ובהתאם לסעיף 4.1.1 א'.
- ב. התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

ל.ר.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ	520037839		מגיש התוכנית
		נכסים ייזום ופיתוח (נ.י.פ.) בע"מ	520037839		בעלי עניין בקרקע
		עיריית חיפה		עיריית חיפה	
		אמיר מן-עמי שגער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	50009331 51205417	אמיר מן עמי שגער	עורך התכנית