

307/183 - 1

16.4.15

15

69-484-1711

8.3.15

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מפורטת

מס' חפ' / 1010 / ג'

למבנה משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות

בין רחוב העצמאות לרחוב נתנון

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

27-04-2015

נתקבל

תיק מס'

יוזם התכנית:

צים שירותי ספנות משולבים בע"מ

רחוב אנדריי סחרוב 9 חיפה ת.ד. 1723 מיקוד 31016

טלפון: 8652960-04 פקס: 8652460-04

עיריית חיפה

ביאליק 3 חיפה

טלפון: 8356167-04

הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>2/1010/ג'</u>
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6491</u>
ביום <u>1.11.12</u>

בעלי הזכויות בקרקע: צים חברת השייט הישראלית בע"מ

רחוב אנדריי סחרוב 9 חיפה ת.ד. 1723 מיקוד 31016

טלפון: 8652960-04 פקס: 8652460-04

עיריית חיפה

פרטיים

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

עורך התכנית:

י. קומט אדריכלים בע"מ

רשיון מס' 24868

רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים מיקוד 53583

טלפון: 7326350-03 פקס: 7325079-03

מתכנן תנועה - ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ

מהנדס יוסי ינון

רח' היוזמה 4 טירת הכרמל

טל' 8569000-04 פקס: 8569010-04

תאריך:

אוקטובר 2002

עדכון:

מרץ 2015

יוני 2012

ספטמבר 2012

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
<u>27.8.14</u>
לאשר את התכנית
יוסף משלב
יו"ר הוועדה המחוזית
<u>18.8.15</u>
תאריך

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת, תכנית מס' חפ / 1010 / ג' תכנית למבנה משרדים, מגורים, מסחר ומלונאות בין רחוב העצמאות לרחוב נתנון, (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית בשם הנ"ל (להלן: "התשריט") התשריט הוא בק.מ. 1 : 500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- תשריט בקנ"מ 1: 500.
- הוראות הכוללות 22 עמודים.
- נספח 1 - נספח בינוי מנחה אך מחייב לגבי גבהים מירביים בקנ"מ 1: 500. (להלן נספח מס' 1).
- נספח 2 - נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1: 500. הנספח מחייב לגבי הכניסות והיציאות מהמותחם ומנחה בכל הנושאים האחרים. (להלן נספח מס' 2).
- נספח 3 - נספח שימור מחייב. (להלן נספח מס' 3).
- נספח 4 - נספח נופי מנחה בקנ"מ 1: 500. (להלן נספח מס' 4).
- נספח 5 - נספח עצים. הנספח מחייב.

2. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול.

3. שטח התכנית:

13.685 דונם.

4. גושים/חלקות בשלמותן/חלקי חלקות/בעלי הזכויות בקרקע:

גוש	חלקות בשלמותן	חלקי חלקות	בעלי הזכויות בקרקע
10839	6, 8, 11, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26		צים חברת השייט הישראלית בע"מ
	9, 10, 18		שטחים בבעלות פרטית ללא איחוד וחלוקה
	50		רשות פיתוח
		41, 54	עיריית חיפה
	45		עיריית חיפה

5. יחס לתכניות אחרות:

א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל תכניות המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, אם אינם נוגדים את ההוראות המפורטות מטה.

מס' התכנית	שם התכנית	יחס לתכנית	מס' עמוד בי.פ.	מס' י.פ.	ת. פרסום למתן תוקף
חפ/1010	עיר התחתית חיפה, בית-צים	שינוי	346	634	17.6.1965
			2171	1192	
חפ/1010/א'	העיר התחתית גוש 10839	שינוי	2079	1385	25.9.1969
			46	1554	
תמא/4/ב/34	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגוס מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום	כפיפות		החלטת ממשלה מס' 1955	18.07.2007
תמא 3	תכנית מתאר ארצית לדרכים	כפיפות		החלטת ממשלה מס' 902	15.11.1976
חפ/1010/ד'	מסדר הכרמליטים- מתחם כיכר פריז	התאמה	-	פרסום להפקדה	(8.5.2011)

6. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעיר התחתית בחיפה ותחומה בין רחוב העצמאות מצפון ורחוב נתנזון מדרום.

7. מטרת התכנית:

- 7.1 שינוי ייעודי הקרקע הכלולה בתכנית מיעוד מסחרי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ושטח דרך לאזור מעורב מגורים עם עסקים, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח במטרה לאפשר הקמת מבני מגורים, מלונאות ומשרדים בשילוב עם מסחר עסקים ובידור.
- 7.2 קביעת זכויות בניה והוראות בניה הוראות שימור ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
- 7.3 שינוי ממסחר לש.צ.פ. חלקות 9, 10, 18. בגוש 10839.

8. ביאור סמני התשריט:

מצב מוצע:

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| שטח קווים אלכסוניים | - | אזור מעורב מגורים עם עסקים |
| בצבע אפור צהוב לסירוגין | | |
| אפור תחום אפור כהה | | מתחם למסחר מיועד לשימור - |
| צבע ירוק בהיר | | ש.צ.פ. ככר ציבורית - |
| ירוק מותחם קו ירוק כהה | - | ש.פ.פ. |
| חום בהיר | - | דרך קיימת מאושרת |
| אדום | - | דרך מוצעת |
| תוספת קווים שחורים | | זכות מעבר לציבור - |
| אלכסוניים/על רקע גוון היעוד | | |
| קו סגול | | חזית מסחרית - |
| קו שחור | | גבול מגרש מוצע - |
| קו צהוב | | בנין להריסה - |
| קו דק שחור עם קו אלכסוני | | גבול חלקה לביטול - |
| שטח מנוקד בשחור | - | מבנה קיים |
| אדום מקוטע (קו ארוך ושני קצרים) | | ק.ב.מ. (1) קו בנין מרתפים בחזית רח' העצמאות |
| אדום מקוטע (קו, נקודותיים, קו) | | מתחת מפלס 3.50 + (מעל פני הים)=גבול מגרש - |
| אדום מקוטע (קו קצר, 3 נק., קו קצר) | | ק.ב.מ. (2) קו בנין מרתפים בחזית רח' נתנזון |
| | | מתחת מפלס 6.50 + (מעל פני הים)=גבול מגרש - |
| | | ק.ב.מ. (2.2) קו בנין תת קרקעי (מרתפים) בחניה |
| | | הסמוכה למבנה לשימור - |
| | | ק.ב.מ. (3) קו בנין מרתפים עד מפלס 19.00 + |
| | | (מעל פני הים)=גבול מגרש - |
| קו אדום מקוטע | | ק.ב. מבנה לשימור |
| קו אדום מקוטע מוקטן | - | ק.ב. (4) עד מפלס 19.00 + מעל פני הים - |
| קו נקודה מקוטע אדום | | ק.ב. (5) מעל מפלס 19.00 + מעל פני הים - |
| קו, 2 קווים קצרים, מקוטע | | |
| מוקטן אדום | | ק.ב. (6) תחום בנינים מעל מפלס 19.00 + |

קו 3 נקודות מקוטע אדום	-	מעל פני הים
קו אדום עבה ארוך וקצר	-	קו חוף הים 300 מ'
לסירוגין		
קו עבה כחול		גבול תכנית -
קו מקוטע כחול		גבולות תכנית מאושרת -
קו שחור עם משולשים		גבול גוש -
עיליים ותחתיים		
חל' + ספרה בשחור		מספר חלקה רשומה -
		רוזטה :
ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול	-	מספר דרך
ספרה שחורה ברביע הצידי של העיגול	-	מרווחים
ספרה שחורה ברביע התחתון של העיגול	-	רוחב הדרך

מצב קיים :

ירוק בהיר		שטח ציבורי פתוח -
ירוק כהה		שטח פרטי פתוח -
חום בהיר		דרך קיימת מאושרת -
אדום		דרך מוצעת או הרחבת דרך -
אפור כהה ומטויט קוים	-	בנין מסחרי קיים
אפור בהיר		מרווח אחורי באזור מסחרי קיים -
חום מותחם חום כהה	-	אתר לבנין ציבורי-מסגד
אפור כהה	-	אתר לבנין מסחרי
אפור בהיר וכהה לסירוגין		בנין מסחרי על עמודים -
פסים אפורים ואדומים לסירוגין	-	הבלטת בנין בקומות העליונות
פסים אפורים ולבנים אלכסוניים	-	מעבר מקורה
לסירוגין		
שטח מנוקד בשחור	-	בנין קיים
שטח מוקף קו צהוב		בנין קיים להריסה -
שטח מטויט קוים כחולים		בריכת מים לנוי -
קו מקוטע אדום		קו בנין -
קו שחור		גבול חלקה קיימת -
קו סגול עבה		חזית חנויות -
קו אדום עבה ארוך וקצר לסירוגין	-	קו חוף הים 300 מ'
קו עבה כחול		גבול תכנית -
קו כחול מקוטע	-	גבול תוכנית קיימת
קו שחור עם משולשים	-	גבול גוש
עיליים ותחתיים		
מספר בצבע ירוק	-	חלקה רשומה
		רוזטה :
ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול	-	מספר דרך
ספרה שחורה ברביע הצידי של העיגול	-	מרווחים
ספרה שחורה ברביע התחתון של העיגול	-	רוחב הדרך

9. שימושי קרקע:

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.

10. רשימת תכליות:

א. אזור מעורב מגורים עם עסקים:

שטח המיועד לשימושים משולבים של מסחר, בילוי, בידור כולל בתי קפה מסעדות, מועדונים, בתי קולנוע, משרדים, סוכנויות, שטחי ציבור מלונאיים, מכון כושר, אולם הרצאות, מבואות למבני מגורים ומשרדים, אטרקציות, מועדונים בריכה פתוחה וסגורה, בנקים, ניתן לשלבם בבנין אחד או בבנינים נפרדים. שטח מיועד למשרדים, משרדי עורכי דין וכ"ו.

שטח המיועד למלונאות

- תמהיל האכסון והשימוש המלונאי

תמהיל האכסון יהיה בהתאם לסיווג רמת המלון כמפורט בחוברת תקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות המעודכן לעת הוצאת ההיתר. שטחי הציבור ושטחים מסחריים יהיו לפי תקני משרד התיירות

הוראות בינוי למלונאות

חדרי המלון ימוקמו בקומות הגבוהות של המבנה.

שלביות ביצוע למלונאות –

ביצוע המלון יהיה לאחר ביצוע שלב א' כמפורט בסעיף 13 י"

תכנית הבינוי והפיתוח

תוכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 13 א' תכלול פתרונות דרכי גישה, תשתיות, וניקוז גם לחלק המלונאי ותכלול התייחסות להשתלבות השימוש המלונאי במבנה הן בהיבט התפקודי והן בהיבט העיצובי.

התאמה לאנשים עם מוגבלויות

פתרונות הנגישות לשטחים מלונאיים יהיו בהתאם להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות ותקנות הנגישות, באישור יועץ נגישות.

האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור למטרות פנאי נופש ואירוח בכל עת, יהיה בבעלות גורם אחד ולא יותר לחלקו, והכל בהתאם להנחיות משרד התיירות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערה בלשכת רישום מקרקעין בנושא זה.

שטח מיועד למגורים, שטח ליחידות מגורים לא יפחת מ- 80 מ"ר עיקרי והשטח הכולל למגורים לא יעלה על 3000 מ"ר עיקרי, כפוף לאישור השימוש ע"פ סקר הסיכונים
בחזית רחוב העצמאות תהיה חזית פעילה ללא קירות אטומים למעט אלמנטים הנדסיים.

ב. אזור לשימור ומסחר:

בתי קפה, גלריות, מסחר, מסעדות, קולנוע, מועדונים, שירותי בריאות, בנקים, משרדים. במתחם לשימור לא תתאפשר בניה קלה אלא תותר תוספת בסגנון מודרני מחומרים שונים מהקיים כדוגמת זכוכית + מתכת שיעשו בתאום עם יחידת השימור של עיריית חיפה.

ג. שטח ציבורי פתוח, ש.צ.פ.:

מיועד לגן ציבורי, מזרקה, גינון, נטיעות וריהוט רחוב, ריהוט גן, פינות משחק מעברים להולכי רגל ודרכי גישה לציבור.

ד. שטח פרטי פתוח:

בשטח העליון ניתן לפתח גינון, נטיעות וחניה תת קרקעית. יש לאפשר גישה לרכב שרות ורכב הצלה. זכות מעבר לציבור.

ה. דרכים:

הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניה, מדרכות רחבות רכב כיבוי אש, מפרצי אוטובוסים ומוניות, שילוט, תמרור ותאורה כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות ולמעט מסילת ברזל.

11. הפקעה ורישום:

- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיפים 180 ו- 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.

12. איחוד וחלוקה חדשה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. על יזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם להכין תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום, ולאשרו במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה.
- ד. על יזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את תשריט האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
- ה. חלקות 9, 10, 18, 41, 45 וחלק מחלקה 50 וחלק מחלקה 54, בגוש 10839 הם שטחים ללא איחוד וחלוקה.

13. הוראות בניה ליעודי הקרקע אזור מעורב מגורים עם עסקים, ש.פ.פ, שימור ומסחר:

א. בינוי

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם ליעודים לאזור מעורב, ש.פ.פ, שימור ומסחר, לאישור הועדה המקומית.

תכנית הבינוי והפיתוח לכל המתחם תהיה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה החניה ותוכן על ידי אדריכל נוף, על רקע מפת מדידה מעודכנת של מודד מוסמך.

תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול את הבניה והפיתוח של המתחם (מגרשים 101 ו-102), הבניה והשטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח המתחם כיחידה אדריכלית אחת, כולל חיבור המתחם לסביבה.

תכנית הבינוי תכלול את מפלסי וגבהי גושי הבנין, המרחקים ביניהם, פירוט דרכים, חניה, תנועת כלי רכב, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי מדרגות, קירות תומכים, תאורה, גינון ונטיעות, תחנת טרנספורמציה, ריהוט רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, גדרות מעקות וכו'. בתכנית הבינוי והפיתוח יכללו גם חומרי הגמר.

תכנית הבינוי תכלול בין היתר עיצוב חזיתות וחומרי גמר, עיצוב גגות כחזית חמישית כולל פתרון מתקני הגג, תכנית הגישות והיציאות לחניון, סידור החניה, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים ושטחי המדרכות.

תכנית הבינוי תציג גם את אופן שילוב השטח המיועד לשימור בבניה החדשה, תוך הדגשת האלמנטים המיועדים לשימור ואופן שימורם.

ב. טבלת זכויות בניה והוראות בניה - מצב מוצע:

קווי בנין (מטר)	מס' קומות (4)		גובה מבנה (מטר) (8)(1)	מבנה (מטר) (8)(1)	מס' יחיד/ חדרי מלון	תכנית (משטח תא שטח) (6)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה במ"ר			גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש תא שטח	תכליות (2)	יעוד
	מפלס למפלס	מתחת למפלס						הכניסה הקובעת למפלס	הכניסה הקובעת (1) ±0.00	עיקרי שירות (5)				
כמסומן בתשריט	5 קומות (4)	בתחום 12 - A ק' (4)	בתחום 45 - A בתחום 15 - B+C ק' 59.83	65%	37 יחיד חדרי מלון (3)		61,500	7,700	15,372	38,428	768	103	מסחר	סה"כ אזור מעורב מגורים עם עסקים
סה"כ ש.פ.פ.							2,000	2,000	200	1,800	873	102	מעברים, כיכרות- מעל לכניסה ותחניה תת קרקעית	ש.פ.פ.
סה"כ כלי							65,500	9,700	15,572	40,228	7,040			סה"כ ש.פ.פ.

הערות: (1) נקי יחוס לגבהים מרביים = מפלס קומת הכניסה בחזית לרחוב עצמאות מפלס 3.5 + מעל פני הים. למבנה לשימור הגבהים, המפלסים והשטחים יהיו בהתאם לנספח השימור.

(2) יותר ניד זכויות בניה מעסקים למגורים ואו מעסקים לאכסון מלונאי בלבד.

(3) תותר הגדלת כמות חדרי מלון. חדרי המלון ימוקמו בקומות הגבוהות של המבנה.

(4) ניתן להוסיף קומות חניה תת-קרקעיות לשימוש של חניה בלבד, ללא שינוי גובה המרבי של המבנה. במסגרת התכנון המפורט של המבנים תותר תוספת 3 קומות בהתאם לחוק התכנון והבניה ובתנאי שלא יעלו על הגובה המירבי של המבנים כמצויין בטבלה.

(5) אופן חישוב שטחי השירות יהיה לפי תכנית חפ/229 ותכנית חפ/1400 שש.

(6) שטח קומת קרקע מתחיש לשטח התחום בין מפלס הכניסה מרח' נתניון ומפלס הכניסה מרח' העצמאות.

(7) השטח לצרכי ציבור יוקצה לטובת הרשות המקומית ויירשם על שמה על פי מפרט שיוסכם עם העיריה.

(8) מבנים C ו-B ידורגו.

עקרונות הבינוי:

מערך הבינוי מורכב ממבנה חניה חלקו תת קרקעי חלקו על קרקעי, מעליהם ואו במשולב מערכת של 4 קומות של שטחים עם שימושים מעורבים עם חזית מסחרית פעילה לכוון רחוב העצמאות ונתזון והכיכרות, מערכת של מבנים עליונים בדירוג כמפורט בנספח הבינוי (להלן נספח מס' 1) עם שימושים מעורבים.

הבינוי מורכב ממבנה לשימור בגבול המערבי של התכנית. מערך של קומות הבסיס של המבנה עם שימושים מעורבים ממפלס (+3.50) עד מפלס +19.00 (מעל פני הים) ממערב למזרח ומעליהם מערך מבנים בדירוג לאורך המגרש מדורגים עם שימושים מעורבים.

הגובה המירבי של המבנים יהיה כמפורט בנספח מס' 1 - נספח הבינוי ובהתאם לסעיף 13 ה' שלהלן.

בין המבנה לשימור והקומות עם השימושים המעורבים יהיה מעבר לציבור שיקשר את תנועת הולכי הרגל בין רחוב העצמאות רחוב נתזון (בציר לכוון תחנת הכרמלית). בין חלקו המערבי של הפרויקט מנזר הכרמליתים שממערב ורחוב נתזון תפותח ככר ציבורית במפלס רחוב נתזון כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

הכיכר הנ"ל מתוארת גם בסעיף 14.3.9 לעיל, תפותח כך שתהווה מחד מוקד פעילות ומאידך חיבור מדורג בין מפלס רחוב העצמאות למפלס רחוב נתזון.

המטרה היא ליצור בהיקף המבנה לשימור מרחב מקסימלי אשר מפלסו לא עולה על מפלס הכניסה של המבנה לשימור.

הדירוג לכיוון רחוב נתזון ייעשה במגבלות הבאות:

מפלס הפיתוח בין המבנה לשימור לבין קווי הבנין 4,5,6, לאורך החזית המזרחית

של המבנה לשימור, יהיה כולו כחלק מהמעבר הפתוח והכיכר. הבניה התת

קרקעית התחומה בקו הבנין 2.2 הנמצאת בתחום זה לא תוגבה מעל מפלס

הכניסה הנוכחי של המבנה לשימור.

לאורך החזית הדרומית של המבנה לשימור תשמר רצועה ברוחב מינימלי של 10

מ' כאשר הבניה התת קרקעית התחומה בקו הבנין 2.2 הנמצא בתחום זה לא תוגבה

מעל מפלס הכניסה הנוכחי של המבנה לשימור.

הדירוג לכיוון רחוב נתזון ייעשה מעבר לתחומים אלו, למעט רמפה לנגישות נכים

אשר תהיה מקבילה לקווי בנין 4,5,6, ותהיה ברוחב מינימלי הנדרש על פי התקן

שיהיה תקף במועד הבנייה.

תוכנית הפיתוח תיבדק ותתואם עם היחידה לשימור אתרים והיחידה לפיתוח נופי

של עיריית חיפה.

פיתוח הכיכר והמעברים יעשה בדגש של התאמה לפעילות עירונית מסחרית יחד עם

נטיעת עצים וגינון.

יש לשים דגש מיוחד על תאורה בתחום הכיכר אשר תאיר מבחוץ הן את המבנה

לשימור והן את הכיכר באופן שגם בשעות החשיכה תוגבר תחושת הביטחון במקום.

קומת הקרקע במבנה המרכזי תשמש כרחבה פעילה המקשרת בין מפלסי הרחבות החיצוניות למעבר הולכי רגל.

הכיכר הציבורית תתוכנן כך שתאפשר לתכנית חפ/1010/ד' מסדר הכרמליטים, ככר פריז ליצור רצף של כיכר משלימה בתחום תכניתם. המעבר הפתוח המוגדר, בין מבנה ציס לבין הכנסיה הכרמליתית, יתוכנן כציר נופי עירוני. רוחבו לא יקטן מ-10.00 מ' והוא יאופיין ברצף של רחבות מוצלות ומוארות ויכלול גינות נטיעת עצים. המפלסים והפרשי הגובה לאורך המעבר מוכתבים מהמפלסים הקיימים ברחובות נתנון והעצמאות וכן ממפלסי הכניסה במבנים לשימור.

הסדרת הפרשי הגובה תעשה בשילוב עיצובי עם תכנון הסביבה ותעשיר את הפיתרון הטכני בערך מוסף.

כתנאי להוצאת היתר בניה יש לייצר מעבר רגלי רציף וברוחב הנדרש בהתאם להנחיות יועץ גישות, לצורך מעבר נוח של הולכי רגל לאורך חזית המבנה הפונה לרחוב העצמאות ולאורך החזית המבנה הפונה לרחוב נתנון.

קווי בניין:

ד.

קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.

תותר בניית סטווין בקומה הצמודה לדרך עד קו הרחוב. בחזית רחוב העצמאות וחזית רחוב נתנון.

תותר בליטת עמודים ופרגולות מצללות עד גבול מגרש עד גובה 19.0 + מעל פני הים בחזית רחוב העצמאות, בחזית רחוב נתנון, בחזית לש.פ.פ. ובחזית לש.צ.פ. קו הבנין ממסילת ברזל עבור יעודי הקרקע בתוכנית יהיה 100 מ'.

גובה המבנים:

ה.

- גובה מירבי בתחום A - 45.00 + מעל פני הים כולל מתקנים טכניים נקודתיים. גובה הבנין יהיה בגובה של בנין ציס הקיים. ללא הקומה הטכנית של בנין ציס הקיים.

- גובה מירבי בתחום B ו-C - 59.83 + מעל פני הים כולל מתקנים טכניים נקודתיים. יתוכנן דירוג בין המבנים.

- הבלטת מתקנים טכניים תוגבל כך שלא תתאפשר מעל למבנה המזרחי.

שילוט על הגג ימוקם לפי אישור הועדה המקומית.

- גובה בנינים B ו-C לא יעלה על גובה בנין בנק "הפועלים" ויתוכנן דירוג בין המבנים.

גובה המבנים בתחום A והמבנים בתחום B ו-C מהווה הוראה ארכיטקטונית שסטייה ממנה תהווה סטייה נכרת על פי סעיף 2 (19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

- ו. **מעברים לציבור:**
בתחום מגרש מס' 102 תרשם זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת הציבור. זיקת ההנאה הנ"ל תירשם בלשכת רשם המקרקעין. הערת אזהרה על כך תירשם בלשכת רשם המקרקעין כתנאי להוצאת היתר בניה.
- ז. **מבנים להריסה:**
תנאי להוצאת היתר בניה במגרש הינו הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחומי האזור המעורב מגורים עם עסקים, הדרכים והש.צ.פ.
- ח. **שטח לצרכי ציבור:**
בשטח התכנית ביעוד "אזור מעורב מגורים עם עסקים", יוקצה שטח לצרכי ציבור לטובת הרשות המקומית בהיקף של 250 מ"ר עקרי ו-50 מ"ר שרות ויירשם על שמה על פי מפרט שיסוכם עם עיריית חיפה.
- ט. **תכסית:**
התכסית הבנויה בקומת קרקע שחלקה במפלס רחוב נתנון וחלקה ברחוב העצמאות באזור המעורב מגורים עם עסקים לא תגדל מ- 65% מתכסית תא שטח 101.
- י. **שילבי ביצוע:**
שלב א' – מפלסי החניה + הקומות הראשונות הכוללות את בסיס המבנה כולל פיתוח שטחי הציבור והגישות לפרויקט בתחום בנין A.
שאר השלבים – יכללו את חלקי המבנים השונים כאשר תובטח גישה ללא הפרעה לציבור בתקופת הבניה של כל אחד מהמבנים.
השלבים מעבר לשלב א' שפורט לעיל יפורטו במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית אשר תציג בין היתר כיצד בכל שלב ושלב הפרויקט משתלב בסביבה ואינו מהווה מטרד סביבתי או אורבני.
תחילת עבודות במבנה לשימור יהיו לכל המאוחר לאחר ביצוע 50% מהבניה המוצעת בתכנית, לא ינתן טופס איכלוס אלא לאחר ביצוע והשלמת עבודות השימור במבנה המיועד לשימור בהתאם להוראות השימור שינתנו בעת מתן היתר בניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- יא. **פיתוח המגרש:**
יוזם התכנית יבצע על חשבונו את עבודות הפיתוח בתחום מגרשים 101, 102, 103 כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, מעקות, ריצוף וכו' הכל בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה השלמת הפיתוח תהיה תנאי למתן היתר איכלוס לבנין.

יב. סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:

היטלים ואגרות יגבו ע"פ חוק.
ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה על פי תכניות שתאושרנה על ידי מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.
בסלילה ו/או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעיריה.

יג. תנועה וחניה:

על מבקשי היתר הבניה לפתור את "מקומות החניה" הדרושה בתחום מגרשם. מספר מקומות החניה יהיה כמפורט בנספח התנועה.
הכניסות והיציאות למתחם בנספח התנועה הוא מחייב.
בעת התכנון המפורט תתוכנן ההפרדה בין הכניסות והתשתיות (כגון: חניות) עבור השימושים השונים.
המעטפת החיצונית של החניות העיליות המקורות תהווה שטח עקרי עבור חזית מסחרית כמסומן בנספח הבינוי.
בשלב עבודות הבניה תוכן תוכנית הסדרי תנועה חלקית.
תותר הצמדת חניות רק לשימוש של מגורים.
לא תותר הצמדת חניות לשימושים של עסקים ומלונאות.

פירוט "מקומות החניה" לפי שימושים:

שימוש	תקן חניה
משרדים ומסחר	150 מ"ר/עיקרי: 1 חניה
מלונאות	9 חדרים: 1 חניה
מגורים	1 יח"ד/1 חניה

יד. חומרי גמר:

החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים וחומרי הפיתוח יהיו מחומרים עמידים לשביעות רצון מהנדס העיר. חיפוי המבנה יהיה מחומרים קשיחים.

טו. גגות:

הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.
תכנית הגגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

טז. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים:

לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
החזית לרחוב עצמאות תהיה ללא רצף של קירות אטומים.

יז. גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

יח. חשמל:

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר, תנאים ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

יט. תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו.
הקמת תחנת טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית חפ/ 1400 ת"ט.
תחנות טרנספורמציה לא ימוקמו ברחבות.

כ.

תאורה:

מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, שבילים ותאורת השטחים הציבוריים הפתוחים כולל עמודים ופנסים על פי תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה או לשלם היטל תאורה כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

כא.

מניעת מטרדים בעת הבניה:

מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה על ידי פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
אחסון חומרי גלם בתפוזות בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם על ידי מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרולים, תרוזי במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם כולל שילוט ותאורה.

כב.

אספקת מים:

לפני התחלת תכנון המבנים 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.
כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר על ידי אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.
מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר על ידי אגף המים.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

כג.

ביוב:

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על ידי אגף המים הביוב והניקוז.
לא יחוברו בגריטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

כד. ניקוז-תיעול:

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר על ידי אגף המים הביוב והניקוז. לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בצועה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

כה. מערכות כיבוי אש:

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.

כו. קוי טלפון כבלים ותקשורת:

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.

כז. איכות הסביבה:

- יזמי התכנית יכינו סקר סיכונים או לחילופין ניתן לפעול בהתאם למסקנות סקר סיכונים כללי שיבוצע לגבי העיר התחתית.
- היתר הבניה יועבר לאיגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא מניעת מטרדים מחניה וממערכות אלקטרומכניות.

כח. אקוסטיקה:

- כתנאי לקבלת היתר בניה יש לטפל טיפול אקוסטי בשימושים למגורים ומלונאות.
- מיגון אקוסטי וכל מיגון סביבתי הנוגע לפעילות הרכבת בסמוך, ככל שיידרש יהיה באחריות בעל הנכס ויקבע כחלק מתנאי היתר הבניה.

כט. אצירה והרחקת אשפה:

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.

ל. מקלטים ומרחבים מוגנים:

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.

לא. סיכונים ססמיים:

לעת הוצאת היתרי בניה יש לבחון את הצורך בעריכת סקר אתר על-פי הדרישות בת"י 413 על עדכוניו.

לב. ניהול מי נגר עילי

מי הנגר יועברו למערכת הניקוז המקומית

לג. עצים בוגרים

בתחום התוכנית קיימים 8 עצים צעירים ובוגרים. כל העצים למעט עץ אחד מיועדים לשימור. העץ הצעיר שאינו מיועד לשימור מוצע להעסקה.

14. מתחם ומבנים לשימור: הגדרות

14.1 מתחם למסחר המיועד לשימור – מבנה המסומן בתשריט כמבנה לשימור.

14.2 "נספח שימור" (להלן נספח מס' 3) – מכלול ההנחיות למתכנן המבנים ו/או המתחם המתייחסות להיבטי השימור של הפרויקט. נספח השימור יהיה חלק ממסמכי התכנית ויהווה מסמך מחייב.

14.3 מתחם ומבנים לשימור: הוראות שימור:

14.3.1 הוראות שימור יגברו על הוראות אחרות של התכנית.

14.3.2 לא תותר הריסת המבנה לשימור.

14.3.3 המבנה לשימור יפונה ע"י הבעלים וישולב בפרויקט כך שלאחר שימורו ושיקומו ישמש למטרות פעילות מסחר, תרבות ופנאי.

14.3.4 אופן שימור המבנה יתבצע עפ"י הנחיות סקר השימור ובתיאום עם היחידה לשימור של עיריית חיפה.

14.3.5 על גג המבנה לשימור תותר תוספת בניה בשטח של עד 400 מ"ר. מיקום תוספת הבניה, אופי התוספת ועיצובה בכפוף לנספח השימור ולאישור היחידה לשימור.

14.3.6 כל עבודות השימור ותוספת הבניה מחייבת ביצוע סקר הנדסי מפורט ע"י מהנדס מנוסה בתחום השימור ובלווי אדריכל השימור.

14.3.7 אין לאפשר כל חיבור מבני בין המבנה לשימור (כולל תוספת הבניה) לבין מבנה או מבנים חדשים המתוכננים במתחם.

14.3.8 יש לחשוף את חלקי החזית הדרומית והמזרחית על ידי הנמכת מפלס הקרקע הגובלת בחזית הדרומית והמזרחית של המבנה. גובה סופי יהיה תואם למפלס בחזית הצפונית. זאת במטרה לאפשר למבנה חזית פעילה למסחר לכיוון דרום ומזרח. הכל בכפוף להנחיות נספח השימור גליון ט"ז.

- 14.3.9 יש ליצור ככר שתשתרע בין המבנה לשימור לבין המבנים החדשים, וכמו כן בין המבנה לשימור לרח' נתנון (מצד דרום ומזרח למבנה לשימור).
עיצוב הככר ומפלסי פיתוח סופיים מסביב למבנה לשימור יקבעו בהתאם לממצאים שיתגלו בשטח בעת החפירה, בכפוף לנספח השימור, גליון ט"ז י"ז, בכפוף לנספח פיתוח ולאישור היחידה לתכנון נוף בעירית חיפה. הכל בתיאום עם היחידה לשימור בעירית חיפה ובהנחיתה.
- 14.3.10 יש לאפשר יצירת קשר להולכי רגל דרך הככר בין רחוב נתנון לדרך העצמאות.
- 14.3.11 גמר ביצוע עבודות השימור במבנה לשימור לשביעות רצון היחידה לשימור יהווה תנאי למתן אישור איכלוס (טופס 4) למבנים החדשים.
- 14.3.12 במבנה לשימור לא תתאפשר בניה קלה, אלא תותר תוספת בסגנון מודרני מחומרים שונים מהקיים, כדוגמת זכוכית ובהתאם לקביעת יחידת השימור בעירית חיפה.
- 14.3.13 ממערב לתכנית נמצאת תכנית מפורטת מס' חפ/1010/ד' מסדר הכרמליטים ככר פריז, שפורסמה להפקדה ביום 8.5.11. רצועת התפר בתחום התכנית הנ"ל מהווה חלק מאזור לשימור וכיכר פתוחה כמפורט בנספח השימור המחייב.
- 14.3.14 היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

15. נספח נופי:

- א. **הנחיות לעיצוב השטחים הפתוחים (מדרכות ורחבות)**
התכנון הנופי יעשה על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובהתאם להנחיות 'תכנית אב לעיצוב עירוני - עיר תחתית חיפה' ו'סקר שימור למבנה צים'.
ובהתאם להנחיות ותיאום עם מהנדס העיר.
- ב. **הנחיות לעיצוב השטחים הציבוריים הפתוחים**
השצ"פ, חזית המסגד, יתוכנן כגן לינארי המקשר בין רחובות נתנון והעצמאות. פרקי החיבור בין השצ"פ לצירים העירוניים יפותחו ככיכרות וכנקודות ציון, בשטח של 150 מ"ר מינימום כ"א בתכנון הגן והמבטים לסביבתו תהיה התייחסות לחזית המסגד בהתאם לאופיה בקטעים השונים.
המבנה לשימור יהיה מנותק פיזית מהמבנה החדש ופתוח לכיכר העירונית שמדרום לו עם חזית פעילה של השימושים לכיכר תוך יצירת קשר רציף של הולכי רגל בין רח' העצמאות לרח' נתנון.
השטחים המרוצפים והמעברים בנספח הנופי יהיו שטחים למעבר הולכי רגל.

ג. הנחיות להגנה על הצמחיה הקיימת

העצים הקיימים בתחום התכנית ישמרו, יועתקו או יכרתו. הטיפול בעצים הקיימים יבוטא ב'תכנית נופית לשימור הצמחיה הקיימת', שתתוכנן ע"י אדריכל נוף. בתכנית יסומנו העצים הקיימים, יודגשו העצים בעלי ערך לשימור ותצויין כוונת המתכנן לגביהם. סביב עצים המיועדים לשימור יוצבו, לפני תחילת עבודות העפר, אמצעים להגנה. פרטי ההגנה יתוכננו ויוצבו בתיאום ובאישור עיריית חיפה.

ד. הנחיות לתכנון צמחיה

תכנית צמחיה מפורטת תוכן ע"י אדריכל נוף בהתאם להמלצות 'תכנית האב לעיצוב עירוני- עיר תחתית חיפה' ותוגש לאישור עיריית חיפה. במדרכות ינטעו עצים בוגרים שקוטר הגזע שלהם לא יקטן מ" 3 .

ה. הנחיות לתכנון השקיה

שטחי הגינון יחוברו למערכת ההשקיה לפי תכנית אדריכל הנוף ובאישור עיריית חיפה.

ו. הנחיות למיקום מתקנים, תשתיות ותאי ביקורת

- מתקני תשתית כמו מיכלים ומבנים לאשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שמיקומם בחזית המגרש או סמוך לכבישים ורחבות ציבוריות, יוצבו בגומחה. הגומחה תשולב בקירות ותהיה סגורה.
- מיקום שוחות יתואם עם התכנון הנופי. אדריכל הנוף יבחן את השתלבות השוחות בחזות הנופית הכללית. בשטחים מרוצפים, שבהם מיקום השוחות פוגם בחזות העיצובית, יתוכנן מכסה שוחה בגמר עליון כדוגמת הריצוף.

ז. הנחיות לעבודות עפר וטיפול בעודפי עפר

עבודות עפר יבוצעו בתחום המגרש בלבד. עודפי עפר ופסולת בנייה, יפנו לאתר פינוי מאושר באישור עיריית חיפה.

16. תנאים למתן היתר בניה ו/או סלילה:

- א. רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר זכות מעבר לצמיתות לציבור בשטחים המסומנים בתשריט כבעלי זיקת הנאה לציבור. זכות המעבר תרשם בתור זיקת הנאה אצל רשם המקרקעין בעת רישום תשריט חלוקה.
- ב. אישור תשריט חלוקה ע"י מוסדות התכנון ובהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגשת תכנית בינוי לכל המתחם בק.מ. 250 : 1 לאישור הועדה המקומית.
- ד. ביצוע הסדרי התנועה בתחום הקו החול כמסומנים בנספח התנועה.
- ה. חתימת הסכם עם חברת אחזקה בכפוף לאישור מגורים במתחם ע"פ סקר הסיכונים.
- ו. ביצוע טיפול אקוסטי בשימושים למגורים ומלונאות.

ז. סילוק פסולת עפר ובניה-

1. לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3 בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי:
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי
 - 3.2 בהעדר איזון-
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
- הועדה המקומית/ רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ח. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים מחניה ומערכות אלקטרומגנטיות.
- ט. תנאי להוצאת היתר בניה בכל המתחם יהיה קביעת עקרונות עיצוב המבנה תוך השתלבות במאפיינים החזותיים של המבנים בסביבה.
- י. תנאי להוצאת היתר בניה הוא הצגת מימוש מלא זכויות הבניה במתחם.
- יא. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית ניקוז לכל תחום התוכנית.

17. **תנאים לאישור איכלוס (טופס 4):**
תנאי למתן היתר איכלוס ליתרת 50% מזכויות הבניה העקריות היא ביצוע שימור המבנה בהתאם להוראות השימור שינתנו בעת מתן היתר בניה לשביעות רצון מהנדס העיר.
השלמת הפיתוח בתחום המגרשים כמפורט בבקשה להיתר.
ביצוע השטחים הציבוריים יהווה תנאי לאיכלוס הפרויקט.
18. **שלבי ביצוע:**
תחילת עבודות במבנה לשימור יהיו לכל המאוחר לאחר ביצוע 50% הראשונים משטח הבניה העקרי המוצעת בתכנית וקבלת היתר איכלוס.
19. **השבחה:**
היטל השבחה ישולם כחוק.
20. **אחזקת מבנים:**
תנאי לקבלת אישור איכלוס למגורים בשטח התכנית על היזמים לחתום על הסכם עם חברת אחזקה וזאת בכפוף לאישור מגורים במתחם ע"פ סקר הסיכונים.
21. **אחזקת שטחי חוץ:**
השטחים הפתוחים מחוץ למבנה בקומת הרחוב בתחום המגרש יתוחזקו על ידי גוף מנהל מרכזי של המתחם.
22. **זמן ביצוע התכנית:**
תכנית זו תבוצע תוך 15 שנה מיום אישור התכנית.

Yakov Baruch
Vice President
Human Resources & Organization
Zim Integrated Shipping Services Ltd.

חתימות:

יוזם התכנית:

אריאל וטרמן
מהנדס העיר חיפה

Yakov Baruch
Vice President
Human Resources & Organization
Zim Integrated Shipping Services Ltd.

בעלי הקרקע:

י. קומט
אדריכלים ע"מ

עורכי התכנית:

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
להגשת הבקשה/התכנית. העירייה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימתה על הבקשה
לכל הקשור והנובע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה ואו תחלת הבניה לבקשה
ואין היא מחוייבת להילכי הרישוי מול ועדת הרישוי חשונות.
אבי שטיין
מנהל מ"י לערים ומיתוח מקרקעין

חועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' 1010/ג'	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ח - 21	ב - 31.5.04
11	6.7.04
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

דברי הסבר:

סביבת הפרויקט הקרובה נמצאת כיום בתהליך של בניה ותכנון אינטנסיביים ביותר הן במישור הבינוי והן במישור של התשתית התחבורתית.

המתחם מהווה חוליית בינוי פנויה המשלימה את רקמת הבינוי החדשה בין שדי העצמאות ורחוב חורי ובין ככר פריז ומשרדי הממשלה.

הבינוי הקיים בקרבת המתחם מאופיין ע"י בינוי של מבני משרדים ציבוריים ופרטיים ומבני שירותים, מסחר, בידור ובילוי.

הפרויקט בנוי ממסד מסחרי הכולל שטחי בידור, בילוי ומבנים עיליים מדורגים הכוללים, משרדים, מלונאות, מגורים ומרתפי חניה.

כל זאת תוך יצירת קשר רצוף של הולכי רגל בין הבניינים הכיכרות והשטחים הפתוחים של הפרויקט וסביבתו.

ממערב לתכנית קיימת תכנית מפורטת שפורסמה להפקדה מס' חפ/1010/ד', "מסדר הכרמליטים ככר פריז". רצועת התפר בתחום התכנית מהווה חלק מאזור לשימור וכיכר פתוחה כמפורט בנספח השימור.