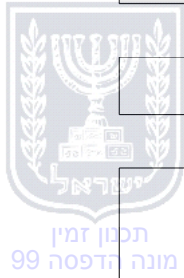


הוראות התכנית

תכנית מס' 304-0119404

חפ/1332/ג/1:מתחם חוף הכרמל-מרכז תחבורתי משולב



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתחילת שנות ה-2000 גובשה תכנית תחבורתית חדשה לעיר חיפה על פיה פותח המתחם הנ"ל, במבואות הדרום מערביים של העיר חיפה, כמרכז תחבורתי לאוטובוסים "מרכזית חוף הכרמל" בשילוב עם תחנת רכבת. תכנית זו מציעה לפתח את המתחם כמוקד תעסוקה, מסחר ותיירות הנשען על מרכזית חוף הכרמל ועל זיקה לחוף הים.

מתחם זה יתוכנן ויפותח כרצף לפיתוח הקיים לאורך חוף הים תוך יצירת מערכת הולכי רגל ורוכבי אופניים אל חוף הים ותוך שילוב הפרויקט במערכת הסעה המונית של אוטובוסים, מטרונית ורכבת וחיבור למנהרת הכרמל.

במתחם קיים ומתפקד מרכז תחבורתי הכולל מבנה תחנה, מסחר, משרדים תחנת דלק ומבנים נלווים, אשר לו ניתן היתר הכולל שימוש חורג מתכנית.

התכנית מציעה הקמת שטחים נוספים לתעסוקה, משרדים, שטחי מסחר ומלונאות. החזיתות המסחריות ומוקדי הפעילות יופנו אל טיילת הולכי רגל שתקושר אל טיילת קיימת לאורך רחוב סחרוב, ואל חוף הים באמצעות גשר הולכי רגל ואופניים מעל מסילת הרכבת.

התכנית מבטיחה את המשך תפקוד המרכז התחבורתי במשך כל זמן הביצוע, במשך כל שלבי הבניה ובעתיד. סה"כ זכויות בניה עיקריות המוצעות במתחם הן של כ-122,250 מ"ר.

בתכנית נקבעו שלבי ביצוע אשר יבטיחו את השילוב בין אמצעי התחבורה השונים ואת תנועת הולכי הרגל בין הפרויקט לסביבתו, לרבות אל חוף הים.

מתכנית זו הוסרו המסמכים הבאים:

* איכות הסביבה - נספח מיקרואקלים - המסמך בחן את ההשפעות האקלימיות של הפרויקט בחלופת מבנים גבוהים עם נפח בניה גדול יותר.

* שלביות הפיתוח - המסמך הוטמע בהוראות התכנית.

* פרוגרמה למלון - המסמך בחן את היקף השטחים המוקצים למלון ביחס להנחיות משרד התיירות. בהתאם הוקצו שטחים לשימוש הנ"ל בהוראות התכנית.

* פרוגרמה לתחבורה ציבורית - הובהר במסמך זה שהתשתית לתחבורה ציבורית הנדרשת לתחבורה הציבורית במתחם מרכזית חוף כרמל מאפשרת הקמת שטחים עיקריים המוצעים בתכנית.

*תבחינים



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חפ/1332/ג/1: מתחם חוף הכרמל-מרכז תחבורתי משולב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

304-0119404

מספר התכנית

66.647 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	196461
קואורדינאטה Y	744349

1.5.2 תיאור מקום

השטח הכלול בתכנית זו נמצא במבואות הדרום-מערביים של העיר חיפה, בסמוך לתחנת רכבת חוף כרמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	מאיר זורע (זר)	חיפה

מבואות דרום מערביים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
4, 39-40, 54, 57, 60	55-56	חלק	מוסדר	10730
31		חלק	מוסדר	10734
42, 70-73	61-63	חלק	מוסדר	10737

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/12/2001	800	5041	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/15. במסגרת הדיונים בולת"ת 14.07.2015 נתקבלה הקלה בקו בניין להקטנת המרווח מציר מסילת הברזל מ-150 מ' ל-55 מ'.	כפיפות	תמא/23/15
26/04/2007	2496	5655	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/78. במסגרת הדיונים בולת"ת 14.07.2015 נתקבלה הקלה בקו בניין להקטנת המרווח בכביש מס' 2 מ-150 מ' ל-25 מ'.	כפיפות	תמא/3/78
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/34/ב/4. הוראות תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/18
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
01/10/1981	9	2754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1332/ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/1332/ג

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/1332/ט	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1332/ט ממשיכות לחול.	5189	2553	27/05/2003
חפ/1400/יב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1400/יב ממשיכות לחול.	4402	2831	21/04/1996
חפ/1400/שש	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפ/1400/ש"ש. שטחי השירות יקבעו לפי חוק התו"ב.	4508	2833	30/03/1997
חפ/מק/1400/תט	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/מק/1400/תט. הוראות תכנית חפ/מק/1400/תט תחולנה על תכנית זו.	4536	4037	26/06/1997
מק/חפ/2144	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/2144 ממשיכות לחול.	5022		14/10/2001
חפ/1332/ט/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/1332/ט/1 ממשיכות לחול.	5276	2052	29/02/2004
חפ/1975/ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/1975/ג. הוראות תכנית חפ/1975/ג תחולנה על תכנית זו.	5452	226	03/11/2005
חפ/מק/1400/יב/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/1 ממשיכות לחול.	4626		08/03/1998
חפ/מק/1400/יב/4	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/מק/1400/יב/4 ממשיכות לחול.	5293		29/04/2004



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חפ/ מק/ 1400/ פמ	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400/ פמ תחולנה על תכנית זו.	5501	2102	28/02/2006



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

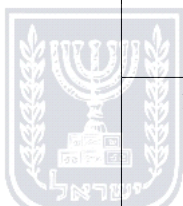
1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר כולל קומפילציית תוכניות ארציות ומחוזיות בקנה מידה 1: 10,000 וקומפילציה של תוכניות מפורטות מאושרות בקנה מידה 1: 1,000.	31/12/2017	דורית שפינט	31/12/2017	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	חוברת הדמיות ומבטים	17/12/2017	דורית שפינט	05/04/2017	9		מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח ניקוז - חוברת	19/12/2017	חיה שק	27/04/2017	11		מנחה	ניקוז
לא	נספח מים - חוברת	19/12/2017	ארקדי איטקין	27/04/2017	5		מנחה	מים
לא	נספח ביוב - חוברת	19/12/2017	איציק מאיר	27/04/2017	4		מנחה	ביוב
לא	נספח סביבה ונוף - חוברת	19/12/2017	דפנה גרינשטיין	10/04/2017	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים - חוברת	19/12/2017	דפנה גרינשטיין	20/04/2017	3		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון. הנספח כולל: מפת קווי בניין בקנה מידה 1:1000, תכניות בקנה מידה 1:1000, חתכים בקנה מידה 1:500. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מנחה אך מחייב בנושאים הבאים: קווי בניין- המרחק בין המבנים לא יפחת מ-18.0 מ', גובה הכניסה הקובעת (היא נקודת הייחוס המסומנת בנספח) והעמדת המבנים בניצב לים.	17/12/2017	דורית שפינט	12/12/2017	1	1:1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה - תכנית כללית ומפתח גיליונות. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גיליון 1 מתוך 7.	19/12/2017	משה טורס	20/11/2017	1	1:1000	מחייב חלקית	דרכים וחניות
לא	נספח תנועה - הסדרי תנועה מטרונית. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גיליון 2 מתוך 7.	19/12/2017	משה טורס	20/11/2017	1	1:1000	מחייב חלקית	דרכים וחניות
לא	נספח תנועה - תכנית תנועה וחניה כללית. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גיליון 3 מתוך 7.	19/12/2017	משה טורס	19/12/2017	1	1:500	מחייב חלקית	דרכים וחניות



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
דרכים וחניות	מחייב חלקית	1: 500	1	20/11/2017	משה טורס	19/12/2017	נספח תנועה - חניון צפוני. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גליון 4 מתוך 7.	לא
דרכים וחניות	מחייב חלקית	1: 500	1	20/11/2017	משה טורס	19/12/2017	נספח תנועה - חניון מרכזי. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גליון 5 מתוך 7.	לא
דרכים וחניות	מחייב חלקית	1: 500	1	20/11/2017	משה טורס	19/12/2017	נספח תנועה - חניון דרומי. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גליון 6 מתוך 7.	לא
דרכים וחניות	מחייב חלקית	1: 1000	1	19/12/2017	משה טורס	19/12/2017	נספח תנועה - מסלול הליכה להולכי רגל. הנספח מחייב בנושא הכניסות והיציאות מהמתחם. גליון 7 מתוך 7.	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	20/11/2017	חנה שק	19/12/2017	נספח ניקוז - גליון מצב מוצע	לא
מים	מנחה	1: 500	1	20/11/2017	ארקדי איטקין	19/12/2017	נספח מים - גליון מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	20/11/2017	איציק מאיר	19/12/2017	נספח ביוב - גליון מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 750	1	31/12/2017	דפנה גרינשטיין	31/12/2017	נספח סביבה ונוף - גליון. תכניות בקנה מידה 1: 750, חתכים בקנה מידה 1: 250	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 750	1	18/12/2017	דפנה גרינשטיין	18/12/2017	עצים בוגרים לשמירה / העתקה וכריתה - גליון	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה 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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אגד החזקות בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-9142620	03-9141761	ramash@egged.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356800	04-8356035	arielw@haifa.muni.il
פרטי			אגד החזקות בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-9142620	03-9141761	ramash@egged.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל חיפה	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@mami.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	14	04-8356800	04-8356035	arielw@haifa.muni.il
בעלים				אגד החזקות בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-9142620	03-9141761	ramash@egged.co.il
בעלים				קרן קיימת לישראל	קרית ביאליק	הגליל	30	04-8470337	04-8470337	ilanaf@kkl.org.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דורית שפינט	00037682	גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	04-8580066	office@gordon-ltd.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	דפנה גרינשטיין	0033380	גרינשטיין הרגיל אדריכלות נוף	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	dafna@landscapem.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	פיני גרשון	80341	אגד בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-9142403	03-9142404	ramash@egg-ed.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	משה טורס	0006282	ת.ד.ם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	torres@tedem.co.il
מהנדסת אזרחית	יועץ תשתיות	חווה שק	27552	ת.ד.ם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	h_schek@tedem.co.il
הנדסת אספקת מים וביוב	יועץ תשתיות	ארקדי איטקין	93662	ת.ד.ם הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	ariki@tedem.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-9509596	itzik@telem.co.il
מהנדס	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetzhazafon.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אייל קליידר		אייל קליידר תכנון סביבתי	מתן	רקפת	8	03-9024545	03-9024545	eyal_kl@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
אגף משני E	אגף E כפי שמסומן בנספח הבינוי - חלק מהמבנה המהווה חיבור נקודתי בין מבנים A1 ל-A2.
אגף ראשי B1	אגף B1 כפי שמסומן בנספח הבינוי - מבנה מרכזית חוף הכרמל הקיים - חלק ממבנה המתפקד בפני עצמו.
אגף ראשי B2	אגף B2 כפי שמסומן בנספח הבינוי - חלק ממבנה המתפקד בפני עצמו. האגף ימוקם מעל אגף B1.
אגפים ראשיים A1, A2, C, D1, D2	אגפים A1, A2, C, D1, D2 כפי שמסומנים בנספח הבינוי - חלק ממבנה המתפקד בפני עצמו.
זיקת הנאה לציבור	זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
כניסה קובעת	נקודת הייחוס המסומנת בתשריט ברח' סחרוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מוקד תעסוקה משולב בשטחי מסחר ומלונאות, בסמוך למת"מ, הנשען על מרכז תחבורתי ותחנת רכבת ועל סמיכותו לחוף הים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי סיווג הקרקע מאתר לירידים ותערוכות למסחר, תעסוקה ותחבורה, שפ"פ ודרכים.
- התאמת ייעוד של מדרכה נטועה - טיילת, לייעוד דרך ו/או טיפול נופי בהתאם להנחיות מבא"ת.
- תגבור זכויות בניה.
- הסדרת דרכים קיימות.
- איתור מקום לבניית גשר המעבר מעל הרכבת וקביעת זכויות והוראות בנייה לטיילת ולגשר.
- קביעת זכויות והוראות בניה כולל גובה הבניינים, קווי בניין, תכסית המבנים והצללות.
- קביעת תקן חניה והסדרי תנועה וחניה כולל חניון ציבורי (חנה וסע).
- הסדרת השימושים הקיימים בפועל בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	600
דרך מאושרת	200 - 203

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	302 - 300
מסחר תעסוקה ותחבורה	100
מסילה מאושרת	400
שטח פרטי פתוח	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	201
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	300
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	600
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	203, 201
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	301
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	400
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	202
ציר	מסילה מאושרת	400
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	200
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	300
תחום הסביבה החופית	מסחר תעסוקה ותחבורה	100
תחום הסביבה החופית	שטח פרטי פתוח	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ירידים ותערוכות	53,838.51	80.78
דרך מאושרת	10,284.74	15.43
מדרכה נטועה - טיילת	182.56	0.27
שטח רכבת ישראל	2,341.67	3.51
סה"כ	66,647.48	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	182.56	0.27
דרך מאושרת	10,284.74	15.43
דרך מוצעת	7,229.83	10.85
מסחר תעסוקה ותחבורה	45,091.5	67.66
מסילה מאושרת	2,341.67	3.51
שטח פרטי פתוח	1,517.19	2.28
סה"כ	66,647.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותחבורה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מרכז תחברתי (לרבות שטחים תפעולים, חניונים פרטיים וציבוריים לרבות חניון ציבורי "חנה וסע", מוסכים ושירותי רחיצה), תעסוקה עתירת ידע, משרדים, מעבדות, מכוני מחקר (היי-טק), מסחר קמעונאי, מרפאות, חדרי כושר, אולמות ומועדוני אירועים סגורים, שירותי השכרת רכב, אולמות תצוגה, מכוני הוראה, מסעדות, בתי קפה, מלון, שרותי רווחה לעובדים, תחנת תדלוק לצריכה עצמית על פי תמ"א 18 שינוי 4, שימושים לצרכי ציבור- בהתאם להוראות החוק, טיילת הולכי רגל ולרכבי אופניים וכל שימוש נלווה או זה הבא לשרת שימושים אלו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <p>1. מלונאות</p> <p>א. השימושים המלונאיים ימוקמו באגף A1.</p> <p>ב. המלון יבנה על פי התקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>ג. בית המלון וכל המצוין בסעיף 7.1 "שלביות" יבנה בשלב הראשון.</p> <p>2. חזיתות מסחריות יופנו אל הטיילת, אל רחוב סחרוב ואל רחוב מאיר זורע.</p> <p>3. שטח בנוי לצרכי ציבור</p> <p>א. בהיתר הבניה למבנה הראשון יקבעו תנאים שיבטיחו את בניית השטח הבנוי לצרכי ציבור.</p> <p>ב. סה"כ השטח הבנוי לצרכי ציבור באגף יהיה 500 מ"ר.</p> <p>ג. השימושים לצרכי ציבור יהיו בהתאם להוראות החוק ולדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מיקום השטח המיועד לצרכי ציבור יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>ה. השטחים יאותרו באופן המאפשר גישה נפרדת מהגישה לשטחי המשרדים, כולל גישת נכים, ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ו. הכניסה תהיה ייצוגית, במקום מרכזי, נראה לציבור ונוח לגישה.</p> <p>ז. גובה הקומה נטו לא יפחת מגובה של 3.2 (לא כולל מערכות).</p> <p>ח. רמת הגימור הפנימית והחיצונית של המבנה תקבע בתכנית הבינוי והפיתוח לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.</p> <p>ט. השטח הבנוי לצרכי ציבור יופקע וירשם ע"ש עיריית חיפה.</p> <p>4. שלושת האגפים A1, A2, B2 יתוכננו בניצב לים ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח באופן בו החלק הנמוך פונה לכיוון הים והחלק הגבוה פונה לכיוון דרך מספר 2.</p> <p>א. המרחק בין האגפים A1, A2, B2 לא יפחת מ-18.0 מ'.</p> <p>ב. אגף E מחבר נקודתית בין אגפים A1 ו-A2. קומות האגף יתוכננו כך שיהיו בנסיגה של לפחות 5 מ' מזרחה מהנקודה המזרחית ביותר בחזית המערבית של אגף A1. עומק האגף לא יעלה על 50 מ'. הכל בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.</p> <p>ד. אגף C</p>

מסחר תעסוקה ותחבורה	4.1
<p>ד 1. אגף זה מיועד ברובו לחנייה ולמסחר לאורך רח' סחרוב.</p> <p>ד 2. גג המבנה ישמש לחנייה ויפותח כהמשך הטיילת העילית, בהתאם לסעיף 6.7 ס"ק ה'-ז', ובנוסף יינתן דגש לנצפותו.</p> <p>5. טיילת</p> <p>5.1 מערכת תנועת הולכי הרגל תהיה בעיקר בטיילת עילית בחזית לרחוב סחרוב ותישמר איכותה ורציפותה. מיקומה ורוחבה הסופיים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 6.1 ובתיאום עם הועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>5.2 עקרונות הפיתוח של הטיילת יהיו על פי נספח סביבה ונוף. הטיילת תהיה רציפה ושיפועה המקסימלי יעמוד על 6%. בטיילת ישולבו שבילים ומתקני חניה לאופניים. הטיילת תהיה מוצללת לכל אורכה, תוך שימוש בחומרים שיאפשרו שקיפות ומבט לכיוון הים.</p> <p>5.3 רוחב הטיילת לא יפחת מ-7 מ', עם אפשרות להרחבות נקודתיות לאורכה.</p> <p>5.4 תותר הרחבת הטיילת והצבת קירוי ליצירת חצרות פנימיות בין המבנים ולהרחבת הפעילות המסחרית שלאורך הטיילת.</p> <p>5.5 ריהוט כמו ספסלים ואשפתונים בטיילת ובשפ"פ יבוצע באופי עיצובי אחיד, על פי תכניות אדריכל נוף ובתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>6. מסחר לאורך הטיילת:</p> <p>6.1 המבנה המסחרי יהיה רציף וילווה את הטיילת בדופן המזרחית שלה. המבנה יקטע בשני מקומות:</p> <p>1. בין אגף A2 לבין אגף B2.</p> <p>2. באזור בו תקושר הטיילת אל המעבר העילי מעל פסי הרכבת, באופן שהגשר יהיה מול הקיטוע של המבנה המסחרי היוצר מרווח בין D1 ל-D2.</p> <p>3. מיקומו המדויק של הקיטוע היוצר את המרווח יקבע בתכנית הפיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבניה של הגשר. רוחב המרווח בין D1 ל-D2 לא יפחת מ-18 מ'.</p> <p>7. תחנת תדלוק לצריכה עצמית</p> <p>7.1 תחנת התדלוק, תהיה תחנת תדלוק לצריכה עצמית על פי תמ"א 18 שינוי 4 ויחולו עליה מגבלות התמ"א. המרחק האווירי בין צינורות האיוורור של המיכלים התת-קרקעיים, אי התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק לצריכה עצמית אל אגפי מבנה המלון וחדריו לא יפחת מ-36 מ'.</p> <p>7.2 תחנת התדלוק לצריכה עצמית והמתקנים הקיימים הנלווים לה ובקרבתה, כגון מוסך ומתקן רחיצה, יהיו מקורים בקירוי קל.</p> <p>8. דרכים פנימיות- תובטח בכל עת, לרבות בשלבי ביצוע התכנית, זכות השימוש הציבורי במערך הדרכים הפנימיות במתחם, כפי שיאושרו בהיתר הבניה.</p> <p>9. המתקנים לאצירת האשפה יאותרו בתחום המגרש.</p>	<p>ב</p>
<p>קווי בנין</p> <p>תותר בליטה של גגונים ואלמנטים להצללה בתחום הטיילת מעבר לקו בניין. הבליטות תעוצבנה</p>	<p>ב</p>



תכנון זמין מונה הדפסה 99

4.1	מסחר תעסוקה ותחבורה
	כחלק אינטגרלי מהמבנה.
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה הבניינים יימדד מנקודת יחוס המסומנת בתשריט והממוקמת ברח' סחרוב. גובהה האבסולוטי של נקודת הייחוס מעל פני הים הוא +5.7.</p> <p>הגובה המקסימלי האבסולוטי מעל פני הים של המבנים יהיה כלהלן:</p> <p>A1 - גובה הבניין בחזית הפונה לים: +60.00, גובה הבניין בחזית הפונה לדרך מספר 2: +79.00</p> <p>A2 - גובה הבניין החזית הפונה לים: +55.00, גובה הבניין בחזית הפונה לדרך מספר 2: +74.00</p> <p>B2 - גובה הבניין בחזית הפונה לים: +50.00, גובה הבניין בחזית הפונה לדרך מספר 2: +69.00</p> <p>C - גובה הבניין +16.00</p> <p>D2, D1 - גובה הבניין +22.00</p> <p>E - גובה הבניין +34.00</p> <p>א. חריגה מהגבהים המצוינים לעיל יהווה סטייה ניכרת על פי סעיף 19(א) בתקנות לסטייה ניכרת בחוק התו"ב התשס"ב - 2002.</p> <p>ב. בכל מקרה ישמר דירוג גבהים בין האגפים A1, A2, B2 כך שהמבנה הדרומי יהיה הנמוך ביותר, והמבנה הצפוני יהיה הגבוה ביותר.</p> <p>ג. גובה מבנה החניה בין אגפים A1 ו-A2 לא יעלה על 24.60 מטר מעל פני הים.</p> <p>ד. גובה המבנים המצוינים בסעיף זה יהיה גובה מירבי הכולל את המתקנים הטכניים הנדרשים.</p> <p>ה. גגות המבנים יעוצבו באופי הבינוי ה"גלילי" עם פערים בגובה לאורך הבניין עבור כל אחד מהמבנים המאורכים, באופן בו החלק הנמוך של כל מבנה פונה לכיוון הים והחלק הגבוה לכיוון דרך מספר 2 בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו.</p> <p>ו. גובה אבסולוטי לכלל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים יהיה +160 מעל פני הים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך מימוש הבניה, יש לקבל את אישור משרד הביטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. שימושים כגון מרפאות, מכוני מחקר, תעסוקה עתירת ידע ובתי עסק הקשורים למזון כולל מסעדות, יהיו מותנים באישור של איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
ה	<p>תחזוקה</p> <p>1. אחזקת הפרויקט תבצע ע"י חברת ניהול ותחזוקה.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטחי גינון, מעברים להולכי רגל ומתקני תשתיות תת קרקעיים, שבילים, מדרגות, רמפות, רחבות מרוצפות ומערכות תשתית, ריהוט רחוב, אזורי ישיבה, גינון ותאורה. במפלסים הנמוכים מרחוב מאיר זורע יותר מבנה חניה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנה החניה יהיה המשכי ורציף לחניון שבתא שטח 100.</p> <p>בפינת רחובות מאיר זורע וסחרוב תתוכנן רחבה ציבורית שחלקה יהיה במפלס הרחוב תהווה חלק</p>

שטח פרטי פתוח	4.2
<p>בלתי נפרד ממערכת תנועת הולכי הרגל. בשטח הרחבה לא תותר כל בניה, למעט שבילים, מדרגות, רמפות, רחבות מרוצפות ומערכות תשתית תת קרקעית. הרחבה תתוכנן תוך שילוב של ריהוט רחוב, אזורי ישיבה, אזורי גינון ותאורה. ריהוט כגון ספסלים ואשפתונים בשפ"פ יבוצע באופי עיצובי אחיד, על פי תכניות אדריכל נוף ובתיאום עם הרשות המקומית. הוראות נוספות לנושא הטיילת שבתחום השפ"פ ראה בסעיפים 4.1.2 ג' תת סעיף 5.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מיועד לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, מעברים עיליים וכן מעבר תשתיות עירוניות, הכל כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> מדרכות לאורך הכבישים ירוצפו תוך שילוב של ריהוט רחוב, אזורי ישיבה, אזורי גינון ותאורה. במדרכות רחבות תוקצה רצועה לינארית לגינון בה יינטעו עצים בוגרים ושיחים. הפיתוח, הגינון והשיקום הנופי בצידי הכבישים והמיסעות יבוצעו בד בבד עם ביצוע הכבישים. ביצוע הדרכים והמדרכות יעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י אגף דרכים, תנועה ונוף. בסלילה ו/או בשיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה. רמפת הכניסה למגרש מדרך מס' 2 תשמש לכניסת אוטובוסים ורכבי הצלה בעת חירום. בשטחים המסומנים בתשריט כ"מנהרה/מעבר תחת" בתא שטח 202 ובשטח שמתחת לדרך מספר 2, יפותח מעבר להולכי רגל ולאופניים, שיקשר את הטיילת שלאורך רחוב סחרוב אל הטיילת העילית, ברוב שלא יפחת מ-3 מ', בחתך שיאושר ע"י הועדה המקומית. תבחן האפשרות להרחבת המדרכה והרמפה העולה לטיילת ב"בוקסה" שמתחת לכביש מס' 2. מדרכות- רוחב המדרכות לא יפחת מ-2 מ'. יעשה מאמץ לשלב עצי רחוב במדרכה או ברצועת הגינון הצמודה למדרכה. עצים אלה יהיו עצים בוגרים. ריהוט כגון ספסלים ואשפתונים ברחובות, בשבילים ובשפ"פים יבוצע באופי עיצובי אחיד, על פי תכניות אדריכל נוף ובתיאום עם הרשות המקומית. הוראות לנושא הגשר ראה בסעיף 6.8 "הנחיות מיוחדות". הסדרי התנועה, לרבות המרחק מצמתים, ייעשו בשלב התכנון המפורט, בטרם מתן היתר בניה. 	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
השימושים בהתאם לסעיף 4.3.1.	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח	א

4.4	דרך מוצעת
	<p>1. כל ההוראות בהתאם לסעיף 4.3.2 יחולו ביעוד זה.</p> <p>2. בתא שטח 300, בשטח המסומן כגשר/מעבר עילי, יוקם גשר עילי מעל הכביש. גשר זה יהווה חלק רציף ובלתי נפרד מהטיילת. גובה הגשר ומימדיו יהיו במינימום הנדרש ויקבעו תוך בחינה נופית בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבניה ובתיאום עם רכבת ישראל.</p>
4.5	מסילה מאושרת
4.5.1	שימושים
	מסילת ברזל, מבני תחנת רכבת כולל רציפים ומסילות חניה, שירותי דרך וגשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. כל ההוראות תכנית חפ/1332/ט/1 יחולו על שטח זה בתוספת הנחיות מיוחדות המפורטות בסעיף 6 הנחיות מיוחדות.
4.6	דרך ו/או טיפול נופי
4.6.1	שימושים
	מיועד למדרכה נטועה להולכי רגל ולרוכבי אופניים, כולל שטח מגוון, עצי צל, פינות ישיבה ותשתיות עירוניות.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	תותר חציית כלי רכב לצורך כניסה ויציאה לחלקות הגובלות במדרכה בלבד, בתיאום ובאישור אגף דרכים, תנועה ונוף
ב	שמירה על עצים בוגרים
	לא תותר עקירת עצים בשטח דרך עם טיפול נופי, אלא באישור מיוחד של משרד מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
		מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(4)	3150 (3)		41000 (2)	122250 (1)	45080	100	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ותחבורה
1					670 (6)	1520	500	חניון	שטח פרטי פתוח
1	(8)				360 (7)	10600	203, 202, 201, 200	טיילת	דרך מאושרת
1	(8)				340 (7)	7240	302, 301, 300	טיילת	דרך מוצעת
1	(8)				350 (7)	2190	400	טיילת	מסילה מאושרת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

* קווי בניין יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי והפיתוח.

* נתוני טבלה זו מתייחסים לכניסה קובעת כגובה מנקודת יחוס המסומנת בתשריט והממוקמת ברחוב סחרוב.

במסגרת היתר הבניה ניתן לשנות את הכניסה הקובעת אולם כל הזכויות וההוראות יהיו בהתייחס לנקודת היחוס המסומנת בתשריט אשר גובהה האבסולוטי מעל פני הים הוא +5.7.

* יותר ניוד שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סך הכל: 6,600 מ"ר למסחר, 51,400 מ"ר למשרדים, 2,000 מ"ר לאולם אירועים, 500 מ"ר למבני ציבור, 47,000 מ"ר לחניות לשימוש הציבור, 4,750 מ"ר להצללה על טיילת, 10,000 מ"ר למלונאות.

השטח למלונאות מיועד למינימום 200 חדרי מלון. לא ניתן יהיה להמיר יחידות מלונאיות לדיר. יהיה ניתן להמיר שטח מתעסוקה לתיירות באישור הוועדה המקומית..

(2) אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתקנון חוק התו"ב. מתוך שטח השרות, השטח לאחסנה יהיה עד 2,000 מ"ר מתוך סך כל שטחי השרות.

(3) שטח זה מתייחס לקומה ח 1 בחניון C.

(4) ראה סעיף 4.1.2- גובה המבנים בכל אגף.

(5) 16 קומות - אגף A1

15 קומות - אגף A2

14 קומות - אגף B2

1 קומות - אגף B1 ובנוסף גלריה

4 קומות - אגף C

1 קומות (מעל טיילת) - אגף D1, D2

4 קומות (מעל טיילת) - אגף E

אגף E כולל קומות הממוקמות מעל קומות חניה- על פי עקרונות נספח הבינוי.

ראה סעיף 4.1.2 גובה המבנים בכל אגף.

(6) שטח לחניה מקורה שתשמש את תא שטח 100.

(7) שטח המיועד לקירוי הטיילת.

(8) ראה סעיף 6.8 - הנחיות מיוחדות לטיילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

- א. מתן היתר בניה למבנה הראשון על פי תכנית זו מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- ב. תכנית הבינוי והפיתוח תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף לכלל שטח התכנית ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו. התכנית תיערך בקנה מידה 1:250 או כפי שיידרש על רקע מפת מדידה מעודכנת. השלבים השונים של הפיתוח יגזרו מתכנית זו. כל שלב יוכל לתפקד בפני עצמו.
- ג. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול:
1. העמדת המבנה והאגפים בשלמותם, עיצובו (כולל עיצוב הגגות ומתקני הגג), פירוט חומרי גמר ופיתוח, סידורי החניה, דרכי הגישה לאופניים ולהולכי רגל, מיקום מתקני תשתית (מונים, ארונות סעף וכו') ומתקנים לאצירת אשפה.
 2. פיתוח נופי כולל גינון ונטיעות על גגות המבנים, עצים לשימור, להעתקה ולעקירה.
 3. מיקומו הסופי של הגשר לאופניים ולהולכי הרגל לחוף הים, יקבע כפי שיתואם עם רכבת ישראל.
 4. מיקום המעבר המוצע מתחת לכביש מספר 2.
 5. מיקום השטח המוצע לצרכי ציבור, השימושים המוצעים בו, גישה, חניה וחומרי גמר.
 6. סימון השטחים שעליהם תירשם "זיקת הנאה לציבור".
 7. התייחסות לשלבי ביצוע תוך הבטחת זכות השימוש הציבורי במערך הדרכים הפנימיות במתחם בכל עת.

6.2**חלוקה ו/או רישום**

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
3. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם להכין תשריט לצרכי רישום ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.
4. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את התשריט בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

- א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים ולשטחי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 ו-190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.
- ב. השטח הבנוי לצרכי ציבור יופקע וירשם ע"ש עיריית חיפה.
- ג. על השטח שיסומן בתכנית הבינוי והפיתוח עם זיקת הנאה לציבור שבתחום שטח פרטי תרשם זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון על פי תכנית זו:
- א. הגשת תכנית בינוי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית.
- ב. רישום הערת אזהרה לשטח עליו תסומן "זיקת הנאה לציבור" בתכנית הבינוי והפיתוח.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

ג. הגשת תכנית הערכות למניעת מטרדים לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה ואגף דרכים, תנועה ונוף. התכנית תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: מניעת מטרדי אבק, מניעת מטרדי רעש, אופן העבודה והטיפול בפסולת בניין, אחסון חומרי גלם, סוג הציוד ומיקומו וכד'.
 ד. קבלת התייחסות משרד הביטחון לצורך סימון מבנים.
 ה. קבלת אישור משרד התחבורה להסדרי תנועה וחנייה, לרבות המרחק בין הצמתים.
 ו. קבלת אישור פקיד היערות.
 ז. תערך בחינה של איכות האוויר מפעילות האוטובוסים והחניונים השונים בתחום התכנית וסביבתה הקרובה עפ"י הנחיות איגוד ערים לאיכה"ס מפרץ חיפה. הבחינה תועבר לחוו"ד איגוד ערים לאיכה"ס מפרץ חיפה לקביעת צורך באמצעים מתקנים.
 ח. רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור בהיקף של 500 מ"ר בתחום הפרויקט.
 ט. יקבעו תנאים שיבטיחו את ביצוע ורמת הגימור של השטחים הבנויים לצרכי ציבור בתיאום עם משרד מהנדס העיר ואגף שמאות ונכסים.
 י. קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה למיקום מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד'.
 י"א. קבלת אישור לשימושים כגון מרפאות, מכוני מחקר, תעסוקה עתירת ידע ובתי עסק הקשורים למזון כולל מסעדות, יהיו מותרים באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.
 י"ב. במידה ומוצע שינוי מהותי בבינוי ביחס לנספח הבינוי והפיתוח המצורף לתוכנית זו, מתן היתר בניה מותנה בביצוע בדיקה מיקרו-אקלימית.
 י"ג. תנאי להיתר בניה לכל שינוי בתחנת התדלוק העצמית יהיה הכנת דו"ח הידרולוגי סביבתי לעניין מפגעים סביבתיים, תברואתיים, סיכונים למקורות מים וקידוחים והכל בהתאם להוראות תמ"א 18.
 י"ד. תנאי להיתר בניה לגשר מעל מסילת הברזל- תיאום מיקומו ותכנונו עם רכבת ישראל, לרבות התייחסות לנושא חשמול הרכבת.

6.5

זיקת הנאה

בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש כחלק מהיתר הבנייה תסומן זיקת הנאה לציבור על שטח הטיילת העוברת בתחום שטח פרטי בלבד. כתנאי להיתר בנייה תירשם הערת אזהרה ברשם המקרקעין לנושא זה.

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

מתן היתר אכלוס למבנים מותנה:
 א. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
 ב. במידה ונפגעו שטחים ציבוריים גובלים במהלך הבנייה, השטחים שוקמו בהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר והתקבל אישור שהשיקום בוצע.
 ג. כל עבודות הפיתוח הכלולות בהיתר הבנייה הושלמו.
 ד. תפעול החניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה בחיפה.
 ה. אישור גורם מוסמך כי אכן המבנים עומדים ברמה של לפחות כוכב 1 בתקן הישראלי לבניה ירוקה 5281

6.7

אדריכלות

א. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו עמידים וקשיחים לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.
 ב. חזית המתקנים הטכניים תטופל כחזית חמישית בחומרים קשיחים ותאושר על ידי משרד

6.7

אדריכלות

מהנדס העיר. המתקנים הטכניים יקורו. הקירוי יהווה חלק מעיצוב הבניין במטרה להבטיח חזות אחידה של המבנים מהר הכרמל ומדרך מספר 2.

ג. החזיתות הפונות לכיוון הטיילת יחופו בחומרי גמר איכותיים תוך הקפדה על המרחב הציבורי שלצידן ועל המבטים מהטיילת.

ד. בחזיתות קומות החניון שבמפלס רח' סחרוב לא יותקנו מערכות אוורור.

ה. גגות הבניינים במגרש יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית. גגות של מבני חנייה אשר יתוכננו כך שיהיו לכל היותר 5 מקומות חנייה ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תתוכנן ערוגת גינן להפרדה בה יינטע לפחות עץ בוגר אחד.

ו. גגות המשלבים חניה יתוכננו בשילוב עם ערוגות מגוננות להפרדה.

ז. שטחי גינן שעל גג - יבוצעו כאזורי גינן מוגבהים על "מצע מנותק", בשכבה בעובי שלא יפחת מ-60 ס"מ, ויושקו במערכת השקיה קבועה המתאימה לצמחיה על גג, או פתרון אחר באישור משרד מהנדס העיר. העצים ישתלו בעציץ או בערוגה מוגבהת, כך שתקבל שכבת מצע מנותק בעובי של לפחות 1.2 מ' ובנפח שלא יפחת מ-6 מ"ק.

ח. חניונים מקורים - גמר חוץ של מבני החניה יהיה תואם וישתלב עם גמר חוץ של המבנים האחרים.

ט. מעקות וגדרות - המעקות והגדרות יהיו קלים ואווריריים ממתכת/זכוכית. לא תותר הקמת גדרות ומעקות מרשת או מחומרים פלסטיים, ולא מאלמנטי בטון טרומי. אלא באישור מהנדס העיר. בכל מקרה, לא תותר הקמת מעקות וגדרות אטומות.

י. מצוינות אדריכלית

1. תכנון המבנה/ים יעשה תוך הקפדה על ייחודיות ומצוינות אדריכלית.
2. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בבדיקה ובאישור מוקדם של משרד מהנדס העיר לעיצוב המבנה ולחומרי הגמר. לצורך בדיקה זו יוגשו הדמיות של המבנה על רקע סביבתו הפיזית ממספר כיוונים כפי שיקבע ע"י משרד מהנדס העיר.
3. בהדמיות יוצגו חומרי הגמר המוצעים והפיתוח, וינתן פירוט של חומרי הגמר המוצעים.
4. ההדמיות כפי שיאושרו טרם הוצאת היתר הבנייה יהוו חלק ממסמכי ההיתר.

6.8

הנחיות מיוחדות

שטחים המסומנים בתשריט כ"שטחים עם הנחיות מיוחדות":

א. בתחום שטח זה יוקם גשר להולכי רגל ולרוכבי אופניים ממפלס הטיילת מעל פסי הרכבת ולכיוון חוף דדו. גשר זה ישמש למעבר אל חוף הים וממנו. רוחבו המינימלי יהיה 7 מ'.

ב. בקצה הגשר המערבי ימוקמו מעלית ומהלך מדרגות.

ג. המעלית והגשר יתוכננו ויחופו בחומרים שיאפשרו שקיפות ומבט מקסימלי לכיוון הים.

ד. מיקום המעלית והמדרגות יהיה בצידי הרחבה ומחוץ לציר המבט מהגשר אל הים.

ה. מיקומו, גובהו מעל מסילת הברזל ויתר מימדיו של הגשר יהיו בתיאום עם רכבת ישראל ויקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח תוך בחינה נופית ותוך התייחסות לנושא חשמול הרכבת.

ו. הגשר והטיילת יוצללו לכל אורכם.

ז. גובה קירוי הטיילת לא יעלה על 22.00 + מעל פני הים.

ח. בקצה המערבי של הגשר תהיה התרחבות ברוחב מינימלי של 3 מ' שתהווה רחבת תצפית לכיוון הים.

ט. בגשר ובטיילת תובטח נגישות לנכים.

6.9

בניה ירוקה

המבנים יתוכננו בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה ברמה של לפחות כוכב 1 בת"י 5281. טרם



<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>מתן היתר איכלוס יתקבל אישור גורם מוסמך כי אכן המבנים עומדים ברמה זו.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. סה"כ יוקצו לתכנית 1,500 מקומות חניה בתחום התכנית. מתוכם יוקצו חניות פרטיות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה וכן מקומות חניה לשטח הבנוי לצרכי ציבור על פי התקן.</p> <p>ב. היתרה תוקצה לתוספת מקומות חניה עבור חניון ציבורי "חנה וסע".</p> <p>ג. השטח שיוקצה לחניון הציבורי ייחשב כמתחם חניה כהגדרתו בתקן החניה.</p> <p>ג. לא תותר השכרת מקומות חניה או הפעלת החניון למנויים בתחום החניות הציבוריות.</p> <p>ד. הכניסות והיציאות אל המגרש וממנו יהיו על פי הקבוע בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ה. החניונים יתפקדו כך שישרתו את כל הפרויקט ואת המרכז התחבורתי כולל חניונים לאוטובוסים.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תלווה ע"י יועצי אוורור, אקוסטיקה וקרקע לחניון המוצע ותאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. בבקשה להיתר בניה לחניונים יפורטו האמצעים למניעת זיהום אוויר בתוך החניונים, לרבות החניון התת קרקעי, ולמניעת פליטת אוויר מזוהם אל הטיילת, אל החזית המסחרית המערבית ואל המרווחים בין המבנים, בתנאים שייקבעו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה, חיפה.</p> <p>ח. תפעול החניון יותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה חיפה.</p> <p>ט. הסדרי החניה יכללו בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לעת היתר בניה, אשר תאושר ע"י משרד התחבורה.</p> <p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <ol style="list-style-type: none"> פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו במקומות שיקבעו בתכנית ההתארגנות ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. עודפי עפר יפוננו לאתר מאושר כחוק. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכונות יסומן בבקשה להיתר ומיקומם יאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר הבניה. הבניין הקיים יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה תוך הבטחת המשך תפקודו כמרכז תחבורתי. אחסון חומרי גלם בתפוזרת יעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. האחסון יתבצע תוך כיסויים או גידורם של החומרים ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית ונקיטת כל אמצעי הבטיחות. <p>ב. מניעת מטרדים בעת החציבה/החפירה :</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לגדר את שטח המגרש המיועד לחציבה בגדר אטומה. בכל עת שהשטח החצוב יישאר חשוף יש להרטיבו במידת בצורך, בהתאם למצב מזג האוויר והרוח, וכן לטאטא את שטחי הכניסות לאתרי החציבה. 	

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>3. עודפי עפר יוצאו לאתר למיחזור או לאתר מורשה, במשאיות מכוסות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. חובת מחזור של פסולת בניין היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בחיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ב. חציבה ומילוי היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או למאגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או ממאגר ביניים. - מילוי באמצעות חומר ממוחזר. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>פינוי פסולת יבשה : 1. סילוק פסולת לא יינתן היתר לבניה או להריסה ולא תבוצע כל עבודה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניה המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.14</p>
<p>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. תחנת טרנספורמציה : 1. על מגישי בקשת היתר בניה לכלול בתכניתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובכפוף לתכנית זו. מתן היתר בניה לתחנת טרנספורמציה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. 2. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. 3. תחנות טרנספורמציה יוקמו על פי הוראות תכנית חפ/מק/1400/ת"ט.</p>	



א. תשתיות, מים, ביוב וניקוז :

- לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת הניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.
- הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- מבקשי היתר בניה ישלמו היטל ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.
- בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.
- תכנון מיקום קווי הביוב וקווי המים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

1. אספקת מים :

- (א) מתן היתר בניה מותנה באישור תוכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.
- (ב) לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- (ג) כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על-פי תכניות מאושרות על-ידי תאגיד מי כרמל.
- (ד) קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על-פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שירותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על-פי הנחיות מחלקת מידע תכנון עיר.
- (ה) על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר על-ידי תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

2. ביוב :

- (א) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי על-ידי תאגיד מי כרמל
- (ב) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.
- (ג) חיבור שפכי מסעדות והמטבח של המלון לאחד ממפרידי השומן הקיימים או למפריד נוסף במידת הצורך.

3. ניקוז ותיעול :

- (א) מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטארי, על-ידי מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.
- (ב) לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פיתרון ניקוז אחר.

4. ניקוז משמר נגר :

- בתכנית הבינוי שתוגש לעת הוצאת היתר הבניה תוגש לוועדה המקומית חוות דעת של הידרולוג או הידרוגיאולוג בנוגע להתכנות החדרת מי הנגר בחלקי התכנית כלהלן :
- (א) מי הנגר משטחי הגגות יופנו להחדרה בשטחים הבלתי מבונים והמגוננים (למשל תא שטח 300 והשטחים הכלואים בין הכבישים), ייעשה מאמץ לאפשר לחול מי נגר באמצעות בורות



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99

6.15

תשתיות

חלחול המסומנים בנספח הניקוז.
 (ב) כל השטחים המבונים והמחופים באספלט בתחום התכנית, יהיו פטורים מהחדרת וחלחול מי נגר עילי. אלו יופנו למערכת הביוב העירוני.
 (ג) בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לעת היתר הבניה, יכלול אזור השירותים של מתקן השטיפה, תחנת התדלוק והמוסך, פתרון מקומי להפרדת זרמים של נגר עילי נקי מתשטיפים בעזרת מפריד דלק. התשטיפים יופנו למערכת הביוב הכללית ומי הנגר הנקיים יופנו למערכת הניקוז.
 (ד) בקצה צינור הניקוז הראשי, טרם יציאתו מתחום התכנית, תוקם בריכת חורף ע"מ ללכוד זרימות קיץ מזוהמות עם פסולת ותשטיפים ולמנוע הגעתן לחוף הרחצה.
 (ה) במסגרת תכנית הבינוי ייבחן גם הצורך בהעתקת קו הניקוז הקיים, העובר מתחת לתחנת התדלוק.
 (ו) תכנית הבינוי שתכלול את הפתרונות למי נגר תופנה לקבלת חו"ד איגוד ערים חיפה בטרם אישורה.

ב. מערכות כיבוי אש :

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית 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 קיימים ובהתאם לחוק.

ג. אצירה והרחקת אשפה :

מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה בתחום המגרש ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית ומשרד מהנדס העיר.

ד. קווי טלפון ותקשורת :

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

ה. תאורה

היטל תאורה ישולם כחוק.

6.16

עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.

6.17

מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.18

היטל השבחה

1. היטל השבחה ישולם כחוק.

6.19

שמירה על עצים בוגרים

1. תנאי למתן היתר בניה, סלילה או פיתוח בתחום התכנית יהיה הגשת סקר עצים בוגרים ובו

6.19

שמירה על עצים בוגרים

יסומנו העצים לשימור/העתקה/עקירה בהתאם לנספח העצים הבוגרים המחייב.

2. הסקר יערך על ידי אגרונום בהתאם לסעיף 83 ג' בחוק התכנון והבניה (התשכ"ה - 1965) וכתנאי למתן היתר יתקבל אישור פקיד היערות. לסקר יצורף מפרט, בו יפורטו המרחקים שיש לשמור מעצים לשימור והאמצעים שיש לנקוט לשמירת שלמותם בעת הבניה.

3. עצים קיימים בתוואי תשתיות מים, ביוב ושצ"פים - תכנון תשתיות אלה יעשה תוך התחשבות בקיומם של עצים בשטח ובתיאום עם פקיד היערות במהלך התכנון המפורט.

4. עצים המסומנים לשימור - עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. למרות האמור לעיל, מתוך העצים שנקבעו לשימור בנספח שמירה על עצים בוגרים בתחום הדרך לטיפול נופי, ניתן יהיה להעתיק עצים מתחת לגשר, לאחר שייקבע מיקומו הסופי של הגשר בתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לעת היתר הבניה.

5. עצים המסומנים להעתקה - ביצוע העתקת עץ יותנה בלווי אגרונום.

6. עצים המסומנים לכריתה - בעת הגשת בקשה להיתר בניה /או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר ופרטים אודות העץ המיועד לכריתה.

7. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת הבקשה להיתר בניה ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור, תוגש הבקשה לאישור פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 1	בשלב הראשון יבנה המבנה הצפוני הכולל בית מלון, כולל כל השימושים הנלווים אליו, וכן מערכת רציפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים אשר תכלול את: <ul style="list-style-type: none"> - הטיילת העליונה לאורך רח' סחרוב והרחבות הציבוריות הצמודות לה. - המעבר מתחת לכביש 2 המקשר בין הטיילת לאזור מת"מ. - הגשר מעל רצועת הרכבת, המהווה מעבר מהטיילת העליונה אל תחנת הרכבת ואל חוף הים. בשלב זה, יבוצעו 600 מקומות חניה עבור חניון "חנה וסע", אשר ימוקמו מתחת לבניינים A-1, A-2,E (כולם או אחד מביניהם). כל שינוי בשלבויות יעשה בכפוף לאישור הועדה המקומית.
2	שלבים הבאים	בשלבים הבאים יבנו חלקי הפרויקט האחרים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99



תכנון זמין
מונה הדפסה 99