

מרחב תכנון מקומי חיפה.

שנוי תכנית מתאר מקומית חפ/1866.
 שנוי יעוד אתר למבנה צבור לבנין משרדים ומסחר,
 ברחוב הנמל 2, חלקה 24 גוש 10888.
 הוגשה ע"י אחים עופר - ואומצה ע"י הועדה המקומית
 לתכנון ולבניה חיפה.

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא "תכנית מס. חפ/1866.
 שנוי יעוד אתר למבנה צבור לבנין משרדים ומסחר, להלן "התכנית",
 והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית
 זו, והמסומן בשם הנ"ל, להלן "התשריט".
 התשריט כק.נ.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 לתשריט מצורף בספח שימור מיוחד המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית
 זו.

2. יחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות
 המתאר הבאות:

מס. תכנית	שם תכנית	מס. ע"ר עתון רשמי	ילקוט פרסומים י"פ	הפקדה תאריך פרסום	מתן תוקף תאריך פרסום
חפ' 229	תכנית מתאר העיר חיפה	422			15.2.34
חפ' 428	תכנית לאותדת של חיפה	825			13.10.38
חפ' 777	הרחבת רחובות האיזור המיושב		10		11.4.49

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

3. המקום: הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברחוב הנמל 2,
 גוש 10888 חלקה 24.

4. שטח התכנית: 652 מ"ר.

5. גבולות התכנית: דרום מערב: רח' הנמל
דרום מזרח: שער קפטן סטיב
צפון מזרח: מסילת הברזל
צפון מערב: חלקה 23
6. יוזמי התכנית: אחים עופר נכסים (1957) בע"מ.
7. מטרת התכנית:
1. שנוי יעוד מאתר לבנין צבורי לשמוש לבנין משרדים ומסחר במ.ע.ר.
2. לשמור בנין בעל ערך הסטורי וארכיטקטוני.
3. מתן הוראות לבצוע עבודות שמור ושפוץ במוכן הוראות.
8. באור סימני התשריט:
- קו כחול עבה - גבול תכנית
- שטח מנוקד - בנין קיים
- שטח צבוע חום ומותחם כחום כהה - בנין לאתר צבורי
- שטח צבוע בפסים אפור בהיר וכהה - שטח למ.ע.ר. (ע.1)
- קו צבוע בצבע צהוב - מבנה להריסה
9. רשימת התכליות: מרכז עסקים ראשי (ע.1) - מיועד למסחר קמעוני, למסחר ומלאכה צרכנית, למסחר ועסקים אשר מקומם במרכז מסחרי ועסקים עקב היותם מטרד באזורי מגורים בגלל כמות תנועה ורעש שהם מושכים, ותעשיות עתירות מדע שיותנו באישור הועדה המקומית.
10. הוראות מיוחדות: הבנין מיועד לשימור ויחולו עליו ההוראות הבאות:
א. לא תורשה תוספת בניה כלשהי מעבר למעטפת הבנין הקיימת.
ב. הבנין ישומר בצורתו הנוכחית בהתאם לפרטים המצורפים בנספח השימור המצורף. לא יורשו שום פגיעה או שינוי בחזיתותיו לרבות פתיחת פתחים חדשים או שינוי הפתחים הקיימים.
ג. יש לשמור על אלמנטים דקורטיביים - הסטוריים בתוך המבנה ובחזיתותיו כגון: סמלים, לוחות הקדשה, מעקות דקורטיביים, סירטי פרזול וכד'.
ד. החקנה מזגנים או מערכת מיזוג אויר מרכזית ומתקנים למעליות תותר על גג הבנין ושילוט יהיה בקומת קרקע בלבד מתוך מסגרת הפתחים הקיימים.
11. שמוש בקרקע: לא יותן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת תכליות לגבי האיזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

12. פתוח השטח: א. יזם התכנית ירצף את המדרכה בחזית הבנין ברצוף משתלב או אבן, כמו כן ירצף כאותו אופן את השטח שבין הבנין לבין מסילת הברזל, לרבות נטיעת עצים ושפוף הגדר.
ב. בשטח החלקה שבין הבנין לבין מסילת הברזל בחזית הצפון מזרחית אשר מיועד לרציף לרכבת הברברים, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. גובה מפלס הרציף יקבע בזמן הכנת התכנית בנדון, ועשוי להשתנות בהתאם לצרכי התכנון עד הגובה של 1.00 מ'.

13. חניה: על היזמים לספק מקומות החניה הדרושים עפ"י תכנית המתאר חפ/100. באם לא נתן לפתור את החניה בתחום המגרש, יהיה על היזמים לספק את מקומות החניה בחניון צבורי מחוץ למגרש בתאום עם משרד מהנדס העיר.

14. בנינים להריסה: כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה, יהרסו והשטח מסביב לבנין יבוקה ויטופח.

15. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים לנתן היתר בניה רק במרחק המפורט והנמדד מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל קיים.
כל פתוח מעל ובקרבת כבלי החשמל התת-קרקעיים יתואם ויאושר מראש על ידי חברת החשמל ויבוצע בהתאם להנחיותיה. זאת כדי שלא תגרם פגיעה בכבלים בזמן ביצוע העבודות וכן כדי שחנתאפשר גישה בלתי מופרעת במשך 24 שעות כיממה לצורך תיחזוקם.
טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קוי חשמל למבנים

מרחק הקו	מחיל קיצוני של קו קיים
מרחק נמוך	2.00 מ'
מרחק גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לקוי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מציר כבל מתח עד 33 ק"ו.

16. תחנת טרנספורמציה: תכנה תחנת טרנספורמציה פנימית בתוך הבנין. מיקומה המדויק והנחיות מפורטות יש לקבל מחברת החשמל.

17. שרותים: קוי מים וביוב - כל שנוי בקוי המים או הביוב המסומנים, ברזכות מעל מגופים ויתר אביזרים שיגרם עקב בצוע התכנית יבוצע על חשבון יוזמיה.

18. היטל השכחה: היטל השכחה יוטל כחוק.

אחים נופך גבסיים (1957) בע"מ

1. אחים נופך גבסיים (1957) בע"מ.

דו"מ התכנית:

למ התגודות עקביות להצטרף בתנאי שוו תהיה מתואמת עם
דשיות התכנון המוסמכות.
התימתג הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתג זו באה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מסמכת לה
החזו רע"מ כל דין.

בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

למען הטר טפן מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידיהם הסכם
בנין השטח הכלול בתכנית, אין בוחזפתו על התכנית הכרה או הראה
בקיום הסכם כגומר ו/או ויתור על זמנתו לעסקי הנדלד הפרתו ע"י
מי שרכש מואגו על טיו זכויות כלשהן בשטח, או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הדין כגומר רע"מ כל דין שכן התימתג
ניחת או ורק מנקודת מבט תכנונית.

עורך התכנית מיכאל אבן - אדריכל:

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
תאריך 9/2/87



משרד הפנים (מנהל כללי) - ירושלים

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי ג' א' ב'
 חכנית שני גואר מקומה מס' ג' א' ב' / 1866
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 27
 מיום 20.8.85 החליטה לתת את
 החכנית הנזכרת לעל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 חכנית ת.ע. מס' חפ' / 1866
הומלץ להפקוד
 בישיבה ה' 81 ב' (29.4.85)
 10.6.85
 יושב ראש הועדה (-) א. גוראל
 סגן מנהל כללי לתכנון (+) א. יונתון

חכנית מס' ג' א' ב' / 1866 מורטמה להפקוד בילקוט
 הפרסומים מס' 3292 מיום 19.1.86 עמוד 1206
 '6 בטב' הגשתו

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
 חכנית ת.ע. מס' חפ' / 1866
הומלץ למתן תוקף
 בישיבה ה' 83 ב' (21.4.86)
 3.6.86
 יושב ראש הועדה (-) א. גוראל
 סגן מנהל כללי לתכנון (+) א. יונתון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי ג' א' ב'
 חכנית שני גואר מקומה מס' ג' א' ב' / 1866
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 51
 מיום 28.10.86 החליטה לתת את
 החכנית הנזכרת לעל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

חכנית מס' ג' א' ב' / 1866 מורטמה למתן תוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 3503 מיום 26.11.87 עמוד 350
 '7 בס' הגשתו