

3000554

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי חכניה מחאר מקומית חכניה מס' חפ/1582 א

"מרכז מאי" ברח' חסן שוקרי  
חלקה מס' 71, בגוש 10837

הוגשה על ידי מרכז מאי בע"מ - ר.ס. קבלנים בע"מ  
באמצעות: י. סטולר, אדריכל  
ואומצה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ח. ע. מס' חפ/1582 א

**הומלץ למתן חוקף**

בישיבה ה' 1983 ג' (10.1.83) 10.2.83

עו"ד ראש הועדה: \_\_\_\_\_

מנהל העיר: \_\_\_\_\_

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ח. ע. מס' חפ/1582 א

**הומלץ להפקדה**

2.4.81	(2.2.81)	100
23.6.81	(30.3.81)	110
6.5.81	(22.3.82)	159

עו"ד ראש הועדה: \_\_\_\_\_

מנהל העיר: \_\_\_\_\_

חפ"ת מס' 1582/א - פורסמה לחקירת בילקים  
המרוסמים מס' 2858 מיום 29.10.83 עמ' 89

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

חכנית: ח. ע. מס' חפ/1582 א

הועדה המחוזית ניושבתה ח

מיום: 15.3.83 החליטה לתת חוקף  
לחכנית הנ"ל לטובת לעיל.

מק מנהל ב"ל לתכנון

חכנית מס' חפ/1582/א - פורסמה לתת חוקף בילקים  
המרוסמים מס' 2977 מיום 29.11.83 עמ' 427

כ"ס דמיון ה"י

1. שם ותחולה :

תכנית זו הקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית חכנית מס' חפ/1582 א'  
 "מרכז מאי" ברח' חסן שוקרי, חלקה 71 בגוש בגוש 10837 (להלן: "תכנית זו")  
 והיא תחול על השטח המוחפף בצבע כחול בתשריט שמצורף לתכנית זו והמסומן  
 בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי  
 נפרד מתכנית זו.  
 לתשריט יצורף נספח "גישה ויציאה לבנין" בק"מ 1:250 המהווה חלק בלתי  
 נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות :

מס' התכנית	שם התכנית	חאריך פרסום
229	תכנית המתאר של חיפה	15.2.34 ע.ר. 422
428	תכנית מאוחדת מס' 9 בע"מ 150-245	13.10.38 ע.ר. 825
חפ/926	אתר לבי"ס ברח' אמיר	14.10.54 י.פ. 375
חפ/1064	אתר למשרדי ממשלה - חיפה	12.10.60 י.פ. 795

תכנית זו בשטח תחולתה מבטלת ובאה במקום התכנית חפ/1582 שאושרה להפקדה  
 ב.י.פ. 2097 מיום 13.3.75.  
 תכנית זו נערכה בהתאמה לתכנית המתאר של חיפה חפ/1400 שפורסמה להפקדה  
 ב.י.פ. 2642 מיום 3.7.80.

3. ה מ ק ר ם :

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בהדר הכרמל בצידו הצפוני-מזרחי של רח'  
 חסן שוקרי בגוש 10837.

4. שטח התכנית :

א. שטח הקרקע הכולל בתכנית זו 4010 מ"ר בקירוב.  
 ב. חלוקת השטחים (מסחר, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבול התכנית :

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו :

גוש	חלקה	חלקי חלקה	השטח	בעל הקרקע
10837	71		3091	מרכז מאי בע"מ
10837	67		535	מנהל מקרקעי ישראל
10837		72	7	מנהל מקרקעי ישראל
10837		126	105	עיריית חיפה
10837		128	272	עיריית חיפה
שטח התכנית			4010	

7. יוזמי התכנית :

יוזמי תכנית זו הם ר.ס. קבלנים בע"מ. כל החובות הכלולות בהוראות תכנית זו יחולו על יוזמיה או על מי שיכוא במקומם.

8. מטרת התכנית :

מטרת תכנית זו היא שינוי סוג חלקה 71 בגוש 10837 ממגורים ומאחר לבנין ציבורי וסדרך לאזור למסחר ומשרדים. כמו כן שינוי סיווג חלקה 67 מאתר לבנין ציבורי, לדרך על מנת לאפשר גישה נוספת לרכב למגרש.

9. באור סימני התכנית :

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| א. קו כחול עבה                     | גבול התכנית         |
| ב. שטח צבוע אפור                   | אזור למסחר ומשרדים  |
| ג. שטח צבוע חום בהיר               | דרך קיימת או מאושרת |
| ד. שטח צבוע אדום                   | הרחבת דרך ודרך חדשה |
| ה. שטח מטויט בקווים מקבילים אדומים | ביטול דרך           |
| ו. ספרה שחורה כרבע העליון          | מספר דרך            |
| ז. ספרה אדומה כרבע הצדדי           | מרווח קדמי מינימלי  |
| ח. ספרה אדומה כרבע תחתון           | רוחב הדרך           |
| ט. ספרה דומית בתחומי קו הבנין      | מספר הקומות.        |

בנין להריסה	קו צהוב	י.
קו בנין קומות על-קרקעיות		
83.00 + מ'		
קו בנין קומות על קרקעיות	קו אדום מרוסק בקטעים באורך שונה	יא.
86.70 + מ'		
קו בנין קומות תת-קרקעיות		
מספר חלקה השומה	ספרה בצבע ירוק	יב.
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק	יג.
גבול חלקה לבטול	קו צהוב מקוטע	יד.
גבול חלקה חדש	קו שחור	טו.
קו רחוב	קו אדום	טז.
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד	יז.
מספר חלקה לבטול.	ספרה צהובה	יח.

10. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין בתחומי - חכניה זו לשום חכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות:

אזור מסחרי - ישמש למסחר ובידור וחנויות, כל בו, סופרמרקט, בתי קפה, מסעדות, ומשרדים ויזחרו בו כל השימושים המותרים באזור תותר הקמת קולנוע באחת מקומות הבנין.

ד ד ר - כפי שמוגדר בחכניה המתאר של חיפה.

12. הפקעת שטחים:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

ההפקעה והפינוי יבוצעו על ידי עיריית חיפה, היוזמים יממנו את ההפקעה והפינוי לאחר אישור חכנית זו. גובה החלום עבור הפינוי וההפקעות יקבע בהסכמת היוזמים או על ידי בית המשפט

הוצאת היתר הבניה תותנה :  
הצריכים להעשות ע"י עיריית חיפה, לשביעות רצון אגף הנכסים.

13. חלוקה חדשה :

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בהכנית זו, בסלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כזי יצירה חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.

14. ביטול דרכים מאושרות :

שטחי הדרכים המבוטלות יסוגרו בהתאם למוראה בתשריט.

גבות הבנינים :

גבות שטוחים בתחומי החכנית שיש להם שמוש לאחת מתכליות הבנין - ירוצפו לשביעות רצון מהנדס העיר.  
שאר הגבות יצופו בחומר דקורטיבי עמיד לשביעות רצון מהנדס העיר.  
החומר יקבע בהיתר הבניה.

15. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :

- א. על הקירות החיצוניים של הבנין לא יוחקנו צנורות, גז, חוטי טלפון, ארובות למיניהן.
- ב. לא יורשה חיבור חשמל לבנין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ג. התקנת פרסומות חותר על קירות המבנה לאחר שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- ד. חזיתות הבנין יצופו כאבן עד מפלס 83 + מעל מפלס זה יצופו חזיתות הבנין בחמרי גימור עמידים שייקבעו לשביעות רצונו של מהנדס העיר, ויכללו בחנאי ההיתר.

16. שטח בניה מותר :

% הבניה יהיה 350% ברוטו בכל הקומות יחד מחושב מתוך 60% משטח החכנית.  
75% מתוך 350% המותרים לבניה ייועדו להניה תת-קרקעית. 275% הנותרים ייועדו לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.  
שטח המשרדים לא יעלה על 50% מכלל שטח הבניה.  
חדרי מכונות, הסקה ומרפסות בלתי מקורות לא יכללו בשטח הבניה הנ"ל.

17. אשור תכניות ההיתר :

תכניות הבקשה להיתר תובאנה לאשור תועדה המקומית לפני הוצאת ההיתר.

18. גובה הבנין :

1. מספר הקומות לא יעלה על 6 קומות מעל 3 קומות חת-קרקעיות.
2. המפלס של גג הבנין לא יעלה על 86.70 + (גובה אבסולוטי) פרט לחדרי מכונות.
3. החזיתות הצפונית והדרומית תודגנה כמוראה בתשריט כחתך.

19. חנייה :

החנייה בתחום התכנית תהיה כהתאם לשעורי החניה של תכנית המתאר. הפריקה והטעינה יהיו מצידו הצפוני-מזרחי של המגרש. יוחקן מעבר בין רח' חסן שוקרי ורח' אמיר דרך המגרש. הקשר אל הח' חסן שוקרי יהיה זמני ויבוטל עם פתיחת המשך רח' כורי שבפון-מזרח למגרש. לאחר מכן תהיה הבנייה למגרש מהמשך רח' כורי.

20. מבנים להריסה :

המבנים המוקפים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. ההריסה בשטח הדרך תבצע על ידי היוזמים ועל חשבונם מיד עם הפקעת השטחים עליהם ניצבים המבנים הנדונים להריסה. הוצאת היתר הבניה תותנה בהריסת המבנים הנודעים להריסה או כמתן בטחונות מתאימים לבצוע הריסתם, לשביעות רצון אגף הנכסים.

21. מניעת רטיבות :

לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלט) בשטח תכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליה הרטיבות לתוך הבנין או חדירתה לתוך המבנה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

22. בניה בקרבת קווי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק כולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מ ר ח ק</u>		<u>סוג קו הוושמל</u>
מטרים	2	ברשח מחח נמוך
מטרים	5	בקו מחח גבוה עד 22 ק"ר
מטרים	9.5	בקו מחח עליון עד 110 ק"ר - 150 ק"ר

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תח-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת הכבלים תח-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

3. לא יוצא היחר בניה להקמת "מרכז מאי" לפני שיתמלאו התנאים הבאים:

(א) 1 על היוזמים לדאוג להקמתה של תחנת טרנספורמציה זמנית בקרבת התחנה הקיימת.

(2) על היוזמים לדאוג להטיית תואי הכבלים התח-קרקעיים וקרי החשמל העליים העוברים בחחום התכנית.

(ב) על היוזמים להקים תחנת טרנספורמציה חדשה בחחום התכנית בהתאם לדרישות חברת החשמל. לאחר הפעלתה של התחנה החדשה תפורק תחנת הטרנספורמציה הזמנית.

(ג) על היוזמים ו/או המבצעים לתאם מראש, עם חברת החשמל כל שלב הבצוע בפרויקט הקשור למשתמע מסעיפים א ו-ב דלעיל.

(ד) כל ההוצאות בגין האמור בסעיפים א ו-ב דלעיל, יחולו על יוזמי ו/או מבצעי התכנית.

23. מ ק ל ט י ם :

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי ולא תוצא תעודת שימוש בכנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. היטל השבחה :

יוזמי התכנית יהיו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

פ י צ ר י י ט : .25

אם ייתבעו רייפסקו פיצויים על פגיעה שלא בדרך הפקעה - בגין אישור חכניה זו יישאו היוזמים וכל ההוצאות המשפטיות והפיצויים שיחולו על העירייה. עם הגשת תביעה כזו יפקידו היוזמים בידי העירייה בטחונות לכיסוי אותה תביעה.

ש ל ב י ב צ ו ע : .26

תחילת הבניה (יציאת יסודות הבניין) תחל לא יאוחר משנתיים מיום אשר חכניה זו. הבניה תסתיים לא יאוחר מ- 5 שנים מיום אישורה. אם לא יעמדו היוזמים במועדים הנ"ל, תיזום הועדה המקומית כיסול חכניה זו והיוזמים לא יחבטו כל פיצוי בגין הכסול. לא יוצא היחר בניה למרכז מאי לפני שהועדה המקומית תפקיע את השטח המיועד לדרך החכנית, חלקה 67 בגוש 10837.

מ ו ע ד ו ן ל ק ש י ש י מ : .27

בחוף הבנין שיוקם יוקצה שטח של 300 מ"ר למועדון לקשישים או למסרה ציבורית אחרת וימסר לעירייה ללא תמורה כשהוא גמור וניתן לשימוש.

ש ר ר ת י י ט : .28

נ ק ו ז מ י ג ש ט : א.

לא ינתן היחר בניה כטרם הוקמה כיצוע ניקוז השטח בהתאם לחכניות מאושרות על ידי מנהל אגף התחבורה ושיבוצעו לשביעות רצונו.

א ס פ ק ח ה מ י י ט : ב.

1. אספקת המים לבניינים בשטח חכניה זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור המים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כ י ו ב : ג.

1. לא ינתן היחר בניה משטח חכניה זו כטרם האושר חכניה כיוצא ציבורי לבנין המוצע, על ידי מנהל התפעול.

2. לא תנתן העודה לשימוש בבנין כטרם יאושר על ידי מנהל התפעול כי חכניה הביוב הנוגעות לבנין כוצעה לשביעות רצונו.



**ד. הדרגות:**

על בעל הקרקע להחקיץ על אדמתו הידרגות לכבוי אש לדרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

**ה. הוצאות שינוי קוים:**

כל שינוי בקו מים, הביוב והחשמל העירוניים שיחולו עקב התכנית יחיו על חשבון היוזמים.

**ו. סלילת דרכים:**

יוזמי תכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת הדרכים והשבילים על כל העלות הניקוז בשטח התכנית לפי החוק ולפי דרישת מהנדס העיר ולשביעות רצוננו.

בסלילה כלולות המדרכות, הריסת קירות תומכים והקמתם מחדש, שתילה וחאורה. העברת עמודי חשמל והקמת עמודי חשמל הדרושים עם פנסים.

היוזמים יהיו חייבים לשלם עבור הרחבת רח' הסן שוקרי בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

**ז. פתוח המגרש:**

1. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בחחום הלקחם כולל קירות תומכים, שתילה, התקנת חניה וכו'.
2. פתוח המגרש יבוצע לפי תכנית שתאושרנה ע"י משרד מהנדס העיר.

בעל הקרקע: מאי בעים  
MAY CENTER LTD

יוזמי התכנית: ד. ש. קבלנים בעים  
חברת קבלנות בנין

מגיש התכנית: יעקב סגלר, אדריכל  
ק. סוצקין שד' טלפונים 5/5  
טל. 219265