

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1535 "מגדל חיים", בין רחוב הרצל ורח' החלוץ, חיפה. הוגשה ע"י "מגדל חיים" בע"מ באמצעות אדרי' אורן ומודד מוסמך ברמן ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1535, "מגדל חיים", בין רחוב הרצל ורח' החלוץ, חיפה.
(להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן ה"תשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתשריט מצורף נספח מס' 1 (תשריט ארכיטקטוני) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה, שינוי לתכניות המיחאר הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המיחאר של העיר חיפה	422			15.2.34

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

ה ע ר ה:

תכנית זו משפיעה על תכניות המפורטות להלן:
תכנית מס' 502 - המשך רחוב החלוץ שפורסמה בע.ר. 1060 מיום 5.12.40.
תכנית מס' 502א - עיצוב ארכיטקטוני שפורסמה בע.ר. 1465 מיום 3.1.46.
תכנית מס' 594 - המשך חזית חנויות, שכונת הדר הכרמל שפורסמה בע.ר. 1137 מיום 30.10.41.

3. ה מ ק ו מ

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהדר הכרמל, בין רחובות הרצל והחלוץ ברח' הרצל מס' 65.

4. שטח הנוכחית

שטח התכנית הוא 2790 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

מצפון: צד צפוני של קטע של רח' החלוץ.
ממזרח: חוצה את רחוב החלוץ וממשיך לאורך הגבול המערבי של החלקות 159 ו-160, בגוש 10864 וחוצה את רחוב הרצל.
מדרום: צד דרומי של קטע של רח' הרצל.
ממערב: חוצה את רחוב הרצל וממשיך לאורך גבול מזרחי וצפוני של חלקה 164 בגוש 10864, לאורך צד מזרחי של חלקה 165 בגוש 10864 וחוצה את רחוב החלוץ.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

נוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10864	161		חברת "מגדל חיים" בש"ס
10864	162		"
10864	163		"
10864	168		"
10864	169		"
10864		174	
10864		173	
10864		172	
10865		111	
10865		6	
10865		7	

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו הם חברת "מגדל ווייס" בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרה התכנית היא:

- א. לשנות יעוד חשטה מאזור מגוריט "ג", לאזור מסחרי.
- ב. להרחיב את הדרכים הגובלות וליעד שטח לפתיחת מעבר להולכי רגל הקיים בין רח' הרצל ורח' החלוץ.
- ג. להקים בנין רב קומות שחשימושים בו יהיו בהתאם למפורט בסעיף 11.

9. באור סימוני התשריט

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| קו כחול עבה | גבול התכנית |
| שטח צבוע אפור | אזור מסחרי |
| שטח מטויט בקוים מקבילים | חנייה תת-קרקעית |
| שטח צבוע אפור ואדום לסרוגין | סטווין |
| שטח צבוע חום בהיר | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום | דרך מוצעת או הרחבת דרך |
| סמנה שחורה ברבע העליון של העגול | מספר הדרך |
| סמנה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול | מרווח קדמי מינימלי |
| סמנה אדומה ברבע התחתון של העגול | רוחב הדרך |
| קו אדום | קו רחוב |
| קו משוגן ככוננים הסוכים בצבע התשריט | גבול גוש שומח |
| קו ירוק מרוסק | גבול חלקה קיימת |
| סמנה ירוקה | מספר חלקה קיימת |
| קו סגול | חזית החנויות |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| קו אדום מרוסק ומנוקד | קו השמל |
| קו צהוב מרוסק | גבול חלקה קיימת לביטול |
| קו ירוק נמשך | כבל חשמל תת-קרקעי |

10. צימון בקרקע

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל חכלית שהיא, אלא להכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי אזור שבו נמצא הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

אזור מסחרי

חותר הקמה בנין רב קומות כמוראה בתכנית הבינוי (נסמה מט' 1) וחשמושים המותרים בו יהיו כדלקמן: חנות כל-בו, בחי קפה ומסעדות, בנקים, חנויות מכל הסוגים, מלון בעל 100 חדרים לפחות, אולם ארוקים, בחי מלאכה.

דרכים ושכילים להולכי רגל
מעבר תת-קרקעי:
כפי שמוגדר בתכנית המיתאר של חיפה.
כמסומן בתשריט בתאום עם משרד מהנדס העיר.

12. הגבלות בשמושים

המשרדים ושטחי הבנייה לא ישמשו לצורכי מסחר ו/או השכרת רכב.

13. המקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדים להמקעה בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבנייה השכ"ח (1965) וירשמו ע"ש עיריית חיפה.

14. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. החלקות מט' 168, 169, 161 - 163 יאוחדו למגרש בנייה אחד לאחר הפרדת השטחים להרחבת הדרכים הגובלות.

15. שטח הבנייה המותר

- א. שטח הבנייה הכללי לא יעלה על 300% ברוטו, דהיינו 5940 מ"ר בנייה ברוטו.
- ב. שטח בנייה זה יחלק כדלקמן:

מספר	1640 מ"ר
משרדים	1300
מלון	<u>3000</u>
סה"כ	5940 מ"ר ברוטו

- ג. יהיה מותר להעביר שטחים משטוח אחד למסונו בגבולות של 10% בלי לפגוע בשטח המותר המולל.

16. גובה הבניין

- א. מספר הקומות במבנה שיוקם יהיה לא נהנה מחטבוקט.
- ב. גובה בניין המוצע והשמושים בהתאם לקומות יהיו כפי שמצוין בתכנית הבנייה (כסמך מס' 1) המאורסת לתכנית זו ואשר מתווה חלק בלתי נפרד ממנה.

17. המירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, מניס המרפסות, קירות סנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנה דויד שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יוחקנו למי תכנית כללית ממורסת המאושרת ע"י המחנדם העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות לפחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות להנודי חפום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוזשו ע"י המחנדם העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה הבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. החקנת פרטומט וחלונות ראוח תהיה סעונה אשור סינוד של מהנדס העיר.

18. סטנדרטים

- א. השטחים המסומנים כסטנדרט יישמשו לחולכי רגל.
- ב. זכוח מעבר חומסי לצמיתוח לקהל תרשם בסמרי האחוזת.
- ג. בעלי חקרקע יהיו אחראיים להחזקה תקינת של סטנדרט.

19. פחות המגרש

- על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפחות בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים בקוז, שחילה וכו'.

20. חנייה

- על בעלי או חוכרי חקרקע הכלולה בתכנית זו למתור את בעיה החנייה הדרושה למי החקן בהתלעצות עם מהנדס העיר ולטביעות רצונו. כן יוחקנו סמרי חנייה לאוטובוסים לחיירים בהחלט לררשות משרד התחבורת.

21. מס השבח

- בעלי חקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מס השבח בהתאם לחוק. מסכום מס השבח יופחתו הווצאות שיוצאו ע"י בעלי חקרקע להחקנת מעבר תת קרקעי כאמור בסעיף 11 לעיל.

22. סלילת ודכים

- א. בעלי חקרקע הכלולה בתכנית זו או הגובלים אתה חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבהכנית זו בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

ת א ר ה .23

יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם האורת הרחובות, ככרות, שבילים וטמחים צבוריים מתוחים כולל עמודים ומנסים.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי השמל .24

1. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ההיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	ברשת מחת נמוך
5 מטרים	בקו מחת גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מחת עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מחת עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.

תחנות טרנספורמציה .25

- א. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. על מגישי בקשות בניה לכלול בהכנייתיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת השמל לישראל.
- ב. על המתכנן להבטיח גישה לתחנות טרנספורמציה הקיימת בשטח החכנית לשם בצוע תיקונים ואחזקה.
- ג. החפירה בקרבת כבלי השמל טעונה אישור מוקדם של חברת השמל.

מ ק ל ט י מ .26

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בו חכנית למקלט בהתאם לחוק הישראלי ולא תוצא העודה שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

בצוע החכנית .27

החכנית תמכסל אם לא יוחל בבנייה תוך 3 שנים מיום אישורה.

ש י ר ו ת י מ .28

- א. ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם חובטת בצוע ניקוז בשטח בהתאם לחכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.
- ב. אספקת מים
 - 1. אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
 - 2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.
- ג. ב י ו ב - לא תנתן העודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- ד. הידרנטים - על בעל הקרקע להתקין על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונו.

ה נ ח ו ת .29

על המעוניין המוצא שבהכנת חכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים המבדיקים מתן הנחות מסויימות מחקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לחכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית תהיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זו.

מורד מוסמך
מנהל אדריכלות, אגודת מוסמכי
קונסטרוקציה העצמאית
ת.ד. 523602, חיפה 35

המתכנן
מ. אורון - אדריכלות
חיפה, שד' קונסטרוקציה העצמאית
ת.ד. 523602, חיפה 35

יוזמי החכנית
אודל חיים (חיפה) בע"מ
מ. אורון

התקומות לתכנון תוכנית - ת"פ

תכנית ת.פ. מס' חפ' 1535

טל"ק למתן תוקף

כישובה ה' 20 בי 1.1.75

יושב ראש הועדה *א. א. א.*

מהנדס העיר

הועדה = ת"פ

1535

19.3.73

56

(-) א. א. א.

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

11/1

תכנית מס' 1535/מ

מורסמה להקדחה בילקוט

מיום 2043

8.9.74 עמוד 2249

הפרסומים מס'

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז *מ"מ*

מרחב תכנון מקומי *מ"מ*

תכנית *שנין אהרון* מס' *1535/מ*

הועדה המחוזית בשיבתה ה' *7*

מיום *15.7.75* החליטה לתת תוקף

לתכנית המכונה לעיל.

יושב ראש הועדה *א. א. א.*

סגן מנהל כללי לתכנון *א. א. א.*

ל הארץ 2 א"מ

תכנית מס' 1535/מ

מורסמה למתן תוקף בילקוט

מיום 2201

4.3.76 עמוד 1372

הפרסומים מס'