



17.11.97/ד

3-2944

מרחב תכנון מקומי חיפה

10/12/97

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה  
שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס חפ 1798 ג'

הגדלת מרכז ארמון

הוגשה על ידי "תאטרות ישראל בע"מ" ואומצה על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

שם וחלות

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר חפ/ 1798 ג' - הגדלת מרכז ארמון" (להלן תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בנספח המצורף - נספח מספר 1 "נספח לגבול תכנית". הנספח בקני"מ של 1:500.  
לתכנית מצורף גם נספח מספר 2 "חתך עקרוני" שני הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

יחס לתכניות אחרות

- 2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חפ/ 1798 א' - "מרכז ארמון" שפורסמה למתן תוקף ביום 21.9.95 ב.י.פ. 4334.
- 2.2 על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית חפ/ 1798 א' למעט המפורטים מטה.

המקום

שטח התכנית נמצא בהדר הכרמל בין רחובות נביאים, י.ל. פרץ וצידון.

הקרקע הכלולה בתכנית זו:

שטח (מ"ר רשום)	חלק של חלקה	חלקה	גוש
264		147	10857
2639		148	10857
888		64	10857
498	158, 157, 155		10857

שטח התכנית

שטח התכנית הוא 4,289 מ"ר בקירוב.

גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמותחם בקו כחול עבה ורציף על-גבי התשריט.

יוזמי התכנית

- 7.1 יוזמי התכנית הם "תאטרות ישראל בע"מ".
- 7.2 כל החובות החלות על יוזמי התכנית יחולו גם על מבקשי היתר הבנייה והבאים במקומם.

בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם:

חלקה 147 בגוש 10857 - "תאטראות ארמון בע"מ".

חלקה 148 בגוש 10857 - "תאטראות ארמון בע"מ" ופרטיים בחכירה ל-97 שנים.

חלקה 64 בגוש 10857 - "תאטראות ישראל בע"מ".

חלקי חלקות 155, 157, 158, בגוש 10857 - עיריית חיפה (דרכים).

מטרת התכנית

- 9.1 הגדלת זכויות הבניה לצורך הוספת שתי קומות משרדים.
- 9.2 מתן אפשרות להעביר תעלת כבלים ומעבר שרות במרווח הצדדי הדרומי.

1. ביאור סימני התשריט

קו כחול עבה רציף	גבול תכנית
קו ירוק רציף	גבול חלקה קיימת
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת לביטול
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה ירוקה עם עיגול מלא	מספר חלקה קיימת
ספרה ירוקה עם עיגול מרוסק	מס' חלקה לביטול
מספר שחור בן 4 ספרות	מספר חלקה מוצעת
ספרה רומית (ראה נספח מס' 2)	מספר קומות מעל מפלס רחוב הנביאים

1. שטח הבניה המותר

11.1 סה"כ שטח הבניה המותר למטרות עיקריות לא יעלה על 398% משטח המגרש המסווג כמרכז עסקים ראשי, לאחר הפרשות לצרכי ציבור, ויתחלק ל - 308% למשרדים ו - 90% למסחר. ניתן יהיה להעביר שטחים בשעור של עד 15% משימוש אחד למשנהו. אחוזי הבניה הנ"ל כוללים את תוספת אחוזי הבניה בגין תוספת פינה.

1. מספר הקומות וגובה הבנין

מספר הקומות וגובה הבנין יהיה כמסומן בנספח מספר 2 המצורף לתכנית זו סה"כ 18 קומות. מפלס התקרה העליונה בבנין לא יעלה על +76.0 מ' מעל רחוב הנביאים ומעליה יותרו רק מתקנים טכניים שגובהם יהיה מינימלי עפ"י מפרט טכני שיובא לאישור מהנדס העיר.

בונה במרווחים

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי הבניינים מעל פני קרקע טבעית, מבנים מתחת לפני הקרקע הטבעית ישולבו בפיתוח המרווח ולא יהוו הפרעה למעבר הולכי הרגל הכל באישור מהנדס העיר. תותר בניית תעלת כבלים לחשמל במרווח הדרומי בלבד, בקטע הגובל בחלקות 128, 129, בתנאי שלא תעלה מעל מפלס רחוב הנביאים ותשולב בפיתוח, ולא תהווה הפרעה למעבר הולכי רגל. התעלה תכלל בבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד ממנה.

תננה

החניה תהיה עפ"י התקן ובכפוף לסעיף מס' 23 בתוכנית חפ/1798 א'

היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

תיאטרות ארמון בע"מ  
ARMON THEATRES LTD.

תיאטרות ארמון בע"מ

עליו הקרקע:

תיאטרות ארמון בע"מ ופרטים בחכירה ל- 97 שנים

תיאטרות ישראל  
בע"מ

תיאטרות ישראל בע"מ

משיקדתי לפי ופני כח כשם לזמן קרינתך סימון צוהימן בפני כח צ"ק. נאוי איתן קצונתל אלג מעל 3, גמל כלאר. עירית חיפה

תיאטרות ישראל  
בע"מ

תיאטרות ישראל בע"מ

מנומנים:

ג. גרנות אדריכלים בע"מ

אדריכל:

ג. גרנות אדריכלים בע"מ

עצמאור  
מזדד מוסמך  
בברמן

בברמן


מזדד מוסמך:

1/11/92

זאריך:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מסי חפ' / 1798	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה' 71 ב"מ 14.10.96	
(ג) ח"ט	(ג) מצרע
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

ו.פ.  
29

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס. 1798</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.10.97 לאשר את התכנית.</p> <p> יו"ר הועדה המחוזית</p>
---

<p>הודעה על הפקדת תכנית מס. 1798</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 571</p> <p>מיום 6.7.97</p>
---

<p>הודעה על אישור תכנית מס. ....</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....</p> <p>מיום .....</p>
---