

3-3104

מרחב תכנון מקומי חיפה
שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/חפ/1731 ב'
מרכז שקמונה - בינוי משרדים
הוגשה ע"י י. פריצקר שיקמונה בע"מ לאישור הועדה המקומית
לתכנון ובניה חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' מק/חפ/1731 ב' - "מרכז שקמונה - בינוי משרדים" (להלן: "תכנית זו"). התכנית תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט, בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה, לגבי השטח עליו היא חלה, שינוי לתכניות המתאר הבאות:
חפ/1400 - תכנית מתאר לעיר חיפה אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2415 מיום 03.07.80.
חפ/1731 - "מרכז שקמונה" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2943 מיום 14.07.83.
חפ/1731א' - "מרכז שקמונה - תקוון" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3737 מיום 28.01.90.
חפ/1731ג' - "בית משפט שקמונה" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4510, מיום 10.4.97.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו ונמצאת באזור העיר התחתית, בין הרחובות פל-ים, כטיב ושיבת ציון.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית יהיו בהתאם למסומן בקו הכחול בתשריט.

5. יוזם התכנית

י. פריצקר (שקמונה) בע"מ (פריצקר יזמות).

6. שטח התכנית:

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא כ- 18.2 דונם.

7. הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע

בעלים	גוש	חלקות רשומות	מגרש/חלקה ע"פ תכנית 1731
י. פריצקר בחכירה ממדינת ישראל	10839	חלקי חלקות: .150-146, 117-115, 91, 88, 84, 83, 79, 77 234, 181, 179, 178, 166, 165 חלקות מלאות: 180, 176-167, 90, 89, 82, 81, 80	א'
י. פריצקר בחכירה ממדינת ישראל	10839	חלקי חלקות: .216, 188, 181, 146, 145, 142, 141, 115-113 239, 238, 234, 223 חלקות מלאות: 218, 217, 187-183, 111-109	ב'
י. פריצקר בחכירה ממדינת ישראל	10839	חלקי חלקות: 238, 236, 139-134, 132, 131, 129, 124 חלקות מלאות: 133, 128-125 2 (במלואה)	ג'
מדינת ישראל	10839	חלקי חלקות: 234, 181, 179, 178, 146, 145, 117, 115, 114 חלקה מלאה: 182	ט"ז
מדינת ישראל	10839	חלקי חלקות: 239, 238, 139, 113	י"ז
מדינת ישראל	10840	חלק מחלקה 7	י"ח
מדינת ישראל	10839	חלקי חלקות: .124-121, 118-115, 113, 83, 79-76, 74, 73 236, 234, 139, 138, 132-129 חלקות מלאות: 120, 119 חלק מחלקה 8	כ"א
(רח' פל-ים)	10839	חלקי חלקות: .162, 152-150, 96-93, 91, 88, 85-83, 76-74 236, 234, 166-164 חלקות מלאות: 87, 92	
(רח' שיבת ציון)	גוש 10839	חלק מחלקות: 238, 234, 223, 216, 188, 142, 141, 138-134 חלקה מלאה: 222	
	10837 10840	חלק מחלקה 120 חלק מחלקות 6, 5	

8. מטרת התכנית:

- 8.1 הרחבת דרך (ע"פ סעיף 62 א' (2) לחוק).
- 8.2 שינוי קווי הבנין לקומות החניה ולבניינים המסומנים א', ב', ג' בתשריט (ע"פ ס' 62 א' (4) לחוק).
- 8.3 שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי (ע"פ ס' 62 א' (5) לחוק), בדבר גובה אבסולוטי ודירוג הבניינים, ובדבר המעבר לתחנת הכרמלית.
- 8.4 הוספת שתי קומות תת קרקעיות שניתן לבקש כהקלה (ע"פ סעיף 62 א' (9) לחוק).

9. באור סימני תשריט מצב מוצע

גבול התכנית	קו כחול
שטח מרכז עסקים ראשי	שטח צבוע אפור בהיר ואפור כהה לסרוגין
שטח דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
שטח פתוח במרווחי חלקות	שטח צבוע ירוק בהיר
שביל הולכי רגל קיים	שטח צבוע באלכסונים ירוק, חום בהיר לסרוגין
סטווין או מעבר מקורה	שטח צבוע אלכסונים בצבע אדום בהיר ובצבע היעוד שבתחמו נקבע הסטווין
דרך תת קרקעית מוצעת	שטח מקווקו אלכסונים בצבע שחור
דרך הולכי רגל	שטח צבוע באלכסונים בצבע ירוק בהיר
תחום חניה תת קרקעית מתחת לדרכים ומעברים.	שטח המשובץ אלכסונים שתי וערב בצבע אדום
כיכר/מעבר פתוח לציבור	שטח המשובץ אלכסונים שתי וערב בצבע ירוק חזק
קו רחוב	קו אדום רציף
קו בנין במפלסים 1-5	קו אדום מרוסק
קו בנין במפלס קרקע וככר	קו אדום מקוטע: קו נקודה קו
קו בנין במפלס 6 (עליון)	קו אדום מקוטע: קו שתי נק' קו
דרך חדשה/מוצעת	שטח צבוע אדום בהיר
קו בנין במפלסים תת קרקעיים	קו קטוע בצבע סגול
מס' מגרש לפי תכנית 1731	ספרה תחומה באלכסונים בצבע שחור
מס' וקו חלקה קיימת (לפני הסדר)	ספרה בצבע שחור מעל קו שחור קטוע דק
מס' דרך קו בנין רוחב דרך	רוזטת דרך: ספרה עליונה ספרות ימנית ושמאלית ספרה תחתונה
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור

10. הוראות אדריכליות

- 10.1 הגובה האבסולוטי של הגגות העליונים של הבנין וכן הדירוג, יהיו בהתאם למוראה בחתכים שבתשריט.
- 10.2 גובה קומות החניה יהיה 2.20 מ'. מהנדס העיר רשאי לקבוע גובה קומות חניה העולה על 2.2 מ', במקרה של אילוצים תכנוניים.
- 10.3 רוחב סטווין יהיה כמוראה בתשריט.
- 10.4 גובה הסטווין יהיה כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

11. קווי בנין

- 11.1 קווי הבנין לקומות החניה וכן לבנינים א', ב', ג' יהיו כמוראה בתשריט.
- 11.2 בתחום בליטת קווי הבנין התת-קרקעיים אל הדרך תותר התקנת מקומות חניה ופריקה תת קרקעיים לצרכי בניינים א', ב', ג' שיכללו במספר מקומות החניה הנדרשים עבורם עפ"י תקן מאושר.
- 11.3 כמו כן תותר בתחום בליטת קווי הבנין התת-קרקעיים אל הדרך מיקום מיכלי דלק ומיכלי מים.
- 11.4 בליטות קווי הבנין התת-קרקעיים יאושרו בתנאים המפורטים בסעיפים "עבודות הפיתוח" ו"תשתית" להלן.

12. עבודות פיתוח

- 12.1 היוזמים יפתחו את השטחים המשותפים והציבוריים במרכז שקמונה ואת הגשר להולכי הרגל, מעל רח' פליים ע"פ דרישות וסטנדרטים כפי שיקבעו ע"י משרד מהנדס העיר ובהתאם להסכם פיתוח שיחתם.
- 12.2 ביצוע כל העבודות הנגרמות עקב תכנית זו, יעשה ע"י היוזמים ועל חשבונם, זאת מבלי לגרוע מן העבודות המוטלות עליהם מכח תכניות והסכמים אחרים.
- 12.3 היוזמים ישתפו בהתקנת המעבר לרכב בכניסה מרח' פליים למרכז שקמונה ע"פ הסכם בינם לבין העירייה.
- 12.4 ביצוע העבודות יהיה עפ"י תכנון שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר' ובפקוחו.

13. תשתית

באם תידרש העתקת קוי תשתית קיימים, בתחום הדרך, עקב ביצוע תכנית זו כגון: חשמל, מים וכד' יעשה הדבר על חשבון היוזמים.

14. ביטול מעבר תת-קרקעי

יבוטל המעבר התת-קרקעי מתחת לרחוב פל-ים המוצע בתכנית חפ/1731 בין בנין א' לבין הכרמלית. תנאי הביטול יהיו כפופים להסכם בין העירייה ליוזמים.

ועדה מקומית ח'ס"ה
אישור תכנית מסי מג/מג/1731
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 88 ביום 30.6.97
עמרוס מצנע
סמנ"ל תכנון 14-09/1997
יו"ר הועדה

ועדה מקומית ח'ס"ה
הפקדת תכנית מסי מג/מג/1731
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מסי 73 ביום 11.11.96
(-) ד"ר מי לוי
יו"ר הועדה