

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומי, תכנית מס' חפ/מק/1826 ג', "שינוי מעטפת הבנין ותוספת שטח בניה בחלקה 37 בגוש מוסדר 10841, ברח' מעלה השחרור 19".

הוגשה ע"י "פנינת הואדי בע"מ" ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה.

1. שם התכנית וחלות

תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר מקומי, תכנית מס' חפ/מק/1826 ג', "שינוי מעטפת הבנין ותוספת שטח בניה בחלקה 37 בגוש מוסדר 10841, ברח' מעלה השחרור 19". (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט הנו בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף-נספח מעטפת הבנין - עיצוב אדריכלי הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן "הנספח") המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה, לגבי השטח שעליו היא חלה, שינוי לתכנית המתאר מס' חפ/1826 - "רובע אומנים בשולי ואדי סאליב" שדבר אישורה התפרסם בילקוט הפרסומים 3309 מיום 5.3.86 (כ"ה באדר א', תשמ"ו) עמ' 1516.

על תכנית זו תחולנה כל הנוראות הרנים מאושרה חפ/1826 למנות ההוראות המפורטות מטה.

3. המקום

הקרע הכלולה בתכנית נמצאת ברובע האומנים בשולי ואדי סאליב, ברח' מעלה השחרור מס' 19.

4. הקרע הכלולה בתכנית

להלן רשימת החלקות הכלולות בתכנית זו:

4.1 חלקה 37 בגוש מוסדר 10841 (מגרש 233 עפ"י תכנית חפ/1826)

4.2 חלק מחלקות 74 ו-62 בגוש מוסדר 10841 חלקות דרך.

4.3 חלק מחלקה 68 בגוש לא מוסדר 10841.

5. שטח התכנית

שטח הקרע הכלול בתכנית זו הוא 606.8 מ"ר (מידה גרפית ממוחשבת על גבי תשריט המודד).

6. יוזמי התכנית

"פנינת הואדי בע"מ" עדי מוריה 1, חיפה 34571

טל': 04-8385060, פקס: 04-8385123

7. עורכי התכנית

אבירם-סלע אדריכלים רח' רד"ק 16, חיפה 35024 טל': 04-8522049, פקס: 04-8523156

8. מטרת התכנית

- א. שינוי של הוראות תכנית חפ/1826 בדבר הוראות אדריכליות על פי סעיף 62א' (א) (5) לחוק, לענין המעטפת, בנייה להקים חדר מדרגות, להתקין מעלית, מרחבים מוגנים ולהסדיר גישה למבנה ולנכסים הגובלים.
- ב. תוספת שטח בניה וקומה אחת חלקית במסגרת ההקלה המותרת עפ"י סעיף 62א' (א) (9) לחוק.

9. באור סימני התשריט

- | | |
|----------------------------------|--|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| שטח צבוע כתום ומותחם כתום | - אזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפון |
| שטח צבוע חום בהיר | - דרך רשומה או מאושרת |
| שטח צבוע חום ומטוייט ירוק | - שביל להולכי רגל רשום או מאושר |
| ספרות בשחור | - מספר גוש |
| ספרה שחורה מוקפת עגול שחור | - מספר חלקה קיימת חפ/1826 |
| קו אדום | - קו רחוב |
| קו אדום מקווקו | - קו בניין לתוספת הבניה |
| קו ירוק | - גבול חלקה רשומה |
| ספרה בצבע ירוק מוקפת בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה |
| שטח מנוקד תחום בקו אפור | - בניין קיים לשימור |
| קו אפור מקווקו | - בניה חדשה על פי הוראות שימור |
| שטח מטוייט בצבע צהוב | - בניין או חלק של בניין להריסה |
| שטח מטוייט במשבצות בצבע שחור | - שטח בו רשומה זכות מעבר מוגבלת |
| קו אדום מדוסק ומנוקד | - קו חשמל (תת-קרקעי) |
| קו שחור משונן בכיוונים נגדיים | - גבול גוש |

10. שטח הבניה

- א. שטח הבניה הקיים הוא 354 מ"ר.
- ב. תוספת שטח הבניה העיקרי הוא 36 מ"ר המהווה 8.5% (2.5% עבור תוספת קומה, 6% הקלה בסוככות הועדה המקומית) משטח מגרש 0.424 דונם.
- ג. שיעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.
- ד. שיעור שטחי שרות למגורים ואופן חישוב שטחי בניה יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/229 "על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

11. תנאים להוצאת היתר בניה

- לפני הוצאת היתר בניה יש לרשום זכות מעבר לחלקה מס' 36 בגוש מוסדר 10841 בהתאם למסומן בתשריט.

12. גובה הבנין

- גובה המבנה יהיו בהתאם לנספח מס' 1, נספח מעטפת הבנין, עיצוב אדריכלי.

13. חניה

- עפ"י הוראות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה "רובע אומנים בשולי ואדי סאליב" כמופיע בטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" שבסעיף ג-8 בתקנות, לחלקה 233 נדרשת הקצאה של 3 מקומות חניה שמיקומם בחלקה 247. (חלקה 247 תשמש כחניון ל-13 מקומות חניה).

14. חשמל :

מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבנייה - בקשה להיתר, תנאי ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.

15. תחנת טרנספורמציה

במידה ויהיה צורך לתחנת טרנספורמציה אין למקם אותה בחצר, אלא בתוך הבנין עצמו בלבד.

16. חתימות

פנינת האדי בע"מ
ח.פ. 3-266306-51

חתימת יוזמי התכנית

חתימת בעלי הקרקע

חתימת עורכי התכנית

אין לציין התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם דשיות התכנון המוסמכות.
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל דבר אחר כיוון התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו יחידת מ"מ או כ"מ, הרי שהתכנית או כחה במקום החכמה כי...
הוא...
למען...
בגין השטח...
בקיום השטח...
מי שרכש...
אחרת העומת...
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

אריס-סלע אדריכל
רח' רד"ק 15, חיפה 35024
טל. 04-8522049, פקס. 04-8522156

תאריך 24.8.00

2 באוגוסט 2000

תאריך

מיונה...
מחנה...
חיפה

ועדה מקומית חיפה

הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1826/ג'

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 26 ביום 31-01-00

(-) ע. מצנע
יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה

אישור תכנית מס' חפ/מק/1826/ג'

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 37 ביום 24-7-2000

סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה