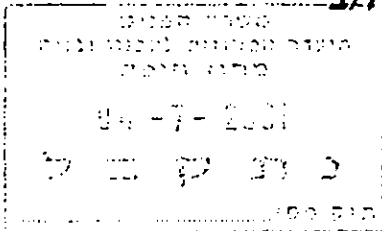


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תוכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/777/ב

"רחוב הנמל - בית חרות"



הוגשה ע"י חברת סקו"ם (ישראל) בע"מ

ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה

1. שם וחלות

תוכנית זו תקרא "שינוי תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' חפ/777/ב - רח' הנמל - בית חרות" (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו.

התשריט בק"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
לתוכנית מצורפים נספחים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה והכוללים:
נספח מס' 1: בינוי עקרוני.
נספח מס' 2: תנועה וחניה.

2. ה מקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בעיר התחתית חיפה, בין רח' הנמל ורח' קדושי בגדד (לאורך מסילת הרכבת) ליד אזור ככר פלומר.

3. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

4. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

גוש 10889.

חלקה 13,11 - בעלות חברת סקו"ם (ישראל) בע"מ.

חלקי חלקות 17,12,9 - בעלות מנהל מקרקעי ישראל, (מדינת ישראל).

סקום (ישראל) בע"מ

5. יחס לתוכניות אחרות

- א. תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר של העיר חיפה ולכל השינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן להוראות המפורטות מטה בתוכנית זו.
- ב. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות דלהלן, ביחס לשטח הקרקע הכלול בה.

מס' התכנית	שם התכנית	י"פ/ע"ר	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
חפ/51-	האזור המיושב	ע"ר 431		29.3.34
חפ/51-C	האזור המיושב - אזור מחסנים"	ע"ר 515		30.5.34
חפ/229	תכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	ע"ר 422		15.2.34
חפ/229 ד'	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	י"פ 2262		14.10.76
חפ/428-	התכנית המאוחדת מס' 9 עמ' 150/245	ע"ר 825		13.10.38
חפ/777-	הרחבת רחובות האזור המיושב	י"פ 10		11.4.49
חפ/1400-	תכנית מתאר מקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבנית העיר חיפה	י"פ 2642	3.7.80	
חפ/1400 שש	שטחי שרות ופטורים	י"פ 4508		30.3.97

- ג. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכניות הנ"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

6. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 4.60 דונם בקירוב במדידה גרפית במחשב.

7. יזמי התוכנית

חברת סקו"ם (ישראל) בע"מ.

סקו"ם ישראל בע"מ

8. מטרת התוכנית

א. הקמת בנין למסחר ומשרדים תוך שינוי יעוד של שטח המסווג כ"אזור מחסנים" ו"דרך" למרכז עסקים ראשי, תוך שמירת זכויות מעבר חופשי לציבור בתחום האתר המסחרי.

ב. קביעת הוראות בניה ועקרונות בינוי ופיתוח לשטח הכלול בתוכנית.

ג. קביעת דרכי גישה והוראות לחניה.

9. ביאור סמני התשריט

גבול תוכנית	קו כחול עבה
גבול תוכנית מאושרת	קו מקוטע כחול
גבול גוש	קו שחור עם משולשים עיליים ותחתיים
גבול חלקה רשומה	קו בצבע ירוק דק
מספר חלקה רשומה	ספרה במשושה בצבע ירוק
חלקה לביטול	קו מקוטע דק בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	ספרה במשושה מקוטע בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע	קו בצבע שחור
מספר מגרש מוצע	ספרה בעגול שחור
מספר דרך	ספרה ברביע עליון של עיגול
מרווח קדמי	ספרה ברביע צידי של עגול
רחב דרך	ספרה ברביע תחתון של עגול
רחב דרך מזערי - כפוף להתרחבויות ע"פ בנוי קיים	ספרה ברביע תחתון של עגול וכוכבית
מספר קומות/סימון קומת קרקע	ספרה רומית/אות עברית
קו רחוב	קו בצבע אדום
חזית עיצוב ארכיטקטוני	קו מקוטע עבה בצבע שחור
חזית מסחרית מפלס הרחוב	קו בצבע סגול
קו תשתית מים או ביוב	קו בצבע חום כהה
קו בנין מבנה משרדים	קו מקוטע עם ספרה 1 בצבע אדום
קו בנין מבנה חניה	קו מקוטע עם ספרה 2 בצבע אדום
קו בנין קומת רחוב	קו מקוטע עם ספרה 3 בצבע אדום
מסילת רכבת	שטח צבוע אפור מותחם חום
דרך מוצעת/הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך קיימת/מאושרת	שטח צבוע חום
מרכז עסקים ראשי	שטח צבוע בפסים אפור בהיר/אפור כהה לסרוגין
שטח מעבר מקורה מפלס הרחוב/סטווין	שטח צבוע בפסים אפור בהיר/אפור כהה/אדום

סקום (ישראל) בע"מ

שטח צבוע בפסים אפור בהיר/אפור כהה לסרוגין ופסים אופקיים בצבע חום או אדום	דרך במפלס הקרקע בתחום "מרכז עסקים ראשי"
מלבן בקו שחור מנוקד	בניין קיים
קו צהוב	בניין להריסה
שטח עם קווים אלכסוניים באדום	דרך פרטית/מרווח
שטח צבוע אפור עם קווים אנכיים בסגול	אזור מחסנים
קווים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין.

11. רשימת תכליות

- א. מרכז עסקים ראשי (ע-1) מיועד להקמת קומת מסחר וגלריה במפלס הרחוב ומבנה משרדים בקומות, כולל מבנה חניון בנוי מעל קומת המסחר. בתחום "מרכז עסקים ראשי" יותר השימוש של דרך במפלס הקרקע.
- ב. סטווין - שטח שבמפלס הרחוב ישמר למעבר לציבור לצמיתות. מעל השטח ניתן לבנות מבנה חניה ו/או שטח למשרדים.
- ג. דרכים - כפי שמוגדר בתוכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים (למעט דרך במפלס הקרקע בתחום "מרכז עסקים ראשי") נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ וחופשי מכל חוב או שעבוד.

13. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות מגרשים מוצעים כמתואר בתשריט.

סקופ ישראל בע"מ

- ג. מגרש 2001 בגבולות המוראים בתשריט מהווה מגרש בניה אחד מבחינת תכנון עיר והיתרי בניה ויהיה מורכב מחלקה או מספר חלקות.
- ד. זיקת הנאה לציבור לצמיתות ברכב וברגל וכן למעבר כל התשתיות התת קרקעיות ירשם במשרדי רישום המקרקעין בשטח המסומן כ"דרך במפלס הקרקע בתחום מרכז עסקים ראשי".
- הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע בתחום המעבר הנחת תשתיות בכפוף לכל דין.
- ה. על יזמי התוכנית ו/או מבקשי היתר הבניה במגרש 2001 להגיש תוכנית חלוקה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר הבניה ולרשמה במשרד רישום המקרקעין.
- ו. תרשם זכות מעבר להולכי רגל לצמיתות בשטח הסטווין במשרדי רישום המקרקעין.
- ז. זכות המעבר לרכב בקומות החניה במגרש 2001 תרשם במשרדי רישום המקרקעין לטובת החלקות הגובלות 10 ו-14 בגוש 10889. ניתן יהיה לממש את זכות המעבר רק במידה והועדה המקומית תאשר כי לא קיים פתרון נגישות חילופי לחלקות האמורות מדרך ציבורית.

14. זכויות ומגבלות בניה

- א. תוכניות בינוי ופיתוח
- מתן היתר הבניה למגרש 2001 יהיה מותנה בהגשת תוכנית בינוי ופירוט חזיתות למבנה לאישור מהנדס העיר.
- תוכנית הבינוי תכלול את גוש הבנין, הסטווין, הכניסות לחניה, גג הבנין, חומרי הגמר שנבחר עבורם וגמר הגג.
- לתוכנית הבינוי תצורף כחלק אינטגרלי ממנה, תוכנית פיתוח של אדריכל נוף אשר תכלול את פיתוח הסטווין, המדרכות הציבוריות, ושטחי החניה כולל הציבוריים כולל אלה שבדרך במפלס הקרקע "בתחום מרכז עסקים ראשי" וכל פרט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר כולל תאורה, נטיעות עצים, ריהוט רחוב וכד'. תוכנית הפיתוח טעונה אישור מהנדס העיר.
- ביצוע הפיתוח, כמאושר בתוכנית, יעשה ע"י מבקשי היתר הבניה למגרש 2001 ועל חשבונם.

סקופ (ישראל) בע"מ

פיתוח המדרכות ושטח הסטווין לצד רחוב הנמל יעשה תוך מגמה ליצור רחבה שתאופין על ידי חומרי הגמר, הרהוט, צמחיה וכדומה.

ב. חישוב שטחי בניה

שטח בניה למטרות עקריות במגרש 2001 לא יעלה על 425%, שיחושב משטח של 2014 מ"ר שהוא השטח נטו של חלקות 11 ו-13 בגוש 10899 הכלולות במגרש 2001.

ג. חישוב שטחי שירות

שעור שטחי השירות ואופן חישוב הבניה יהיה כפי שנקבע בתוכנית חפ/1400 שש.
תורשה הגבהת אחת מקומות החניה לגובה נדרש להתקנת מכפילי חניה.

ד. קווי בנין

קווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.
מסומנים קווי בנין נפרדים עבור קומות המסחר (מפלס הקרקע) מבנה החניה ומבנה המשרדים.

ה. גובה הבנינים

- ה-1 גובה מפלס גג המבנה 35.50+.
- ה-2 מעל הגג העליון יותר מבנה חדר מכוונות מעלית, חדר מדרגות, שירותים טכניים, בריכת מים ואנטנות בהתאם לדרישות הטכניות.
- ה-3 גובה מעבר נטו לרכב ברחוב 2111 לא יפחת מ-4.80 מ'.
- ה-4 תותר קומת גלריה בקומת המסחר.
- ה-5 גובה קומות החניה מרצפה לתקרה או לקורות לא תעלה על 2.2 מ' כמוגדר בתוכנית חפ/1400 שש.
תותר הגבהה של אחת מקומות החניה עבור מכפילי חניה לגובה כפי שיאושר ע"י אגף התחבורה, של עיריית חיפה.
- ה-6 גובה הבנין המוצע בתוכנית הוא הוראת עיבוד ארכיטקטונית כמשמעותה בתקנות "סטייה נכרת מתוכנית" התשכ"ז 1967 סעיף 1 (14).

ו. חומרי גמר

- ו-1 חומרי הציפוי של חזיתות הבנינים יהיו מחומרים קשיחים כאבן, לוחות גרניט, קירות מסך, לוחות אלומיניום לאישור מהנדס העיר.
- ו-2 חזית מבנה החניה יהיה חלק בלתי נפרד מחזית המבנה ויחופה בחומר הגמר של המבנה.

סקום אשריאל בע"מ

מסילת רכבת

- 1-ז היתר הבניה יכלול סימון קיר אבן ועליו גדר סורג בגבול שבין רצועת המסילה לתוכנית.
- 2-ז במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי או מיגון נגד רעידות הוא יהיה באחריות וע"ח היזם.

15. חנייה

- א. החניה תהיה במבנה חניה עילי.
- ב. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן בתוספת של 30% מקומות חניה מעבר לדרישות התקן. מקומות החניה הנוספים לא יהיו פתרונות מכניים, הסדרי החניה במבנה החניון יהיו ע"פ אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- ג. לפחות 50% ממקומות החניה המוצעים בפרויקט יהיו מקומות חניה ציבוריים בתשלום ויופרדו ממקומות החניה המוקצים לשמושי הקרקע.
- ד. הכניסות לחניה תהיינה כמפורט בנספח חניה.
- ה. נקודת הביקורת בכניסה לחניון תהיה במרחק שלא יקטן מ-25.0 מטר מהדרך הציבורית.
- ו. השימוש של מכפילי חניה כמענה לדרישות התקן יהיה על פי החלטת הועדה המקומית בישיבתה מסי' 49 מיום 30.10.95.
- ז. תרשם הערת אזהרה במשרדי רישום המקרקעין, כי קומת החניה הגבוהה מיועדת לחניה בלבד ולא יורשה שינוי שימוש כל שהוא. ביצוע רישום ההערה יהווה תנאי למתן היתר בניה לבנין.
- ח. בתוכניות הבניה, שיהיו בסיס להיתר הבניה תשמר האופציה למעבר כלי רכב לחלקות 10 ו-14 בגוש 10889.
- ט. לא יוצא היתר בניה בחלקות 10 ו-14 בגוש 10889 הכוללים שימוש באופצית המעבר בתוכנית זו (סעיף 15 ח"י) מבלי שתוסדר זכות השימוש עם יזמי תוכנית זו או הבאים במקומם.

סקום ישראל בע"מ

16. סלילת זרכים

- א. יזמי התכנית או בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם חייבים לבצע את הדרכים הכלולות בתכנית ברחבן המלא כולל מדרכות, תעול מי גשם, תאורה, העתקת עמודי חשמל ונטיעות או לשלם היטל כבישים כחוק הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. התוכניות יועברו לאישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר הבניה.

17. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון עקרוני למיזוג אוויר והאמצעים להסתרת הציוד הטכני.
- ב. לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנינים, יותקנו פירים למעבר צנרת וארובות איוורור.
- ג. שלטי פרסומת יותקנו באישור מהנדס העיר.

18. הריסת מבנים קיימים

כל מבנה, חפץ או שימוש בקרקע הקיימים או המוצבים בשטחי הדרכים הכלולות בתוכנית זו, יפוננו ויהרסו על ידי יוזמי התוכנית או מבקשי היתר הבניה במגרש 2001, על חשבונם. ההריסה תבוצע לפני מתן היתר הבניה, או ע"פ דרישת הועדה המקומית במועד המוקדם מביניהם.

19. תאורה

יוזמי התוכנית יהיו חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות כולל עמודים ופנסים על פי תוכנית שתוכן על ידם ותאושר במסגרת תוכנית הבינוי, או לשלם היטל תאורה כחוק, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

20. קווי חשמל

- א.1 מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תשי"ל 1970) בהתיעצות מבקש ההיתר עם חברת חשמל ובאישורה.
- א.2 אספקת חשמל בתחומי התוכנית תהיה באמצעות רשת תת קרקעית כולל החיבורים לבנינים.

סקוק ישראל
בע"מ

ב. פירוק קווי חשמל קיימים

1.ב עם תחילת התכנון לביצוע בשטח התוכנית יסוכמו עם חברת חשמל כל שלבי העבודה הדרושים לביצוע פירוק וחידוש רשת החשמל הקיימת במגרש.

2.ב יזם התוכנית יבצע על חשבונו את העבודות הדרושות בהתאם לסיכום עם חברת החשמל.

21. תחנות טרנספורמציה

א. לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התוכנית. על מגישי הבקשות להיתר הבניה לכלול תחנות טרנספורמציה פנימיות בתוכניותיהם בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל, כפוף להוראות תוכנית זו.

22. הג"א

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התוכנית אלא אם המבנה כולל אמצעי מיגון בהתאם לתקן ישראלי ולהוראות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס הג"א.

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם - לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח בהתאם לתוכניות מאושרות על ידי מנהל אגף המים והביוב ולא תנתן תעודת גמר לבנין בטרם הובטח ביצוע הניקוז לשביעות רצונו.

ב. אספקת מים

1.ב אספקת מים לבנינים בשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

2.ב כל שינוי בקוי המים הקיימים בתחום מגרש 2001, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים המתחייב מביצוע תוכנית זו, יבוצע על חשבון בעלי הקרקע ו/או יוזמי התוכנית.

ג. תקשורת - קווי טלפון, קווי טלוויזיה בכבלים בתחומי התוכנית יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבנינים.

טקום (ישראל) בע"מ

- ד. ביוב
- 1.ד יש לחבר את הבנינים המוצעים למערכת הביוב הציבורית.
- 2.ד מתן היתרי בניה טעון אישור מטעם ראש מנהל התפעול לתוכניות הביוב וחיבור למערכת הביוב הציבורית.
- 3.ד מתן תעודות שימוש במבנים טעונות חיבור לביוב ציבורי ומתן אישור מנהל אגף התפעול כי תוכניות הביוב הנוגעות לבנין בוצעו לשביעות רצונו.
- 4.ד בתחום דרך 2111 עובר קו ביוב בקוטר "8. על מגישי היתר הבניה להגיש לאישור מחלקת הביוב תוכנית מערכת הביוב וההתחברות. אין להעתיק או לשנות את מערכת הביוב הציבורית. כל שנוי או העתקה יאושר ע"י מחלקת המים והביוב ויהיה על חשבון יזם התוכנית או מגיש היתר הבניה.
- ה. הידרנטים
- על היזמים להתקין הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
24. אצירת והרחקת אשפה
מתקנים לאצירת אשפה יותקנו בהתאם לדרישות מחלקת התברואה העירונית וכפי שיתוכננו ויאושרו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.
25. היטל השבחה
היטל השבחה ישולם כחוק.

טקום (ישאל) צע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 777

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה" 42 ב" 30.10.98

עמרים מצנע
יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 777

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 115 ב" 31.8.98
8.6.98 110

י"ד ד"ר ג' רזיל
יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

בשם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חוק התכנון והבניה והשכירה - 1965

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 7.10.99 לאשר את התוכנית

סגן יושב ראש הועדה המקומית לתכנון ולבניה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 777

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 98

מיום 17.10.99

הודעה על אישור תכנית מס. 777

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 98

מיום 17.10.99