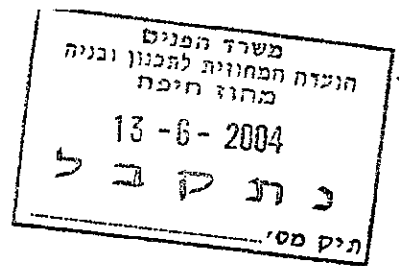


19.5.04

2005/90



30.3.04

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/מק/1826 ח', מתחם למשרדים ושימושים עיסקים בגוש 10841, חלקות 5, 10, 11, ברח' מעלה השחרור וחלקות 6, 7 ברחוב שיבת ציון.

הוגשה ע"י יובל הנדסה בע"מ.

1. שם התכנית וחלות

1.1 תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית חפ/מק/1826 ח' מתחם למשרדים ושימושים עיקריים בגוש 10841, בחלקות 5, 10, 11, ברחוב מעלה השחרור וחלקות 6, 7 ברחוב שיבת ציון (להלן "תוכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט") ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
התשריט בקני"מ – 1:250.

1.2 לתוכנית מצורף נספח בינוי ומעטפת הבנין – הערוך בקני"מ 1:200 (להלן "נספח מס' 1") והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, נספח מנחה ומחייב לעניין מפלס מקסימלי מותר בלבד.

1.3 לתוכנית מצורף נספח תנועה וחנייה – הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "נספח מס' 2") והוא מהווה חלק בלתי נפרד ממנה כנספח מנחה.

2. יחס לתוכניות אחרות

2.1 על התוכנית הזו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שיחולו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדות תוכנית זו.
2.2 התוכנית כפופה להוראות תוכנית חפ/1826, להוציא הוראות ששונו בתוכנית זו.
2.3 תוכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע, שעליו היא חלה, שינוי לתוכניות הבאות:

מס' תוכנית	שם התוכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום הפקדה	מתן תוקף
חפ/229	תוכנית מתאר של העיר חיפה	422			15.2.34
חפ/1400	תוכנית מתאר חיפה		2642	3.7.80	
חפ/1826	רובע האומנים בשולי ואדי סליב		3309		6.3.86

2.4 תוכנית זו כפופה לתוכניות הבאות:

מס' תוכנית	שם התוכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום הפקדה	מתן תוקף
חפ/229 י	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	3484		17.9.87
חפ/229 א	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	4201		14.3.94
חפ/1400 ש"ש	שטח שרות ופסורים	4508		30.3.97
חפ/1400 ת"ט	תחנות טרנספורמציה	4536		26.6.97

3. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית נמצאת ברובע האומנים בשולי ואדי סאליב ברח' מעלה השחרור מס' 7 וברחוב שיבת ציון מס' 38.

4. הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע

מס' גוש	מס' חלקה בשלמות	מס' חלקי חלקות	מס' מגרש ע"י חפ/1826	בעלי הקרקע
10841	5		203	ממ"י זכויות בקרקע – יובל הנדסה
	10		206	ממ"י זכויות בקרקע – יובל הנדסה
	11		204	ממ"י זכויות בקרקע – יובל הנדסה
	6		207	ממ"י זכויות בקרקע – יובל הנדסה
	7		208	ממ"י זכויות בקרקע – יובל הנדסה
	71		שביל	עיריית חיפה
		70	שביל	עיריית חיפה
		4	חנייה	ממ"י
10840		6	רח' שיבת ציון	עיריית חיפה

5. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 1.4583 דונם (מדידה גרפית ממוחשבת על גבי תשריט המודד).

6. יוזמי התכנית

יובל הנדסה בע"מ

רח' חורב 45, חיפה.

טל: 04-8114040. פקס: 04-8266811.

7. עורכי התכנית

דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ

היזומה 8 טירת כרמל 39032

טל: 04-8578066-7. פקס: 04-8578069

8. מסרות התכנית

- מטרות התוכנית הן:
- 8.1 איחוד וחלוקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימון ז', בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) לחוק.
 - 8.2 שינוי הוראות התכנית חפ/1826 בדבר בינוי אדריכלי על פי סעיף 62 א (א) 5 לחוק, לענין מעטפת הבנין ושינוי מפלס מקסימלי המותר וביטול זכות מעבר מצומצם בין חלקות 6-7 (מגרשים 207-208 ע"פ חפ/1826).
 - 8.3 תוספת שטח בניה במסגרת ההקלה המותרת ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

גבול התוכנית
 אזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ
 אתר לבנין ציבורי
 דרך רשומה או מאושרת
 שביל להולכי רגל רשום או מאושר
 חניה
 שטח צבורי פתוח
 זכות מעבר מוגבלת
 זכות מעבר לציבור
 בניין קיים לשימור
 מפלס מקסימלי מותר
 גבול מפלס מקסימלי מותר
 קונטור מבנה – בהתאם לנספח בינוי (קו בניין)
 קונטור מרפסות – בהתאם לנספח בינוי
 גבול גוש
 מספר גוש
 גבול חלקה רשומה
 גבול חלקה רשומה לביטול
 מספר מגרש ע"פ חפ/1826
 מספר חלקה רשומה
 מספר חלקה רשומה לביטול
 מספר מגרש מוצע
 גבול מגרש מוצע
 קו רחוב

באור סימני תשריט

.9

קו כחול עבה
 שטח צבוע כתום ומותחם כתום כהה
 שטח צבוע בחום מותחם בקו חום כהה
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע חום ומטויט ירוק
 שטח צבוע בפסים אדומים ולבנים
 לסרוגין
 שטח צבוע ירוק
 רשת קווים בשחור עם האות A
 קוים באלכסון שחור עם האות ו
 שטח מנוקד ותחום בקו אפור
 מספר בשחור
 קו שחור דק
 קו אפור מקווקו
 קו אפור מקווקו דק
 קו שחור משוטן בכיוונים נגדיים
 5 ספרות בצבע שחור
 קו ירוק כהה אחיד
 קו ירוק מקווקו
 ספרה שחורה מוקפת עגול שחור
 ספרה בצבע ירוק מוקפת בעגול ירוק
 ספרה בצבע ירוק מוקפת
 בעגול ירוק מקווקו
 ספרה בצבע שחור מוקפת
 באלפסה שחורה
 קו שחור
 קו אדום

10. הוראות הבניה

10.1 שטח הבניה

- א. למגרש 2001 – תותר תוספת שטח בניה עיקרי מעבר למאושר בתוכנית חפ/1826 בשעור של 58.25 מ"ר (המהווה 8.5% משטח המגרש, 685 מ"ר), סה"כ 868.25 מ"ר.
- ב. למגרש 2002 – תותר תוספת שטח בניה עיקרי מעבר למאושר בתוכנית חפ/1826 בשעור של 27.20 מ"ר (המהווה 8.5% משטח המגרש, 320 מ"ר), סה"כ 622.2 מ"ר.
- ג. תותר תוספת 5% עבור מעלית משטח המגרש נטו, אם התקנתה נדרשת, ע"פ החוק.
- ד. תותר העברת זכויות בניה ממגרש 2002 למגרש 2001 בשעור של עד 90 מ"ר.
- ה. תותר כניסה לכל קומה דרך המדרגות הציבוריות והשביל הציבורי.

10.2 שטחי שרות

- א. שעור שטחי השרות ואופן חישוב שטחי הבניה לשימושים שאינם מגורים יהיו כפי שנקבע בתוכנית חפ/1400 ש"ש על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.
- ב. שיעור שטח שרות למגורים ואופן חישוב שטחי בניה יהיו כפי שנקבע בתוכנית חפ/229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

10.3 גובה הבנין – מפלס מקסימלי מותר

- א. במקום סעיף ג.12 בהוראות חפ/1826 גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח מס' 1 נספח בינוי ומעטפת הבנין.
- ב. במגרש 203 ע"פ חפ/1826 במקום המפלסים 40.0 מ', 42.0 מ' ו- 49.0 מ' המפלסים המקסימליים לא יעלה על 47.8 מ', 54.3 מ' ו- 57.2 מ'.
- ג. במגרש 204 ע"פ חפ/1826 במקום המפלסים 36.0 מ', 39.0 מ' ו- 42.0 מ' - המפלס המקסימלי לא יעלה על 44.0 מ'.
- ד. במגרש 206 ע"פ חפ/1826, במקום מפלסים של 36.5 מ', 40.0 מ' ו- 44.0 מ', המפלס המקסימלי לא יעלה על 41.5 מ' ו- 44.5 מ'.
- ה. במגרש 207 ע"פ חפ/1826, במקום מפלסים של 32.0 מ' 41.0 מ' המפלסים המקסימלים יהיו 39.60 מ', 42.5 מ', 36.0 מ' ו- 36.2 מ'.
- ו. במגרש 208 ע"פ חפ/1826 במקום מפלס של 37.0 מ' המפלס המקסימלי יהיה 39.65 מ', ו- 42.2 מ'.

10.4 קו קונטור הבנין בצידו הדרומי של מגרש 2002

- קו קונטור הבנין בצידו הדרומי של מגרש 2002, מעל פני הקרקע (במפלס מעל 36.0 מ'), הפונה לשביל ציבורי, חלקה 70 בגוש 10841, יהיה במרחק 2.5 מ' מהשביל, מרחק זה יהווה הוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת על פי סעי' 151 לחוק.

10.5 זכות מעבר לציבור

- במגרש 2001 השטח המסומן בתשריט באות ו', תהיה בו זכות מעבר לציבור במפלס השביל הציבורי הגובלים כפי שנקבע בתכנית המאושרת חפ/1826, בסעיף ג' 8 – טבלת בינוי ושימושים.

11. **חניה**
- 11.1 מקומות החנייה שיסופקו יהיו כדלקמן:
- א. בהתאם לתוכנית חפ/1826 "רובע האומנים בשולי ואדי סליב" וע"פ טבלת בינוי ושימוש בהלקות שבסעיף ג-8 ובהתאם למפורט להלן:
- ב. 3 מקומות חנייה עבור חלקה 7 – מגרש 208 ע"פ חפ/1826 הממוקמים במגרש 200 ע"פ חפ/1826, חלקה 1.
- ג. 3 מקומות חנייה עבור חלקה 6 – מגרש 207 ע"פ חפ/1826 הממוקמים במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
- ד. 5 מקומות חנייה עבור חלקה 5 – מגרש 203 הממוקמים במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
- ה. מקום חניה אחד עבור חלקה 11 – מגרש 204 ע"פ חפ/1826 הממוקם במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
- ו. 2 מקומות חניה עבור חלקה 10 – מגרש 206 ע"פ חפ/1826 הממוקמים במגרש 261 ע"פ חפ/1826, חלקה 4.
- 11.2 בנוסף לאמור לעיל תותר בניית חניון מתחת למפלס $0.00 \pm$, על מנת לאפשר כניסה לחניון ניתן לבטל מקומות חנייה בהתאם לצורך מההקצאה המאושרת מהתוכנית חפ/1826, בתנאי שמקומות אלו יוקצו בתחום המגרש, תקן החניה הקבוע בתוכנית זו לא יפחת מהתקן חפ/1826 ביחס לשטחים.

12. **חשמל**

"מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה – בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, תש"ל 1970) בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאשורם".

13. **תשתיות**

13.1 **אספקת מים**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור המים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התוכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תוכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

13.2 **ביוב**

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתוכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצע לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

13.3 ניקוז - תיעול

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתוכנית זו.
מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתוכנית הניקוז הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו.
בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

13.4 מערכות כיבוי אש

מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תוכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.
אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים בהתאם לחוק.

14. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:

- 14.1 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
- 14.2 משאיות פינוי חומר החפירה יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.
- 14.3 פסולת בניין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.
- 14.4 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש במקום שאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטריד רעש וזיהום אוויר לסביבתו.

יוצא והודעה בע"מ
רח' חורב 45, חיפה
טל 04-8114040

חתימת יוזמי התוכנית ובעלי הקרקע:

יוג מושלי-ארזינקמיס בע"מ

חתימת עורכי התוכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביטוח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתואם בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בטכית הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק, יצהר ביה כי אם תישא או יימנה על דינו הסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין בהם מניע על התכנית הנכונה או הודאה בקיום הסכם כאמור מניע וימנה יג וכתנו לבטלו כהכל הפרתן עיינו מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, וימנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל זכויות תתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 24/04/04

אורזינקמיס בע"מ
מנהל פקדון התכנון
מחוז המעמדישראל
חיפה

תאריך 10.5.04

ועדה מקומית חיפה
פקדת תכנית מס' 1826/ח
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 51 ביום 13-05-03
(-)/ג' רצ' פ' ש' יו"ר הועדה

ועדה מקומית חיפה
אישור תכנית מס' 1826/ח
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9 ביום 01-12-03
יו"ר הועדה המחוזית
יו"ר הועדה