

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק/1601 ב' "ואדי סאליב".

1. \* שם וחלות

תכנית זו תקרא " שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית חפ / מק / 1601 ב' "ואדי סאליב" ( להלן תכנית זו )  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.  
התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.  
לתכנית זו יתלוו הנספחים הבאים :

- \* נספח תנועה בק.מ. 1:250 – נספח מנחה .
- \* נספח בינוי מנחה הכולל 2 תכניות בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו .

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על השטח הכלול בתכנית זו תחולנה כל התקנות וההוראות של התכנית המאושרת חפ/ 1601 שפורסמו כחוק בי.פ. 4409 בתאריך 16.5.96 למעט ההוראות והשינויים המפורטים בתכנית זו .
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו .

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת נמצאת בשטח התחום בקו כחול עבה בתשריט . בין הרחובות ואדי סאליב ממזרח , עומר אל כתאב מזרח והרב אלקלעי ממערב .

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ – 11,241 מ"ר בקירוב .

5. הקרקע הכלולה בתכנית זו

חלק מחלקות	חלקות	מגרש	גוש שומא
20,24,26,28,30,31,32,33,35 ,38,40,41,47,74,95,96,101 ,102,103,108,109,130,148 149,153,154,156	25,27,29,36,37,44,45,46,72, 73,75,76,78,80,81,82,83,84, 85,86,87,88,89,90,91,98,99, ,100,129,132,133,134,135 ,136,137,138,139,140,141 142,145	,1065,1066,1068,1069 ,1070,1071,1072,1074 1080,1081,1082,1083	10853

6. בעלי הקרקע

המגרשים ( המתחמים ) הרשומים מטה הינם של חברת ד.ע. דירות עילית בע"מ ח.פ. 511177107 משד' הציונות 143 , חיפה בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל .  
דרכים - בבעלות עיריית חיפה .

מתחם	מגרש
10	1074
15	1081
12	1082
13	1083
14	1080
16	1072
17	1068, 1069
18	1065, 1066
19	1070, 1071

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם חברת ד.ע. דירות עילית בע"מ , שד' הציונות 143 , חיפה .

8. עורכי התכנית

עורכי התכנית הם משרד אורן מ.א.ז . אדריכלים בע"מ מרח' אידר 49א' , חיפה .

9. מטרת התכנית

- \* שינוי בקו בנין קדמי בהתאם לסעיף 62 (א) א-4 .
- \* שינוי מיקום שטח עם זכות מעבר לציבור להולכי רגל בהתאם לסעיף 62 (א) א-5 .
- \* שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ שטח הבניה הכולל המותר בתכנית בהתאם לסעיף 62 (א) א-6 .
- \* תוספת 2 קומות בהתאם לסעיף 62(א) א-9 .

10. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול גוש שומה ומספרה	קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט ומספר בין 5 ספרות שחור
תכנית גובלת מאושרת ומספרה	מס' תכנית מאושרת בצבע שחור
גבול חלקה רשומה ומספרה	קו ירוק וספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק
גבול חלקה רשומה ומספרה לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר בעיגול ירוק מרוסק
גבול מגרש	קו שחור
גבול מגרש לביטול	קו שחור מרוסק
מספר מגרש קיים לביטול	מספר שחור בן 4 ספרות בתוך אליפסה שחורה מרוסקת
מספר מגרש קיים	מספר שחור בן 4 ספרות בתוך אליפסה שחורה
מספר מגרש מוצע	מספר שחור בן 4 ספרות
אזור מגורים ועסקים מיוחד	שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום
אזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור ושיפוץ	שטח צבוע כתום בהיר תחום בכתום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
שביל להולכי רגל רשום ו/או מאושר	שטח צבוע חום ומטויט בקוים ירוקים
ביטול שטח בו רשומה זכות מעבר לציבור	שטח מטויט בקוים אדומים
שטח בו רשומה זכות מעבר לציבור להולכי רגל	שטח מטויט בקוים שחורים
	עיגול מחולק ל - 4 רבעים
	רבע עליון ספרה בשחור
	ברבעים צדדיים ספרות באדום
	ברבע התחתון ספרה באדום
	קוים אלכסוניים בצבע ורוד
	שטח מרושת בצבע שחור
	שטח מותחם בקו שחור עם נקודות שתורות
	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה
	קו סגול
	קו אדום
	קו אדום מרוסק
	שטח תחום בקו אפור וקו אפור מרוסק
	קו אפור
	קו אפור מרוסק

11. זכות מעבר לציבור

מעל המעבר הציבורי בתחום מגרשים 2000 ו - 2001 שבו תרשם זכות מעבר לציבור לא תותר כל בניה למעט מעברי גישה אשר מיקומם יקבע בתכנית הבינוי ובלבד שרוחבם הכולל של המעברים לא יעלה על 15 מ' ורוחבו של מעבר בודד לא יעלה על 5 מ'.

12. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר לא יעלה על סך כל השטח הכולל המותר הנקבע בתכנית מס' חפ/1601 ויתחלק בין המגרשים בהתאם לטבלת שטחים מצב מוצע שלהלן:

## טבלת שטחים מצב מוצע

סה"כ	שטח הבניה במ"ר		מס' מגרש	חטיבת קרקע תחתונה
	שטח לבניה נוספת	שטח הבניה קיים לשימור		
11,057	4020	—	2000	
	7037	—	2001	
3066	—	437	1065 +	חטיבת קרקע עליונה
	330	156	1066 +	
	—	20	1068 +	
	—	473	1069 +	
	400	—	1070 +	
	1250	—	1071 +	
14,123	סה"כ שטח הבניה הכולל ב - 2 חטיבות הקרקע			

## טבלת שטחים מצב מאושר

סה"כ	שטח בניה במ"ר		מס' מגרש	חטיבת קרקע תחתונה
	שטח בניה מאושר	שטח בניה קיים לשימור		
7,994	2907		1080	
			1081	
	5087		1082	
			1083	
6,129	437	437	1065	חטיבת קרקע עליונה
	238		1066	
	369	156	1068	
	607	20	1069	
	603	473	1070	
	972		1071	
	2903		1072	
14,123			1074	

13. שימור מבנים

שימור המבנים המיועדים לשימור בחטיבת הקרקע העליונה יהיה בכפוף להיתרי הבניה של המבנים המוצעים בתכנית כדלקמן :

- 13.1 מתן היתר בניה במגרשים 2000 ו- 2001 ( בחטיבת הקרקע התחתונה ) – לשטח בניה של 2,800 מ"ר ומעלה , יותנה בהגשת סקרי שימור למבנים המיועדים לשימור במגרשים : 1065 , 1068 , 1070 ו- 1071 ( בחטיבת הקרקע העליונה ) למשרד מהנדס העיר .
- 13.2 מתן היתר בניה במגרשים 2000 ו- 2001 לשטח בניה העולה על 8000 מ"ר ( דהיינו לזכויות בניה שהועברו מחטיבת הקרקע העליונה ) , יותנה בהתחלת ביצוע עבודות השימור של המבנים במגרשים : 1065 , 1068 , 1070 ו- 1071 .
- 13.3 מתן היתר איכלוס אחרון במגרשים 2000 ו- 2001 יותנה בהשלמת עבודות השימור של המבנים במגרשים : 1065 , 1068 , 1070 ו- 1071 .

14. הנראות בינוי

- 14.1 תכנית בינוי ופיתוח מתן היתר בניה למגרשים בחטיבת הקרקע התחתונה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס העיר . תכנית הבינוי והפיתוח תראה את תכנון החניה והחניה התפעולית ותקבע את אופי הפיתוח והבינוי דהיינו מסות הבינוי , אורך חזיתות רצופות , יחס גובה ודוחב נסיגה , מיקומו המדויק של המעבר הציבורי הפתוח לציבור , מיקום גשרי הגישה מעל המעבר הציבורי הפתוח לציבור , גובה מעקות ומתקני גג הכל בהתאם להוראות הבינוי , לחתכים העקרוניים ולנספח הבינוי והפיתוח .

- 14.2 קו הבנין קו בנין ותת קרקעי יהיה 0 לכל המרווחים . קו בנין לבניה על קרקעית יהיה 0 לכל המרווחים למעט המגרעות כמסומן בתשריט .

הבניה בתחום קו בנין זה תהיה כפופה להוראות הבאות :

- א. חתכי המבנה יהיו על פי החתכים העקרוניים 1-1 , 2-2 המסומנים בתשריט .  
ב. ישמך דוחב מינימלי של הדירוגים העיקריים וגובה הדירוגים על פי המידות המסומנות בחתכים העקרוניים המוראים בתשריט בכפוף לנספח הבינוי .

- 14.3 גובה המבנה גובה הבינויים לא יעלה על 6 קומות בתוספת של עד 2 קומות חניה ושרותי בית כולל מסד מהן מספר הקומות מעל פני קרקע טבעית מדוד מהנקודה הנמוכה ביותר על הקרקע בחתך הבנין לא יעלה על 7 קומות . גובה זה , כולל 2 קומות אותן יש לאשר בהקלה לפי סעיף 147 לחוק . במגרשים המוצעים 2000 ו- 2001 גובה הבניה לא יעלה על הגבהים הבאים מעל פני הים בגובה זה לא יכללו מעקות ומתקנים על הגג אשר גובהם יהיה על פי תקן ויקבע בתכנית הבינוי כאמור לעיל . בגוש הבניה הגובל ברח' ואדי סאליב +27 מ' . בגוש בניה פינתי הגובל ברח' ואדי סאליב ועומר אל כתאב לאורך חזית רציפה של עד 24 מ' לכל צד , +30 מ' . בגוש בניה הגובל ברח' אלקלעי +39 מ' .

15. תניה


- 15.1 הודאות החניה הכלולות בתכנית חפ/1601 יישארו בתוקף .
- 15.2 החניה בתחום תכנית זו תהייה על פי נספח התנועה המצורף לתכנית ובכפוף לכך שהפתרון לחניה התפעולית יינתן בתחום המגרשים .

16. גישה לחלקה 144

טרם תחילת העבודות במגרש 1083 הכוללות הריסת המדרגות הקיימות למבנה הקיים בחלקה 144 בגוש 10853 הגובלת וצמודה לתכנית מצפון , ידרגו יוזמי התכנית להסדרת גישה חליפית לחלקה 144 אשר תבוצע על ידם ועל חשבונם . הגישה תבוצע בתיאום עם בעלי המבנה בחלקה 144 ולשביעות רצונם ותשמש את המבנה בחלקה 144 עד להקמת שביל הולכי הרגל הגובל בחלקה מדרום אשר ממנו תבוצע הגישה הסופית והקבועה אל המבנה . השביל יתוכנן כך , שמפלסי המדרגות הציבוריות יתאימו למפלס המבנה הקיים בחלקה 144 במידה ויוחלט ע"י ועדת השימור העירונית על הריסת המבנה והמבנה ייהרס בפועל , ניתן לפטור את יזמי התכנית מהסדרת הגישה הזמנית בלבד .


חתימות:

עורך התכנית  
אודן מ.א.ז. אדריכלים בע"מ

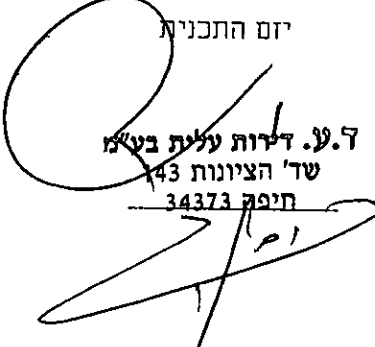


ARCHITECTS  
מ"מ מאת: אדריכלים אודן מ.א.ז. אדריכלים בע"מ  
טל: 0244883, 0244861, 04-8346471, 04-8346472 ספק: 34752 בע"מ

בעל הקרקע  
ד"ר. ע. דורות עלית בע"מ  
שד' הציונות 143  
חיפה 34373



יזם התכנית  
ד"ר. ע. דורות עלית בע"מ  
שד' הציונות 143  
חיפה 34373


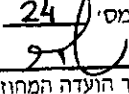


אין לזאת התנגדות מקצועית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיין אחר בי שטח התכנית כל עוד לא הוקצת חישטה ונחתם עמנו הסכם מהאיום בנינו, ואין חתימתנו או לאח במקום הסכמת כל בעל זכות ב"כח הנדון ו/או כל ישת מוסמכות, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען השם חתם בייצגהו בזה כי אם גישה או ייעוץ על ידינו הסכם בנין השכר המזוהה בתכנית, אין בה יימחהו על החתימה הכרה או הודאה בקיום הסכם המזוהה ו/או ויתור על זכותנו לבטלן יוצר הפרתו ע"י מי שרכש מאוחרו על פני זכויות כלשהן בסיטה, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין ייזמן החתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

דצמבר 2004  
תק - 700

דורות עלית בע"מ  
מיוזם התכנית  
מיוזם התכנית  
מיוזם התכנית  
מיוזם התכנית  
מיוזם התכנית  
מיוזם התכנית

21.3.05 תאריך

ועדה מקומית ח'כה  
אישור תכנית מס' חפ/מק/1601ב  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 24 ביום 12.7.04  
   
יו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה

כ"א.א.ט

ועדה מקומית ח'כה  
הפקדת תכנית מס' חפ/מק/1601ב  
הועדה המקומית החליטה לחסיד את התכנית  
בשיבה מס' 87 ביום 11.11.02  
12.5.03 98  
(ג.י.הב)  
יו"ר הועדה

כ"ב