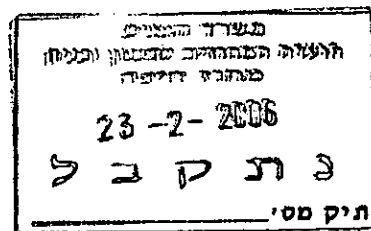


8.2.06. 305386

21.12.05

מרחב תכנון מקומי, חיפה



שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק 1826/ז, תוספת שטח בניה ושינוי מעטפת הבניין בחלקה 14 בגוש מוסדר 10841, ברח' מעלה השחרור 11 א'.

1. שם התכנית וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/מק 1826/ז תוספת שטח בניה ושינוי מעטפת הבניין בחלקה 14 בגוש מוסדר 10841, ברח' מעלה השחרור 11 א' ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל ("להלן "התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התשריט בקני"מ 1:250.

לתכנית מצורף נספח מעטפת הבניין – עיזוב אדריכלי הערוך בקני"מ 1:200 ("להלן "נספח 1") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתכנית מצורף נספח תנועה וחניה הערוך בקני"מ 1:200 ("להלן "נספח 2") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

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 6.3.86 (כ"ה באדר א' תשמ"ו) עמוד 1516. על תוכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית מאושרת חפ/1826 למעט ההוראות המפורטות מטה.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת ברובע האומנים בשולי ואדי סאליב ברח' מעלה השחרור מס' 11 א'.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

4.1 חלקה 14 בגוש מוסדר 10841 המסומנת כמגרש 211 בתכנית חפ/1826 ("להלן "החלקה").

4.2 חלק מחלקה 68 המוגדר כשביל בגוש מוסדר 10841.

חלק מחלקה 69 המוגדר כשביל בגוש מוסדר 10841.

4.3 חלק מחלקה 74 בגוש 10841 רח' מעלה השחרור.

5. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 807.0 מ"ר (מדידה גרפית).

6. יוזמי התכנית

גיא-לי בע"מ מעלה שומרון 44852.
טל: 09-7920940 פקס: 09-7920970.

7. בעלי הקרקע

מ.מ.י - מחוז חיפה, ק. הממשלה המחוזית ע"ש יצחק רבין, בנין א', רחוב פל-ים 15.
ת.ד. 548 חיפה.

8. עורך התכנית

אדריכל: יאיר גרול מס' רשיון: 24145
רח' הכרמל 18, כפר-סבא
טלפקס: 09-7659005

9. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

- א. שינוי הוראות התכנית חפ/1826 בדבר בינוי אדריכלי על פני סעיף 62 א (א) 5 לחוק;
לעניין מעטפת הבניין, שינוי מגג שטוח לגג רעפים, שינוי מפלס מקסימלי מותר.
ב. תוספת שטח בניה במסגרת ההקלה המותרת ע"פ סעיף 62 א (א) (9) לחוק.

10. באור סימני תשריט

קו כחול עבה

שטח צבוע כתום ומותחם כתום

שטח צבוע חום בהיר

שטח צבוע חום ומטויט ירוק

שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה

שטח צבוע בפסים אדומים ולבנים לסירוגין

קו אפור

קו אפור מקווקו

5 ספרות בצבע שחור

קו שחור משונן בכיוונים נגדיים

קו צהוב

קו אדום

ספרה שחורה מוקפת בעגול שחור

גבול חלקה רשומה

גבול התכנית

אזור מגורים ועסקים מיוחד לשימור

ושיפוץ

דרך רשומה או מאושרת

שביל להולכי רגל רשום או מאושר

אתר לבניין ציבורי

חניה

קונטנר בנין לשימור ע"י תכנית

חפ/1826

שיחזור ע"י בניה חדשה

מספר גוש

גבול גוש

בנין לשימור שנהרס עקב פגע הטבע

והזמן

קו רחוב

מספר מגרש ע"י חפ/1826

קו ירוק רציף

מספר חלקה רשומה
מפלס מקסימלי

ספרה בצבע ירוק מוקפת בעגול ירוק
מספר שחור (61.0 מ')

11. הוראות בניה

11.1. עיצוב ארכיטקטוני

11.1.1. עיצוב החזיתות החיצוניות וגגו של הבנין יהיה עפ"י נספח מעטפת הבנין - עיצוב

אדריכלי, המצורף לתכנית. פרטי הפתחים וחומרי הבנין יהיו עפ"י התכנית
חפ/1826 ובאישור משרד מהנדס העיר - האגף לתכנון אורבני.

11.1.2. לא תותר פתיחת כל פתח בקומת הקרקע לכיוון השביל שבחלקה מס' 68.

11.1.3. במרווח שנותר בין השביל (חלקה 68) ובין הבנין, תותקן ערוגה בנויה שתגונן
ותתחזק ע"י מבקשי היתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר.

11.2. שטח הבניה

11.2.1. תותר תוספת שטח בניה עיקרי מעבר למותר בתכנית חפ/1826 בשיעור
של 36.2 מ"ר המהווה 8.5% משטח החלקה.

(2.5% עבור תוספת קומה חלקית 6.0% הקלה בסמכות הועדה
המקומית) משטח מגרש 0.426 דונם.

11.2.2. שיעור שטחי השרות ואופן חישובי שטחי הבניה לשימושים שאינם
מגורים יהיו כפי שנקבע בתכנית חפ/1400 ש"ש על כל תיקוניה
והשלמותיה והשינויים שנעשו בה מזמן לזמן.

11.2.3. שיעור שטח שרות למגורים ואופן חישוב שטחי בניה יהיו כפי שנקבע
בתכנית חפ/229 י" על כל תיקוניה והשלמותיה והשינויים שנעשו בה
מזמן לזמן.

11.3. גובה הבנין

11.3.1. גובה המבנה יהיה בהתאם לנספח 1, נספח מעטפת הבנין, עיצוב אדריכלי.

11.3.2. גובה הבנין המקסימלי המותר הוא 61.00 מפלס אבסולוטי.

11.3.3. פיר המעלית לא יעלה מעל גובה תחתית גג הרעפים.

12. תנאים מיוחדים

12.1. הבקשה להיתר בניה להקמת מעלית תלווה ביעוץ אקוסטי עפ"י הנחיות ובאישור
איגוד ערים לאיכות הסביבה.

12.2. מתן טופס 4 לבנין יהיה מותנה בהגשת סקר אקוסטי למעלית ואישורו ע"י איגוד
ערים לאיכות הסביבה, כך שיובטח כי המעלית לא תהווה מטרד לשכנים.

13. חניה

עפ"י הוראות הועדה המקומית לתכנון ובניה, חיפה בתכנית חפ/1826 "רובע האומנים
בשולי ואדי סאליב" כמופיע בטבלת "בינוי ושימוש בחלקות" שבסעיף ג-8 לחלקה 211

נדרשת הקצאה של 6 מקומות חניה שמיקומם במגרש 261 שמשמש כחניון. תותר בניית חניון מתחת למפלס 0.00 בהתאם לנספח תנועה וחניה המצורף לתכנית זו. על מנת לאפשר כניסה לחניון המקורה ניתן לבטל מקומות חניה, בהתאם לצורך, מההקצאה שבתכנית המאושרת חפ/1826.

14. חשמל

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

15. מניעת מטרדים בעת הבניה

כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלקמן:

11.3 בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

11.4 משאיות פינוי חומר יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים. הבקשה להיתר חפירה תכלול את פירוט האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים.

11.5 פסולת בניה במהלך הבניה תוצא באמצעות שרולים, תרוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת חומר בנין.

11.6 מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכו' יש להציב במגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה, כך שלא יהווה מטרד, רעש וזיהום אויר לסביבה.

16. חתימות

חתימת יוזמי התכנית ובעלי הקרקע

גיא-לי בע"מ
מנלה שומרון 4952 ח.א. 511078455
גדול יאיר אוריכל
רח' הכרמל 18 כפר סבא
טלי 09-7659005

עורך התכנית

ועדה מקומית ח"פה
אישור תכנית מס' חפ/1826
הועדה מקומית החליטה לאפקיד את התכנית
בישיבה מס' 65 ביום 26.11.01
י"ד הועדה

ועדה מקומית ח"פה
אישור תכנית מס' חפ/1826
הועדה מקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 65 ביום 26.11.01
(ח) ע.מצנע
י"ד הועדה