

300052

לשכת הבנון מהט"ח, מהח' חלפה
העתק משרדי
תמ/864 א'
לא להוציא מחיק מס'

חפ/864 א' - חוף הכרמל

תקנון מאושר

מדת הכנון מקומי חיפה

סגור חבנית מיתאר מקומית - חבנית מס' חת/864 א

חבנית פיתוח חוף הכרמל בחיפה

פרטג' - תכנון מקומי חיפה

בנוי חכנית מיוחדת מקומית, חכנית מס' חפ/364* חכנית פיתוח חוף הכרמל בחיפה, הוגשה ע"י אלפי ואלפי ועמיתיו - מהבני עדים ואזדיכלים ומשרד סכני מ. ימפולסקי את צ. בר-אודון מודד מוטסקר בשם היוזמים חברת חוף הכרמל בע"מ ואומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ח"פ ה

1. שם וראות

חכנית זו תקראו שנוי לחכנית מיוחדת מקומית, "חכנית מס' חפ/364* - חכנית לפיתוח חוף הכרמל בחיפה" (להלן "חכנית זו") והיא מחול על הטת המותתם בקו בצבק כחול עבה במסויט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "החשורים"). החשורים הוא בקנה מדה 1:500 ומחווה חלק בלהי נפרד מחכנית זו.

לחכנית זו מצורף בטת מס' 1 המראה באומן טכטחי את בנוי ופיתוח הטתה. הנטתה מורכב מ-4 בליונות ומחווה חלק בלהי נפרד מחכנית זו.

2. יתם לוכניות אודות

א. על חכניות זו יחולו הוראות חכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל החיקונים והסינויים שחלו בה מפעם למעם, כחוף לאמור בטעוף קטן ד' להלן.

ב. חכנית זו מחווה לבגי טת הקרקע שעליה היא חלה טינוי לחכניות המיתאר דלהלן:

מס' החכנית	שם החכנית	מס' צ.ל.	מס' א.ב.	תאריך פרטום לפחו חוקף
229	חכנית המיתאר של העיר חיפה	422	-	15.2.34
חפ/1332	חירות, נוש וקייט		1747	19.8.71
חפ/1151	בנוי חדש במעברת דוד		1426	11.1.68

ג. כמו כן משפיעה חכנית זו על החכניות המפורטות דלהלן:

מס' החכנית	שם החכנית	מס' צ.ל.	מס' א.ב.	תאריך פרטום לפחו חוקף
32	ארמות חברת "פאר הכרמל"	271		16.11.30
654	פיתוח טת-היט	1456		221.11.45
חפ/1199	חחנה דלק חוף הכרמל - דרך חיפה - הל אביב		1302	18.9.66
חפ/1527	הדרך לחוף העירוני המות		1840	20.7.72

ד. כל מקרה של טחירה בין חכנית זו לבין אחת החכניות הנ"ל, יקבע האמור בחכנית זו.

3. המפרט

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בטח הידוע בחזר חוף הכרמל חיפה
גוש 19742 בשלמותו (פרט לחלק החלקה 30) וחלקי גושים 10740, 10741.

4. גוש התכנית

א. שטח התכנית הוא 110 דונם (בקירוב)

ב. חלוקת השטחים (אזור מסחרי, אחרים למלונאות, שטח פרטי פתוח, טיילת,
שטח רכבה, חוף רחצה דרכים וכו') מתיה שהחלט לטבלה המסומנת בהשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כמסומן בהשריט בקו כחול עבה.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

א. הקרקע בגבולות של חוף הכרמל בע"מ:

ה	ב	ע	ל	ו	מ	ש	ג
חב	הוף	הכרמל	בע"מ	חב	חלקי	מס' חלקה	גוש
					חלקה	בשלמות	
					16280	24	10740
					2145	1	10741
					531	2	"
					27047	1	10742
					1222	2	"
					1193	3	"
					1588	4	"
					849	5	"
					1561	6	"
					1200	7	"
					1200	8	"
					2144	9	"
					699	10	"
					1048	12	"
					700	13	"
					1424	14	"
					849	15	"
					1574	16	"
					1200	17	"
					1574	18	"
					849	19	"
					1198	21	"
					1942	22	"
					1280	23	"
					1642	28	"
					2412	29	"

75351

פה"כ

3. קרקע בבקלות שונה

ה ב ע ל ו ת	השטח	חלקי חלקות	מס' החלקה בשלמות	ג ו ש
דרך	282	-	2,1	10740
"	-	5	-	"
"	-	12	-	"
"	-	-	51	10741
רכבת ישראל	-	52	-	"
"	-	54	-	"
דרך	-	-	11	10742
"	-	-	24	"
עקביה ושות'	1574	-	20	"
דרך	-	-	30	"
מינהל מקרקעי ישראל	3409	-	25	"
מינהל מקרקעי ישראל	13332	-	26	"
מינהל מקרקעי ישראל	10	-	27	"

7. ירוזמי התכנית

יוזמת התכנית זו היא חברת חוף הכרמל בע"מ, ת.ד. 1545 חיפה

8. מטרת התכנית

ייקוד שטח של כ-100 דונם (כולל דרך גישה) להקמת 6 בנינים בני 7-24 קומות (מחם 5 בנינים מעל 2 קומות עמודים גבוהות ובנין אחד - המלון - מעל 2 קומות במסגרת גבוהות רחבות - "פודיום") באזורי מלונאות כשולבים בטיילות ובחופי רחצה על מכלול השפוחתים הכרוכים בכך, כגון מסעדות, בתי-קפה, אולמות לנשפים, מגרשי ספורט ובריכות שחייה, מגרשים למבנים מסחריים וכו' ומגרשי חנייה פרטיים הכוללים מקומות חנייה לקהל המבקרים החיצוניים של חוף הרחצה

9. באור סימוני החזרים

גבול התכנית	קו כחול-עבה
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור מנתחם אפור
שחר מלונאות	שטח צבוע צהוב ומנתחם חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע סגור אדום
בריכות שחייה ומסחקים	שטח צבוע צהוב-והכלת-לסירוגין
טיילת עם בנייה מתחת	שטח צבוע ירוק כהה ובהיר לסירוגין
טיילת ללא בנייה מתחת	עם קוים מקבילים חוצים בצבע העתקה
טיילת באחרי מלונאות	שטח צבוע ירוק כהה ובהיר לסירוגין
שביל להולכי רגל מוצע באזור מסחרי	שטח צבוע אפור וירוק לסירוגין
דרך לביטול	קוים אדומים מקבילים
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש	קו משוגג כחוננים המוכים בצבע ירוק
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת	סמרה ירוקה בעיגול
קו בנין	קו אדום מרוסק
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
חוף רחצה	שטח צבוע צהוב ואדום במסים לסירוגין
מגרש חנייה פרטי	שטח צבוע צהוב ומטוים-קוים-אלכסוניים
גבול התכנית היכון עיר מאושרת	בצבע העתקה
מס' חלקה מוצעת	קו מרוסק בצבע כחול עבה
רכבת ישראל	אות עברית
	שטח צבוע אפור
	ומנתחם חום

שטח מנוקד בצבע צהוב טוקף קו בצבע צהוב
ספרה רומית שחורה
גודל ע' - שחורה

מבנה להריסה
מספר קומות מעל לקומות עמודים
קומות עמודים - שתי קומות,
6,00 מ"גובה כל קומה
מס' הדרך
מרווח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
אזורי ספורט פרטיים - שטח
פרטי פתוח

גבול חלקה מוצעת
ערווה (קו דלק)
דרך ג' - קרקעית להולכי-רגל
מחצית מסה"ב
דרך לביטול במועד טנקבע
בסעיף 25 ג'
כניסה קיימת למבנה פיזית
במועד טנקבע בסעיף 25 ג'

ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
ספרה אדומה ברבע החתונן של העיגול
שטח-צבוע ירוק-ומוחם ירוק

קו שחור
"ערווה" בין שני קווים מקבילים מרוסקים
2 קווים מקבילים בצבע שחור

קווים אדומים מרוסקים מקבילים

2 קווים אדומים מצולבים

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר לחקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי חכנית זו
לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית ותפורטת ברשימת החכליות לגבי המקום סבו
נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

החכלית

בית מלון, מלונות - דירות, בריכות שחייה
ומסוקים, מגרשי חנייה פרטיים, חנויות
וקוסקים (פנימיים וחיצוניים) מסעדות,
בתי קפה ובארים (פנימיים וחיצוניים)
אולמות לגשמים, מפגשים וארועים, חדרי
מגיסות וחדרי לואי, מועדון בריאות, בית
כנסה, משרדים אדמיניסטרטיביים למלון
ומלונות דירות, מגרשי ספורט פנימיים,
קבלינות, חדרי מכוניות, מקלט וכל השירותים
למיניהם למלון ומלונות הדירות, וטיילות.

האזור

א. אחרי מלונאות

ג. אזורי ספורט פרטיים -
שטח פרטי פתוח

- פגרשי טנים, פגרשי ספורט שונים.

- ביתן מסחרי, מסעדות וחנויות כמותר לאזור
מגורים "א".

ג. אזור מסחרי

1) טיילת לאורך החוף השמורה לטמוס הצבור
לצמיחות, בנויה מעל למבנים פרטיים של
שירותי חוף כמו קבלינות, בתי קפה,
מלחחות וכו'.

ד. טיילות (לא באתרי מלונאות), כולל:

2) טיילת השמורה לטמוס הצבור לצמיחות
ללא בנייה מחחיתה.

ה. שירותי-חוף (מחחית למפלט הטיילות בסעיף ד'
לעיל)

- בתי קפה, קבלינות ושירותי חוף פרטיים
אחרים מחחית לטיילת שלאורך החוף.

- 1. דרכים - לפי עמוגדה בהכניה הטיהאר של חיפה
- 2. רכבת ישראל - שטח פטילת ברזל של רכבת ישראל
- 3. חוף רחצה - לשימוש כחוף רחצה ונופש וספורט כולל מחקרים סוגים כמו קיוסקים, טביליונים וסככות אל.

12. הפקעה ורישום

- א. כל השטחים המיועדים בהחלט להכניה זו לדרכים, נועדים להפקעה לפי סעיף 168 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויירשטו על שם עיריית חיפה ללא תשלום כשהם מנויים מכל מבנה, דיירי חו-חמץ.
- ב. השטחים המסומנים כשיילת עם בנייה פתוחה או כשיילת ללא בנייה פתוחה, וכן השביל להולכי רגל המקורה במבנה המוצע באזור המסומן אחר ד" יפשו להולכי רגל.
- ג. זכות מעבר הופשי לקהל לצמיחות מרשם כספרי האחוזה. בעלי הקרקע ו/או חוכריה יחיו אחראים לאחזקתן החקינה של השיילות.
- ד. לבעלים בעתיד של שטח ספח-הים זכות מעבר דרך שביל להולכי רגל סגובל עם אחר "ב", בחלקי חלקות 1, 28, 29, בגוש 10742, כמצוין בתשריט.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בהכניה זו - בטלים.
- ב. השטחים לאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סגוב אחיד המותאם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמפורט בהשריש ומסומנות באותיות א, ב, ג, ד, ה, ו, ז, ח, ט, י.
- ג. החלוקה לחלקות המוצעות הג"ל תותר לצרכי רשום כספרי האחוזה רק על יסוד הכניה חלוקה המעוגה אסור רשויות התכנון.

14. בשול דרכים מאוחדות

שטחי הדרכים המבוללות יסוגו בהחלט למוראה בהשריש.

15. בנייה ופתוח השטח

- א. הכניה בשטח החכניה תהיה בהחלט לטעימים 17, 21, 35, 36 ו-38. להלן וכל יתר הוראות הכניה זו על צירופיה.
- ב. קווי הבניה המתארים את קונטורות הבנינים, משוערים ויותר לספות מהם לפי סעיף 38 ב" להלן מבלי לשנות את אופי החכניה.
- ג. העצוב הארכיטקטוני של המבנים יתבסס על חכניהו של אדריכל היוזמים וכפוף לאשורו של מהנדס העיר.
- ד. בחירת החמרים החיצוניים תעשה ע"י אדריכל היוזמים וכפופה לאשורו של מהנדס העיר.
- ה. ביחד עם הגשת הבקשה לרשיון הבניה חוגש ע"י היוזמים חכניה המראה פתוח המירווחים מטיב לבנינים הכוללים את כל המתקנים ומקומות החניה וכולל: סילנט, עמודי פרסומת, ספסלים, פחי אשפה, עמודי וגומי, תאורה, מדרגות, גני הכרות, מעקות, מדרכות להולכי רגל וקירות חוככים לאורך הכבישים ומגרשי החניה, השחלכות פגרשי החניה הפרטיים הצמודים למבנים של הכבישים חכניה זו וכו'.
- ו. לא יורשו כל מובילי הטמל עיליים בשטח חכניה זו וכל רשת החשמל תהיה חת-קרקעית. לא תורסה העמדת חחנות מרגספורמציה גלויות (על עמוד) בשטח חכניה זו.

16. גגות הכנינים

- א. יותרו גגות שטחים - ואלו יכוסו חצץ או חומר דומה לו.
- ב. בראש מבנים מס' 3, 4 שהם בני 24 קומות מעל 2 קומות עמודים גבוהות תוחקן תאורה אזהרה תקנית למניעת פכשולים לטיסה בהתאם לחלק ז' בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, הנאיו ואגרות) תש"ל - 1970, שפורסמה בקובץ תקנות 2581 מיום 8.7.70.

17. שטח הבנייה המותר

- א. שטח הבנייה המותר בכל-האתרים פרט לאתר "א" (ראו טעיף 36 להלן) **95000=** מ"ר (בקירוב) **181** -
- ב. לא נכללים בשטח הבנייה נטו:
 - (1) שרטות
 - (2) חדרי מדרגות, מירי-המעליות וארובות אויר
 - (3) שירותי מלון שאינם צמודים למדרג הארחה כגון מחסנים, חדרי כביסה, חדרי מכונות, אשפת, דואר וכו'
 - (4) שירותי חוף, כגון קבינות, קיוסקים, מזנונים, מלחחות ושירותים מה"כ שטח

33000= מ"ר (בקירוב)

128000= מ"ר

181 -

שטח הבנייה המותר

ג. פירוט שטחי הבנייה (בקירוב)

שטח ברוטו מ"ר	שטח נטו מ"ר	
21650	17200	מלון
16130	12500	מלון דירות מס' 5
23880	18625	מלון דירות מס' 4
23880	18625	מלון דירות מס' 3
20020	15550	מלון דירות מס' 2
16130	12500	מלון דירות מס' 1
570		בנין ע"י-הכרכה
4010		קבינות
480		שירותי חוף
1250		בנין בשביל מכונות
128000	95000	סה"כ

ד. הטבלה הנ"ל איננה כוללת את המקלטים ושטחם הנוסף יהיה כמי שיידרש.

18. גובה הבנינים

גובה הבנינים יהיה כמסומן בחסרית ובנספח מס' 1, גליון 4.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יוחקנו צבורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פחיי מרפסות וחלונות, פגים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא חותר התקנת דודי שמש לחפוס מים על גבות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי הכנת כללית המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא מורטת התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לחצרי חפוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות המותרים לפי החוק.
- ו. לא יורטת חבור הטל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ז. לא מורטת הקמת הנסנה לפלויזיה אלא הנסנה מרכזית.
- ח. התקנת מרפסות וחלונות ראווה תהיה כהתאם לחוק.

20. פתוח המבדל

יוזמי התכנית חייבים בידוד עם הקמת הבנינים לבצע פתוח המבדל. במיוחד כלולים התקנת הקירות החומכים הדרושים, ניקוז דרכי גישה, תאורם, גיבון והתקנת חניה הדרושה באזורים המסומנים בתשריט, כאשר היא משולבת עם שחילה עצים לפי הכנית שהאושר ע"י מהנדס העיר.

21. מבני קצה במרווחים

א. לא חותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים, פרט לקיומקים, במל קמה, ושירותי חוף, תחנות טלמטלורמציה של חברה ההטל במרווחים הצדדיים או האחוריים; בנוסף לכך חותר פתוח ובמפלס הטיילה לאורך החוף בגינת קבינות ושירותים נלווים ושירותי חוף אחרים במקומות המסומנים בנספה מס' 1 המצורף לתכנית (קבלנה - חדרי יחיד הכולל שדותים צמודים לשטח המתרחצים ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר ברזסו כאשר עומקו 5,0 מ'). מבני שירותי חוף כגון במי קמה, פלחוח וכו' סיובצו בעומק גדול יותר מהיו טעונים אסור הועדה המקומית.

ב. על יוזמי התכנית לקבל אישור מהנדס העיר לתכניות פתוח השטח הפרטי והגיבון שבין המבנים לפני הוצאת היתר בנייה.

22. גדרות בתחום תכנית 11

בכל מקום שבתכנית זו תיבדק גדר, תהיה הגדר ממוסדת ברזל, גדר אבן, גדר רשת או גדר צמחים, כמוף לאשור מהנדס העיר.

23. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בתשריט כנועדים להריסה יורסו עם גמר השלב הראשון של הבנייה, אך לא מאוחר מיום החלית אכלוסו של המלון, ולא ינתן רשיון לעסק לפני הריסת המבנים הללו.

24. חנייה פרטית

מגרשי החנייה בשטח פתוח או בחוף מבנה יהיו כמצוין בהשריט ובנספח מס' 1 ויהיו פתוחים לקהל תמורת תשלום. מה"כ מקומות החנייה במגרשים הנ"ל הוא 731 מקומות ומהם לא פתוח מ-376 מקומות המיועדים לאזורי המלונאות.

25. גלילת דרכים

א. בעלי הקרקע בתכנית זו/או יוזמי התכנית, חייבים לסלול דרכים הכלולות בתכנית כחוק. בסלילה נכללות המדרכות, החקנת גינון למי גשם ושחילה והקמת עמודי השמל, והם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה במסורס לקיל, בין שהוקמו בנינים על מגשיהם ובין שלא הוקמו.

ב. הכניסות והיציאות פרוחב מס' 2308 אל החנייות ומחן, טעונות הגשת חכנית ממורטת באיסור מנהל אגף התחבורה.
ג. לאחר הקמת הבנין הראשון היסגר מיזיט הכניסה הקיימת (החוצה את מסילת הכרזל) והמסומנת בחלק הצפון-מזרחי של התכנית. על היוזמים להקים על השבונם דרך גישה חד-קרקעית לחולכי רגל מחת למסילת הכרזל במקום המסומן בהשריט ובנספח מס' 1 לפני גמר הקמת הבנין הראשון. משרד התחבורה יהיה רשאי לאשר שינוי במקום הגישה החד-קרקעית. הכניסה לשטח התכנית תהיה דרך המחלף הקיים בדרום, ובעתיד, עם הקמת המחלף במסעף אחוזה ליד תחנת הרכב, תהיה גישה נוספת גם מצפון.

26. ת.א.ר.ה

יוזמי התכנית חייבים להשתתף בתשלום החקפת האודר הרחובות, כולל עמודים ומנשים.

27. בנייה מחתת ובשבת קווי השמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קווי השמל עיליים או מחתת להם, שלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מקו אנכי משוף אל הקרקע בין החוט הקיצוני והקרוב ביותר של קווי השמל ובין החלק הקרוב ביותר או הכולם של הבנין:

מרחק	גובה על השמל
מ"מ 2.00	קו מחת נפוץ
ה"מ 5.00	קו מחת 22
ה"מ 8.00	קו מחת 110
ה"מ 10.00	קו מחת 150

ב. אין לבנות בנינים מעל קווי השמל חד-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2.00 מ"מ, מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי השמל חד-קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור+אשר מהמנהל והסכמת חברת השמל.

28. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכנית זו. על מגישי בקשת בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה סנימיות בהתאם לדרישות חברת השמל.

9/..

29. מ.ק.ל.ס.י.מ.

לא יוצא רשיון בניה בטוח-התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם למתן הישראלי ולא מוצא מעורב שטוח בבנין אלא אם התמקד בזבז לטביעה רבונה של הג"א.

30. ש.ד.ו.ת.י.מ.

א. ג.ק.ו.ז.מ.י.ג.מ.

לא ינתן חיתר בניה בטוח הובטח בזבז ג.ק.ו.ז. השטח בהתאם לתכניות מאושרות ק"י מנהל אגף התחבורה העירונית.

ב. א.פ.מ.ת.מ.י.מ.

אספקת המים בתכנית זו תעשה בהתאם למערכת אספקת המים של עיריית חיפה. לפני הוצאת רשיון בניה בטוח בו עובר צנור מים, על בעל בקשה רשיון הבניה להמקשר עם מנהל המים העירוני לקבל הוראות בקשר לשמירה על שלימות צנור המים הקיים או העמקתו למקום אחר, כפי יירש הדבר.

ג. ג.י.ו.ג.

בטוח התכנית תוחזק מערכת של ביוב ציבורי בהתאם לתכנית אחר לטופכין של עיר חיפה. לא ינתן העזרה לטימוס בבנין לפני שיחבר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור של הרשות המוסמכת כי מתקני הביוב הנוגעים לבנין בוצעו כהלכה.

ד. הידרגטיים

על בעל הפרקע לחתקין על אדמתו הידרגטיים לכבוי הטח בהתאם לחוק מכבי בט ולטביעה רבונה.

31. ס.י.ל.ל.ח.

א. לאורך הגבול הפרטי על אדמות חוף הברמל חיבנה טיילה מצפון לדרום מעל מבני הקבינות וסירותי החוף האחרים במפלס של כ-5 מ' מעל לפני הים כפי שמסומן בהשריט ובנספח מס' 1.

ב. רחבה של הטיילה יהיה 5 מ' מינימום וללא בניה מעליה. הכנון המורט של הטיילה יוכן ויוגש בעת הגשת תכנית הבניה של כל שלב ושלב.

ג. הטיילות הנזכרות בסעיף 11 ד' וכמסומן בהשריט ובנספח מס' 1 (וכן השביל להולכי רגל במבנה האתר המסומן ד') - תהיינה פתוחות לציבור.

ד. פותר יהיה להבלים את שטיילת שלאורך חוף הרחצה - מערבה, כדי ליצור הרחבות ומצפורים.

ה. מותר יהיה להעמיד טפסלים, כפאות, שולחנות ומחסות שמש על הטיילה, זכך מזנונים - בהרחבות המסומנות בהשריט ובנספח מס' 1, בהנאי שלא ייחסס המעבר התמשי להנועת הולכי רגל.

32. חוף הרחצה

א. ברצועת חוף הרחצה שבנקעות היוזמים (להלן - חוף הרחצה) ישמרו זכויות הצבור בכל הנוגע לרחצה, טבולת סידרה חוף (מלחוחים, קבילות, בחי קפה וכו').

ב. חוף הרחצה ימשיך להיות מבודד, הכניסה תהיה בהטלום והיוזמים יעמדו לרשות הצבור מלחוחים סיבון - על ידם בשטח החכנית בו זמנית עם הקפת המלון ומלונות - הדירות. ההגבלות בטעיף זה לא תפענה בזכות המעבר כמצוין בטעיף 12 ג' לעיל.

ג. לשרות קהל המבקרים החיצוניים של חוף הרחצה יעמדו כל מקומות החניה שאינם דרושים למי התקן עבור מזור המלונאים כאמור בטעיף 24 לעיל.

33. פתוח בקרבת קו דלק

א. כל פתוח כשטח טבו עובר קו דלק כגון: סלילה, חסימה וכו', ייקשה בתאום עם חברת "קו מוצרי דלק בע"מ" במסוף למסור מהנדס העיר.

34. גדר זמנית בתחום הכנית זו

א. מותר ליוזמים להקים גדרים זמניים בתחום הכנית זו בחקופת הקמת אחי הכנית ולהגבנת מתקני החוף. יוזמי הכנית זו יהיו מילכים לתרום את הגדרות הנ"ל לאחר קבלת חוראה מהמינהל מאת הועדה המקומית.

35. בנין בלבים

א. המבנים העיקריים יוקמו בחמישה שלבים דלקמן:

- טלב א' - מבנה המלון, מבנה מלון-הדירות מס' 5 ומגרשי טניס;
- טלב ב' - מבנה מלון - דירות מס' 4;
- טלב ג' - מבנה מלון - דירות מס' 3 ומגרשי טניס;
- טלב ד' - מבנה מלון - דירות מס' 2;
- טלב ה' - מבנה מלון - דירות מס' 1 וכריכת סחיה.

ב. סדר ביצוע השלבים יהיה למי רצון היוזמים פרט לטלב א' שיהיה הראשון.

ג. מבני כל שלב וטלב ושלמו ויועמדו כיתידה מבני עצמם, כולל כל מבני העזר והמתקנים הקטורים אליו והטיילת הצמודה לאותו שלב.

ד. על יוזמי החכנית להוציא את היתר הכנית לשלב א' חוף 6 חדשים מיום אישור החכנית ולהתחיל בבניה חוף שנתיים מיום אישור החכנית.

יוזמי החכנית מימים את כוחה של הועדה המקומית ליזום ביטול החכנית במקרה שלא יוחל בבניה חוף שנתיים ימים מיום אישור החכנית וביטול החכנית לא יהיה קילה לחביעת מיצויים מצד יוזמי החכנית.

במקרה של ביטול החכנית יוחזר סוגו של השטח לסוגו הקיים לפני אישור החכנית.

36. אחר מס' ת"י בחכנית

על אחר המסומן ת"י בהשריט שאינו בבקעות היוזמים מוצע לבנות בנין סחרי לחנויות ולטימושים המותרים באזור סבורים א' לפי חכנית המיתאר לחיפה שבגבול לא יעלה על שתי קומות מעל למפלס הרחוב וכשה הכנית יוגבל ל-42% משטח הרשות של החלקה המקורית, דהיינו 661 פמ"ר. בעלי אחר ת"י יפנו זכות שמוש ליוזמי החכנית בקטע הטיילת הגובל בעת הקפת שלב ג' או בהצורך יומד מוקדם במקרה ויבנו לפני שלב ג' לצורך בנית הטיילת ע"י היוזמים ועל חשבונם שחיה פתוחה למעבר לצבור לצמיתות.

עיצוב הבנין האמור וחמרי הבניה יהיו כפופים לאשורו של מהנדס העיר.

37. סג השכחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו יהיו חייבים לשלם מט השכחה בהתאם לחוק.

38. הנחות ושינויים

8. אם באיזה זמן שהיה יוזמי תכנית זו ימצאו שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון הנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, יהיו רשאים להגיש בקשה לוועדה לתכנון ולבניה של העיר הישנה לקבלת הנחה כזו והוועדה המקומית תהיה רשאית באסדר הוועדה המחוזית, לאשר או לדחות בקשה כזו.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
ת. מ. מ. 864 א'
הרומליק למתן תוקף
כ"א תמוז ה'תשנ"ח
25.4.77

- 2. לשם השגת התכנון הסובב בלוח יתנו רשאים לתכנית שינויים בתכנית בדבר:
 - 1) מקומם המדויק של המבנים
 - 2) קטח המבנים
 - 3) גובה, רוחב או אורך המבנים
 - 4) מקומם של מרפסי החנייה
 - 5) כל פרטים אחרים בתכנית

ובתנאי שלא יהיו ניתנים להעברה ממכנה למכנה יותר מ-15% ובתנאי נוסף שבסך הכל לא יוקמו בשטח התכנית יותר מ-1,200 יחידות של סני חדרים כ"א במלגות דירות ולא יותר ממלון אחד שמספר חדריו לא יעלה על 240 חדרים מלון ולא יסונה שטח הבנייה הכללי המותר הנקוב בסעיף 17. האמור לעיל בסעיף זה איננו חל על מתח מסחרי "ר".

39. קרי בנין

קרי הבנין הקדמיים המינימליים לצד הרחוב יהיו - 5.0 מ', מרווחים צדדיים 4.0 מ', מרווח מינימלי לצד חוף הרחצה יהיה 5.0 מ' מהגבול המערבי של הסיילת ובאתר "ח" 7.0 מ' מהגבול המערבי של התכנית ושל הסיילת.

40. תנאים מיוחדים

באתרים המסחריים "ד" ו-"ר" יהיו המרווחים כמסומן בתשרים. אין להוציא היתרי בניה בחלק הדרומי של התכנית מבנין 5 דרום למבנים 1,2,3,4 ובשטחים הצמודים להם כל עוד בעיית רוחב החוף לא נפתרה ע"י תכנית מאושרת ובתנאי שחוף הרחצה בחלק זה של התכנית לא יקטן מ-100 מ' נוסף לסיילת.

מועד מוסבר

108 92-83/א

משרד סכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-אדון
מהנדס מורחג - מודד מוסבר

יוזמי התכנית ע"פ החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

אלטר ואלטר ועמיתיהם
מתכנני ערים ואזרחים

חברת חוף הכרמל בע"מ
חוף הכרמל בע"מ

מ. מ. מ. 864 א'
הרומליק למתן תוקף
כ"א תמוז ה'תשנ"ח
25.4.77

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

ת. מ. מ. 864 א'
הרומליק למתן תוקף
כ"א תמוז ה'תשנ"ח
25.4.77

יושב ראש הוועדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

ת. מ. מ. 864 א'
הרומליק לתפקידה
כ"א תמוז ה'תשנ"ח
25.4.77

יושב ראש הוועדה

מ. מ. מ. 864 א'
הרומליק לתפקידה
כ"א תמוז ה'תשנ"ח
25.4.77

העתק משרדי
 לא להוציא מחיק מס' ת/864 א

תכנית מס' ת/864 א
 מורסכה לחקירת בילקום
 2295 מיום 13-2-77 עמוד 817

משרד הפנים	
חוק החכונ והבניה תשכ"ה-1965	
מחנה	מחנה
מרחב תכנון מקומי	מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' ת/864 א	תכנית מס' ת/864 א
הועדה המחוזית בישיבתה ה-52775	הועדה המחוזית בישיבתה ה-52775
מיום 12-8-77	מיום 12-8-77
החליטה לתת תוקף	החליטה לתת תוקף
לתכנית המוכרת לעל	לתכנית המוכרת לעל
סגן מנהל כללי לתכנון	סגן מנהל כללי לתכנון
יורטב ראש העיר	יורטב ראש העיר

תכנית מס' ת/864 א
 מורסכה לתת תוקף בילקום
 2471 מיום 13-1-77 עמוד 13

י. ג. ג. ג.