

3000540

222/1970

מרחב תכנון מקומי, חיפה

שנתי לוחכמים מיוחדת מקומית, תכנית מס' תפ/1362 א'

בית מלון - רח' יפה ברי, חיפה

גרס 10812 חלקה 33

מרחב חפציו מקומי, חיפה

שנוי חכניות מיתאר מקומית, חכניות מס' חפ/1362א'
 בית מלון רח' יפה נוף, חיפה גוש 10812 חלקה 33
 חלקה 33 חוגשה ע"י האדריכלים ש. א. א. ורזוב
 ומסרד טכני מ. ימפולטקי אח צ. גר-אדון בשם
 הירזמים חגית ט. א. פ. בע"מ ונחשבלה ע"י הועדה
 המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלוח

חכנית זו תקרא: "שנוי לחכניות מיתאר מקומית, חכניות מס' חפ/1362א' -
 בית מלון - רח' יפה נוף, חיפה גוש 10812 חלקה 33" (להלן "חכנית זו") והיא
 תחול על השטח המוחתם בקו בצבע כחול בחשריט המצורף לחכנית זו והמסומן בשם
 חנ"ל (להלן "החשריט").
 החשריט הוא בקנה מדה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לחכניות אחרות

- א. חכנית זו מהווה שנוי בתחומי תחולתה לחכנית מס' חפ/229 - חכנית המיתאר
 של העיר חיפה.
 ב. חכניות זו משפיעה בתחומי תחולתה על חכניות ת.ע. מפורסות דלהלן:

מס' החכנית	שם החכנית	מועד טרסום למחן תוקף	עחון רשמי
חפ/125	צפון הר הכרמל, רח' פנורמה	18.7.1935	525
חפ/723	המשך רח' פנורמה, חיפה	1.3.1950	י.פ. 71

- ג. על חכנית זו תחולנה התקנות של חכנית המיתאר של חיפה וכל התיקונים והשנויים
 שחלו או שיחולו בה מזמן לזמן וכן הוראות המיוחדות של חכנית זו.
 בכל מקרה של סתירה בין האמור בחכניות המפורסות בסעיפים א, ב, דלעיל לגבי שטח
 הקרקע הכלולה בחכנית זו תקבענה ההוראות של חכנית זו.
 ד. עם אישור חכנית זו תבוטל החכנית מס' חפ/1362 - "בית מלון, רח' יפה נוף,
 חיפה, גוש 10812 חלקה 33" שאישורה פורסמה בי.פ. 1670 מיום 5.11.70.

3. המקום

הקרקע עליה חלה חכנית זו נמצאת על הר הכרמל בין שדרות הנשיא ורח' יפה נוף.

4. שטח החכנית

שטח הקרקע הכלולה בחכנית זו הוא 5020 מ"ר (בקירוב).

5. גבולות וחוכניות

- מצפון:- חלק מחלקות 44, 139, 140, בגוש 10812 רח' יפה נוף
 ממזרח:- חלק מחלקות 44, 185 (רח' יפה נוף), 187 ד'
 חלקה 250 וחלק מחלקות 187, 100 (רח' שדרות הנשיא) בגוש 10812
 מדרום:- חלק מחלקות 100, 18, 17, 16 בגוש 10812 (רח' הנשיא)
 ממערב:- חלק מחלקות 16, 187 (רח' הנשיא)
 חלקה 34 ו-חלק מחלקות 185, 140 (רח' יפה נוף) בגוש 10812

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

הגוש	החלקה	חלקי חלקה	השטח	בעל	הקרקע
10812	33	—	2692	חברת סירת יהודית בע"מ	
"	"	16		שדרות הנשיא	
"	"	17		" "	
"	"	18		" "	
"	"	44		רח' יפה נוף	
"	"	100		שדרות הנשיא	
"	"	139		רח' יפה נוף	
"	"	140		" " "	
"	"	185		" " "	
"	"	187		שדרות הנשיא	

7. יזמי החוכניות

יזמה חכנית זו היא חברת ט.א.ס. בע"מ.

8. מטרת התכנית

מטרת חכנית זו היא הקמת בית מלון מסחרי ולחירות.

9. באור סימני התשריט

- | | |
|--|-------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| ב. שטח צבוע ירוק | - שטח צבועי פתוח - גן יפה נוף |
| ג. שטח צבוע כחול | - אחר לבית מלון |
| ד. שטח צבוע ורוד | - דרך קיימת או מאושרת |
| ה. מבנה צבוע צהוב | - מבנה להריסה |
| ו. ספירה שחורה ברבע עליון של העיגול | - מס' הדרך |
| ז. ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול | - מרווח קדמי מינימלי |
| ח. ספירה אדומה ברבע התחתון של העיגול | - רוחב הדרך |
| ט. קו אדום שלם | - קו רחוב |

9. (המשך)

- י. קו אדום מרוסק
 יא. קו אדום מרוסק עם שתי בקורות בין הקווים
 יב. טערה רומית בהחומי קו הבנין
 יג. קו ירוק מרוסק
 - קו בנין
 - קו חשמל
 - מס' קומות
 - גבול חלקה קיימת

10. שמש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שוט קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשורים לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. אחר לביה מלון
 - ישמש להקמת בית מלון שיכיל
 2 קומות מרתף, קומה כניסה עם
 טרקלין, חדר אוכל, מסבא וכו',
 קומת ביניים לצנרת, 7 קומות
 חדרי מלון וקומה גג למעלית ושרותים.
 ב. דרכיט צבוריות
 - חשמלנה למעבר כלי רכב ולהולכי
 רגל בהתאם לתקנות חכנית המתאר של חיפה.
 ג. שטח צבורי מחוץ - גן יפה נוף
 - ישמש כגינה צבורית

12. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים לדרכים ולשטח צבורי מחוץ נתונים להפקעה ויירשמו על שם עיריית חיפה ללא חשלוט.

13. שטח הבנייה המותר

א. 7 קומות חדרי מלון - בכל קומה 14 חדרים ס"ה כ-98 חדרים	3020.00	2מ
ב. קומת כניסה (בלי חדרי מדרגות)	405.00	"
ג. שני חדרי מדרגות בחישוב העיריה (חלק)	167.00	"
ס"ה	3592.00	2מ

שטחים שלא נכללים בשטח הבנייה המותר:

קומת מרתף מחוץ (חדרי מכוניות ועקלט)	517.00	2מ
קומת מרתף (חנייה ומחסנים)	957.00	"
חדרי מדרגות וצנרת	870.00	"
חדרי מכוניות על הגג	83.50	"
ס"ה	2427.50	2מ

מותר להעביר שטח מסווג אחד למשנהו
 בגבולות 10%.

14. גובה הבנין

- א. גובה הבנין יהיה בן 7 קומות חדרי לינה מעל קומת הכניסה וקומת ביניים לצנרת, עם תוספת קומת גג לשרותים ומעלית.
- ב. מגדל מעלית ייבנה נמוך עד כמה שהתנאים הטכניים מאפשרים זאת ויוסווה ע"י פריבולה ארכיטקטונית בפרופורציה מתאימה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ג. מרחף הבנין ינוצל למחסנים ושרותים, חנייה פרטית - וישמש כמקלט באישור הג"א.

15. תכנית הבנין

תכנית הבנין והבנין של המלון חובא לאישור הועדה המחוזית לאחר שימולאו הדרישות הסניטריות והתחבורתיות כמקובל.

16. חנייה

החנייה תסודר לאור האמור במעיף 15 לעיל.

17. שטח ציבורי פתוח

על יוזמי התכנית לשאת בפתוח השטח הציבורי הפתוח בשטח התכנית ולהשתתף בהוצאות פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים עם התכנית.

18. מניעת רסיבות

לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלט) בשטח תכנית זו אלא אם כן יובטחו האמצעים למניעת עליית הרסיבות לתוך הבנין או חדירתה לתוך המקלט, לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

19. כנייה בקרבת קווי חשמל

- א. אסור לבנות בנינים ממוחזק לקוי חשמל קיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו בן 6.3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה). חמשה מטרים מקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו מתח גבוה ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.
- ב. לא תותר סלילה כביש או פתיחת כביש לתנועת כלי רכב לפני שחבוצע העברת הכבלים וקוי החשמל.
- ג. לא תורשה ער להעברת הכבלים למקומם החדש הקמת איזה שהוא מבנה בשטח בו הם עוברים כעת.
- ד. לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות בשטח תכנית זו. על מגישי התכנית לכלול בתכנית הבנין למלון תחנת טרנספורמציה פנימית בתחום לדרישות חברת החשמל לישראל ולשביעת רצון מהנדס העיר.

20. שרותים

א. ניקוז פגש

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע ע"י זרימה עליה או מערכת תיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שהבנה בשכיל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב. גירוב

לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטמס אישר מהנדס העיר תכנית לבניית צבורי. לא חנהן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחבר לבניית הצבורי ולמני סחן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו.

ג. הספקת מים

הספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה. אח קו חמים של 3" תחוצה את המגרש יש להעביר בגבול המגרש על חשבון היוזמים - אם יהיה צורך בזה - או לתקן אותו אם יפגע ע"י עבודה בניה ופחוח המגרש.

ד. תלילת דרכים

(1) יוזמי תכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את תלילת הרחבת הדרכים כולל מדרכות ושבילים על כל תעלות הנקוז בשטח התכנית לפי החוק ולפי דרישת מהנדס העיר ולשביעת רצונו. בסלילה כוללות הריסת קירות חומכים והקמת מחדש, שחילה ותאורה, העברת עמודי חשמל והקמת עמודי חשמל הדרושים עם פנסים.

(2) יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפחוח כנ"ל גם באזיות האחרים שיועברו על ידה על שם העיריה.

ה. התקנת הידרנטים

יוזמי תכנית זו יתקינו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח תכנית זו בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי אש לשביעת רצונם.

ו. מאור

יוזמי התכנית מחויבים לסדר ברוחב מאור צבורי כולל פנסים לפי דרישות ולשביעת רצון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

פתוח המברק

על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמחט, כולל קירות תומכים, שתילה, החקנת חניה וכו'.

אריהל:

ש. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב
מ. א. רוזנב

היוזמים

בעל הקרקע:

חברה ליתום ולחנך מפעלים

חברת ט.א.מ. בע"מ

חברת טידת יחודית

מורד מוסמך:

משרד טכני
מ. ימסלסקי - בר-אדון

משרד טכני
מ. ימסלסקי - בר-אדון

משרד טכני
מ. ימסלסקי - בר-אדון

משרד טכני
מ. ימסלסקי - בר-אדון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1362 א'

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 18 ב' 2.11.70

(ג) מ.פ.לימ / יושב ראש הועדה

(ה) נ.כפ / סגן ניהול

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' / 1362 א'

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה' 30 ב' 15.11.71

יושב ראש הועדה

סגן ניהול

תכנית מס' חפ' / 1362 א' מורסמה להפקדה בילקוט

מיום 1732 עמוד 24.6.71 עמוד 2017

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

מס' חפ' / 1362 א'

מס' 31

הועדה המחוזית בישיבתה ה'

מיום 7.12.71 החליטה לתת תוקף

לתכנית הנכרת לעיל.

יושב ראש הועדה

סגן מנהל מל"ל לתכנון

32

תכנית מס' חפ' / 1362 א' מורסמה למתן תוקף בילקוט

מיום 1817 עמוד 21.4.72 עמוד 1485

5 ראש השנה