

4/1979

300689

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1415 ב'

בית מלון - רחוב הנרייטה סולד - יפה נוף

גוש 10809 חלקות 387,96 - 391

מרחב תכנון מקומי חיפה

שנוי תכנית מתאר מקומית, ותכנית מס. חפ/1415 ב'1

בית מלון - רחובות הנרייטה סולד - יפה נוף, גוש 10809 חלקות 96, 387 - 391, הוגשה ע"י האדריכל י. רכטר, תל - אביב ומשרד טכני מ. ימפולסקי את א. בר-אדון מודד מוסמך בשם היוזמים ה"ה יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. חפ/1415 ב'1, בית מלון-רחובות הנרייטה סולד - יפה נוף, גוש 10809 חלקות 96, 387 - 391, (להלן "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, כולל החלקים העקרוניים. לתכנית מצורף גם נספח: "תוכנית בינוי" בק.מ. 1:250 וגם הוא מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשנויים שחלו בה מזמן לזמן במידה ואין הם נוגדים את האמור בתכנית זו.
- ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות המתאר הבאות:

מספר התכנית	שם התכנית	ע.ר. י.פ.	תאריך פרסום לתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422	15.2.34
229 א'	תכנית המתאר של העיר חיפה (תקון)	1265	6.5.43
חפ/853 א'	מורדות הצפוניים של הר הכרמל	613	24.7.58
חפ/1415	בית מלון - רחובות מרים יפה נוף	1922	31.3.73
חפ/1400	תכנית הלימתאר על חיפה	2642 37.80	
ג.	בכל מקרה של סתירה בית תכנית זו לכין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.		
ד.	עם אשור תכנית זו תבוטל התכנית חפ/1415 א' בית מלון - רחובות הנרייטה סולד יפה נוף גוש 10909 חלקות 96, 387 - 391 שפורסמה להפקדה בי.פ. מס. 1350 מיום 28.7.77 ותכנית חפ/1415 - בית מלון רחובות מרים - יפה נוף שאושרה למתן תוקף ופורסמה ביום 31.5.73		

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת על הר הכרמל בין הרחובות הנרייטה סולד ויפה נוף.

4. שטח התכנית

=====

שטח הקרקע בתכנית זו הוא 7025 מ"ר בקירוב.

5. גבולות התכנית

=====

גבולות התכנית הם כמוראה בתשריט המצורף לתכנית זו, בקו כחול עבה.

6. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו

=====

בעלות	חלק מחלקה	חלקה	גוש
יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר	-	96	10809
יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר	-	387	10809
יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר	-	388	10809
יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר	-	389	10809
יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר	-	390	10809
יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר	-	391	10809
עיריית חיפה (דרך)	497	-	10809
עיריית חיפה (דרך)	498	-	10809
עיריית חיפה (דרך)	475	-	10810

7. יוזמי התכנית

=====

יוזמי התכנית הזו הם: ה"ה יעקב פריצקר, שמשון פריצקר ויצחק פריצקר. אותה זכות ואותם תנאים המוקנים ליוזמי התכנית יהיו גם למי שיבא במקומם.

8. מטרת התכנית

=====

מטרת תכנית זו היא שינוי תכנון המלון המאושר בתכנית חפ/1415 תוך הגדלת שטחו, הקטנת מספר הקומות ושינוי קווי הבנין הכל לשם הקמת בית מלון מדרגה ראשונה.

9. תאור סימוני התשריט

=====

גבול התכנית	קו כחול עבה
אתר לבית מלון	שטח צבוע כתום
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
קו רחוב	קו אדום שלם
קו בנין	קו אדום מרוסק
מס. הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
גבול גוש	קו ירוק מרוסק עם משולשים משני הצדדים לסרוגין
מס. חלקה קיימת	חל' ואחריה ספרה ירוקה
מס. קומות	ספרה רומית בתחומי קו הבנין

מכנה להריסה	מכנה מותחם בצבע צהוב
מכנה קיים	שטח מותחם ומנוקד
גודל ואתור מקורב של הבנין	שטח מותחם בקו מרוסק בצבע העתקה
קו חשמל	קו אדום מרוסק ומנוקד
כבל חשמל תת קרקעי	קו כתום מרוסק
גבול חלקה קיימת לבטול	קו מרוסק בצבע צהוב
דרך לביטול	קווים אדומים מקבילים
טס חלקה לביטול	ספירה בצבע צהוב

10. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין

- א. חזיתות הבנין יצופו בחומר עמיד שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. גג האגף הנמוך יגונן ו/או ירוצף לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא יורשה חבור החשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ד. לא תורשה התקנת צנורות או חוטים כלשהם על הקירות החיצוניים של הבנין.

11. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או האזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין הכל כמפורט בתקנה 12 להלן.

12. רשימת התכליות

א. אתר לבית מלון ישמש להקמת בית מלון ממדרגה ראשונה, הכולל את כל השמושים המסחריים המקובלים בבנין מסוג זה, וכן להקמת והפעלת בריכת שחיה על המתקנים והמבנים הדרושים להפעלתה.

ב. דרכים צבוריות כפי שמוגדר בתוכנית המתאר של חיפה.

13. הפקעת שטחים

השטחים הנועדים לדרכים ציבוריות נועדו להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה כשהם פנויים מכל מכנה מחזיק או חפץ.

14. איחוד וחלוקה מחדש

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים, החלקות והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו ויחולקו מחדש עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

ג. על היוזמים להגיש תכנית איחוד וחלוקה מחדש לועדה המקומית לפני הוצאת היתר בנייה.

15. שטח הבנייה המותר

א. שטח הבנייה ברוטו, בנוסף לשטחים שמדובר בהם בפסקא ב' להלן, יהיה - 15,000 מ"ר.

ב. בנוסף לשטח הבנייה ברוטו הנ"ל יותרו שטחי חניה (במרתף), חדרי מכונות וצנרת, מקלט ומחסנים בשטח כולל של - 7,000 מ"ר.

ג. בנין המלון יכלול לא יותר מ- 270 חדרים, אולמות, בתי קפה ושטחים מסחריים וכיוצא בזה כמקובל בבתי מלון מדרגה ראשונה.

ד. שטח אולם הארועים על השרותים הנ לויס אליו לא יעלה על 800 מ"ר.

ה. למרות היות "תוכנית הבנין" חלק בלתי נפרד מתוכנית זו מותרת גמישות מסוימת כפי שיתחייב הדבר לשם הכנת הבקשה להיתר הבנייה ובמיוחד מותר יהיה להעביר שטח מקומה לקומה בגבולות של 15% - כתנאי שלא ישונו שטח הבנייה הכולל, היחס בין שטח הבנייה לחדרים והשרותים הנלווים לבין שטחי החנייה במרתף, חדרי המכונות והצנרת, והמחסנים וכן לא ישונה מספר החדרים גבה וקרי הבנין.

16. גובה הבנין

(א) גובה הבנין יהיה בהתאם לחתכים העקרוניים שבתשריט.

(ב) גובה מגדל המעלית לא יעלה על הנדרש לצורך מיכון המעלית והפעלתה.

(ג) גובה מפלס רחבת כריכת השחיה לא יעלה על 261.0 + מ' ולא תותר בו הקמת מבנים ומתקנים הפוגעים בקו ההשקף.

17. קווי בנין

גבולות כל קומה יהיו לפי המשורטט בתשריט. גבולות אלו הנם מקורבים ונתנים לשנויים קלים, כתנאי שלא תהיה חריגה מקווי הבנין ומקו ההשקף ושהבנין יהיה מדורג.

18. מבנים להריסה

כל המבנים הקיימים בשטח התכנית יהרטו ע"י היוזמים לפני התחלת הבניה בשטח, פרט לבנין הנמצא על תו' רחוב יפה נוף שיהרס לפני פתיחת המלון.

19. חנייה

(א) היוזמים יבנו על חשבונם בתחום רח' יפה נוף ובתחום מגרשם חניון תת קרקעי ולהכדיל ובנוסף לשטחי החנייה במרתף הבנין, בשלושה מפלסים ושגגו ישמש כדרך.

(ב) החניון התת קרקעי יתוכנן באופן שבעתיד תהיה אפשרות לקשרו משני צדדיו עם כביש שירות ברוחב 6 מ' שיעבור לאורך רח' יפה נוף ובחניון שבתחום תכנית זו חתאפשר תנועה עוברת.

(ג) שטחי החניון התת קרקעי שמתחת למפלס הדרך ימסרו לשמוש היוזמים לצורכי המלון על ידי העיריה ובתנאים שנקבעו על ידי ועדת הכספים של עיריית חיפה בהחלטתה כישיבה מס. 153 מיום 2.4.82.

(ד) יותקנו 167 מקומות חנייה למכוניות פרטיות.

(ה) יותקנו 4 מקומות חניה לאוטומוטלים בתחום מגרש המלון.

(ו) יותקנו 2 מקומות חניה למשאיות בתחום מגרש המלון.

(ז) לא יוצא היתר בנייה אלא לאחר שהועדה המקומית תיוכח כי אין סתירה בין תוכנית הקונסטרוקציה (מיקום העמודים) ותכנית החנייה.

(ח) מפלס החנייה התחתון יקושר עם משטח הדרגנועים (אסקלטורים) המובילים לאולם הארועים והקשר הזה יהיה תנאי בל יעבור בהיתר הבנייה.

1. 1. 1. 1. 1.

- ט. תוחקן מעלית אשר תחבר את כל מפלסי ההנייה עם אולם הכניסה.
- י. בקטע הדרך הסמוך לכניסה לחניון ההת-קרקעי יהיה החנייה אסורה.

20. היטל השבחה

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית ישלמו היטל השבחה כדין.

21. תנאים מיוחדים

- א. על היוזמים או מי שיבוא במקומם כבעלי הקרקע, לבקש את מהן היחר הבניה להקמת המלון לפי תכנית זו וחנאיה תוך 9 חודשים מחאריך אישורה כדין ולהחחיל בבניתו תוך שנה מן ההאריך בו יאושר היחר הבניה לפי תכנית זו ותנאיה וניתן יהיה לקבלו נגר חשלוס האגרות כדין ומילוי התנאים המוקדמים להוצאתו שיוחננו בהתאם להוראות תכנית זו וכל דין אחר.
- ב. לא יבקשו יוזמי התכנית או מי שיבוא במקומם כבעלי הקרקע את מתן ההיתר או לא יותל בבנית המלון תוך הזמנים הנ"ל חהיה הועדה המקומית לתכנון ולבניה מוסמכת והיוזמים כיפיים בזה את כוחה, ליוזם את ביטול תכנית זו וביטול התכנית לא ישמש עילה ליוזמים או למי שיבוא במקומם כבעלי הקרקע לחבוע מן הועדה המקומית לתכנון ולבניה פיצויים בגין פגיעה שלא בדרך הפקעה בגלל ביטול התכנית.
- ג. תבטל התכנית כאמור בחקנת משנה ב" לעיל, תחזור ותחול על הקרקע הכלולה בתכנית, חכנית המתאר של חיפה.
- ד. עבודות הקמת המלון יסתיימו לא יאוחר מ-5 שנים מיום הוצאת ההיתר והעבודה תתבצע ברציפות וללא הפסקות.

22. טיפול בשפכי חיצוב

כל שפכי החיצוב שיווצרו כחוצאה מן העבודות בשטח יורחקו על ידי היוזמים למקום שייקבע ע"י מהנדס העיר.

23. מקלטים

לא יוצא כל היחר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי ובאישור הג"א, ולא תוצא תעודה לשמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע בהתאם לחקן והתכנית הנ"ל.

24. מניעת רשיבות

לא יורשה להקים בנין או חלק ממנו (כולל מקלט) בשטח תכנית זו אלא אם כן יובטחו באמצעים למניעת הרשיבות בחוץ הבנין או חדירתה לחוץ המקלט, לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

25. פתוח המגרש

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בהחום האחר כולל קירות תומכים ניקוז שחילה וכו'.
- ב. הקירות התומכים בהחום התכנית ייבנו ויינסעו לפי תכנית עיצוב נופי שתאושר ע"י מחלקת הגנים ובפיקוחה והמלון יהיה אחראי לאחזקת הצמחיה בקירות אלה. התכנית תיערך ע"י אדריכל נוף מוסמך.

26. איסור בנייה מתחת ובקרבת קו חשמל

א. לא ינתן היהר בנייה לבנין או חלק מטנו מהזה לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היהר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה בקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל ההיצוני והקרוב ביותר של המבנה:

2 מטרים	ברשח מחה נמוך
5 מטרים	בקו מחה גבוה עד 22 ק"ו
9.50 מטרים	בקו מחה עליון עד 110 ק"ו
9.50 מטרים	בקו מחה עליון עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברה החשמל.

ג. לא תותר סלילת כביש או פתיחה כביש להנועה כלי רכב לפני שתבוצע העברת הכבלים וקווי החשמל.

ד. לא תורשה הקמה מבנה כלשהו בשטח בו עוברים כעח כבלי חשמל עד להעברת הכבלים למקומם החדש.

27. תחנת טרנספורמציה

לא תורשינה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו. על יוזמי התכניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל בע"מ לשביעות רצון מהנדס העיר, באם יידרשו לכך.

28. סלילת דרכים

א. יוזמי התכניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם בגבולות התכניה את הרחבת הדרכים וסלילתם כולל מדרכות ושבילים, קירות תומכים עם כל תעלות הניקוז לפי דרישת מהנדס העיר.

ב. עבור מדרכות גדרה אל רחוב הנרייטה סולד יתוכנן כחדש לשביעות רצונו של מהנדס העיר. על היוזמים יהיה לבנות את אוהו חלק מן המדרגות הנמצא בגבולות התכניה והגובל בחלקות שבבעלותם.

ג. כל הוצאות העתקת התשתית בשטח רח" יפה נוף בחחום של 30 מ' לכל צד מגבול התכניה שחדש עקב בנית החניה התת-קרקעית יחולו על היוזמים.

29. שרותים

א. נקוז מי גשם

מי הגשמים ינקוזו ע"י הלחול לקרקע ע"י זרימה עלית או מערכת חיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מנהל מחלקת הביוב של עיריית חיפה. חדרש מערכת העול כזאת, היא תבוצע על ידי היוזמים ועל חשבונם הכל בגבולות החלקות שבבעלותם.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח התכניה חיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

ג. הידרנטים

יוזמי התכניה יתקינו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח חכניה זו בהתאם לתכניה מאושרת ע"י מכבי אש לשביעות רצונם.

ד. מאור

יוזמי התכנית מתחייבים להקפין על חשבונם, בצד הרחוב הגובל עם המלון, תאורת רחוב על ידי פנסיט על עמודים לפי דרישת ולשביעה רצון מהנדס העיר.

30. מילוי כל הוראות תכנית זו יחול על יוזמיה או על מי שיבוא במקום כבעלי הקרקע עליה חלה התכנית.

מודד מוסמך

אדריכל

היוזמים

בעלי הקרקע

יעקב רכטר, אדריכל חל-אביב משרד סכני מ. ימפולסקי צ. בר-אדון מודד מוסמך מהנדס אזרחי ח י פ ה

ו-ג. הלר, אדריכל. עמיח חל-אביב

יעקב פריצקר

יעקב פריצקר

שמסון פריצקר

שמסון פריצקר

יצחק פריצקר

יצחק פריצקר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1415 ע

הומלץ לסתן תוקף

בישיבה ה' 205 ב' (1.3.83) 14.4.83

יושב ראש הועדה _____

מהנדס העיר _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1415 ע

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 135 ב' (15.5.78) 14.6.78

35 6.12.79 (22.10.79)

37 20.12.79 (29.10.79)

י.א.ג.ראל (-) יושב ראש הועדה

מ.א. יונאי (-) מהנדס העיר

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' חפ/1415 ע

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 16

מיום 83

החליטה לתת

לתכנית הזכות לעיר.

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' חפ/1415 ע

סורסמה להפקדה בילקוט

הטרסומים מס' 2874 מיום 16.12.82 עמוד 102

תכנית מס' חפ/1415 ע

סורסמה לתת תוקף בילקוט