

שינוי תכנית מימאר מקומית, תכנית מס' חט/1267
מלון בהמשך רחוב שמסון.

הוגשה ע"י חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ואומצה
על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה.

1. שם ותלנת

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מימאר מקומית "תכנית מס' חט/1267 - מלון בהמשך רחוב שמסון" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם חנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.

לתשריט מצורף נספח מס' 1 (תכנית בינוי ותכניות הבניין) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה לגבי השטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכניות המימאר הבאות:

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"מ	תאריך פריסום להפקדת	תא' פריסום לפתח תוצר
229	תכנית המימאר של העיר חיפה	422			15.2.34
229 א'	תכנית המימאר של העיר חיפה	1265		6.5.43	

ב. תכנית זו משפיעה בשטח החולחה על התכניות המפורטות הבאות:

חט/136	מרכז מיסור הברמל 615 חיפה				30.7.36
חט/424	התכנית המאוחדת של חיפה תכנית מס' 4 867				23.2.39

ג. בכל מקרה של סתירה בין התכנית הזו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המסוג

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בכרמל המרכזי חיפה.

4. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 9,510 דונם בקרוב.
- ב. חלוקת השטחים (אחר למלון שטח צבדרי פתוח ודרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

- מזפוני- חוצה את החלקה 8 בגוש 10771 וחוצה את החלקה 6 בגוש 10769
- ממזרח- חוצה את חלקה 144 וממשיך לאורך גבול החלקות 51,41 ו-144 (רחוב שמסון) בגוש 11189

מדרום- חוצה את החלקות 25,24,23,22,21 בגוש 10771 לאורך קו רחוב המאושר של רחוב שמשון.

במערב- חוצה את חלקה 47 (רחוב שמשון) וממשיך לאורך גבול החלקות 11,17 חוצה את חלקה 47 (רחוב אמנון בגוש 10771).

6. קרקע הכלולה בתכנית זו

בצלוח	חלקה	גוש
חב' הכשרת הישוב בע"מ	10	10771
קנטור אברהם פרידמן	8	"
מרדכי קריחי	18	"
חב' הכשרת הישוב בע"מ	19	"
זאבי יעקב	20	"
	48	"
מרדכי קריחי	דרך	"
בירגמן	21	"
קלבנוץ פליקס	חלק	"
ברמן שמואל	22	"
ברמן שמואל	חלק	"
	23	"
	חלק	"
	24	"
	חלק	"
	25	"
	חלק	"
	47	"
חב' "צימרמן" נכסים וחשקעות	6	10769

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הזו היא חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.

8. מטרת התכנית

פתוח השטח הכלול בתכנית למטרת הקמת מלון עם 308 חדרי אורחים אולמות אוכל, מטבח, חנייה חת קרקעית, בריכת שחייה, רחבות וגנים.

9. באור סימני החשרים

גבול התכנית	קו כחול עבה
אתר לבית מלון	שטח צבוע צהוב ומתחם חום כהה
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל מאושר	שטח צבוע חום ומטויט ירוק
דרך לבסול	קוים אדומים מקבילים
מרווח קדמי מינמלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע החתחון של העגול
קו רחוב	קו אדום
גבול גוש שומח	קו מישני בכווננים המוכים בצבע החשרים
גבול חלקה קיימת	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר קומות	ספרה רומית
קומת עמודים	אות ע'
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול

10. שמוש בקרקע ובבנינים
לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בחחומי החכנית לכל חכלית שתיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
11. רשימת החכליות
אחד לבית מלון, הקמת בית מלון בן 11 קומות מעל קומת עמודים וקומת מסד. שטח הבניה 10.000 מ"ר מורשת, בריכת שחיה, מגרשי חנייה, רחבות, גנים וכו'.
שטח צבורי מתוח כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה. דרכים ושביל להולכי רגל - כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.
12. הפקעת ורשום
א. כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לשטח צבורי מתוח, דרכים ושביל להולכי רגל, נועדים להפקעת בהתאם למעיף 188 של חוק התכנון והבניה השכ"ח - 1965 וירשמו ע"ש עיריית חיפה. (ספר חוקים מס' 467 מ-12.8.65).
ב. היוזמים ימננו הפקעת החלקות 18, 19, 20 בגוש 10771 ויפקידו למטרה זו בקומת העירייה סכום כסף בשווי ערך הקרקע שיקבע ע"י שמאי מוסמך וזאת לפני מתן חוקף לחכנית.
13. חלוקת חרשה
א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בחכנית זו, בטלים.
ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקה מוצעת הכוללת שטח רצוף בעל סוג אחיד המוחסם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בהשריט.
14. שטח ציבורי מתוח
א. על יוזמי החכנית לשאג בהוצאות מתוח השטחים הציבוריים בהתאם לחכניות מפורטות שיאשרו ע"י מהנדס העיר, המתוח יכלול שבילים, ספסלים, מינזות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, האורה וכו'.
ב. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעהוננים לחחנות טרמפורמציה וכו', הכל בהתאם לדרישת או הסכמת מהנדס העיר.
15. בטול דרכים מאושרות
שטחי הדרכים המבוטלות יסוגנו בהתאם למורשת בהשריט.
16. גג הבנין
א. גגות הבנינים שיוקמו על החלקה המוצעת יכנו מבטון או כל חומר אחר שיאשר ע"י מהנדס העיר.
ב. לא יותרו בחחומי חכנית זו גגות שטוחים אלא באם ירוצטו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
17. שטח הבניית המותר
על החלקה המוצעת יהיה שטח הבניה 10,000 מ"ר.
18. גבה הבנין
הבנין יהיה בגובה של 11 (אחת עשרה) קומות מעל עמודים וקומת מסד לחנייה.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנין
- א. לא יוחקנו צנורות גד על הקירות החיצוניים של הבנין כולל פתחי המספסות והחלונות, סגים המספסות, קירות מנוקבים וכו'.
 - ב. לא חותר החקנה דודי שמש לחמום מים על גגות הבנין אלא אם יוחקנו לפי תכנית כללית מפורשת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
 - ג. לא חורשה החקנה זרועות למתלי כביסה על המרמסות והלונות הבנין.
 - ד. לא יוחקנו חוטי סלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.
 - ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנין מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
 - ו. לא חורשה הקמה אנטנה לסלויזיה אלא אנטנה מרכזית שאליה מחובר כל הבנין.
 - ז. לא יורשה הבור השמל לבנין אלא בעזרת כבל מת קרקעי.
 - ח. החקנה פרטומה והלונות ראוה תהיה סקונה אשור מיוחד של מהנדס העיר.

20. פתוח המגרש
- על יוזמי התכנית או בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, נקוז, שחילה וכו'.

21. מבני עזר במרונות
- לא חותר הקמת מבנים במרונות הבנין.

22. גדרות
- הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:-
- א. בצד הנמוך של הדרך, גדר שקומה ממוטות ברזל לפי תכנית שאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ב. בצד הגבוה של הדרך, גדר אבן בגובה מינמלי של 50 ס"מ האבן והתכנית יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
 - ג. בין חלקות בנייה ושטח ציבורי פתוח גדר רשת.

23. חנייה
- על יוזם התכנית או בעלי הקרקע לפתור בעית החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן.

24. סלילת דרכים
- א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים אוהה, חייבים בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוק העזר העירוניים.
 - ב. מתן היחר בניה בשטח תכנית זו מותנה בסלילת דרך גישה מכביש סלול קיים עד לאתר המלון.

ת.א.ו.ר.ה. 25.

בעלי הקרקע או יוזמי החכניה חייבים להחזיק על חשבונם תאורה הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ומגיסים.

בניה במרחב קווי השמל 26.

לא ינתן היחר בנייה לבנין או חלק ממנו, במקבט קווי השמל עיליים או מחחה להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מאיר קו השמל ועד לחלק הכולט ביותר של הבנין.

<u>מ.ר.ת.ק</u>	<u>סוג קו השמל</u>
2.25 מ'	קו מחה נמוך
6.25 מ'	קו מחה 22 ק"ו
11.50 מ' ליד העמודים	קו מחה 11 ק"ו
מרחקים אלה מוקטנים	
12.50 מ' לפי התקן של	קו מחה 150 ק"ו
חברת השמל	

החנות טרנספורמציה 27.

לא תורשנה החנות טרנספורמציה על עמוד בטטה חכנית זו, על מנישי בקטוח בנייה לכלול בהכניותיהם החנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת השמל לישראל.

מקלטים 28.

לא יוצא כל רשיון בניה בטטה חכנית הזו אלא אם כלולה בו חכניה למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא העודה שמוש בבנין אלא אם התקן בוצע לשבעות רצוננו של יועץ הנ"א.

צרותים 29.

א. גקור מי גשם

לא ינתן היחר בנייה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצוננו.

ב. אטמקת המים

אטמקת המים לבנינים בטטה חכנית זו, תעשה ממערכת אטמקת המים של עיריית חיפה.

ג. ביוב

לא ינתן היחר בנייה בטטה חכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר חכניה לביוב צבורי, לא תנתן העודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי ולפני שתן אישור מהנדס העיר כי חכניה הביוב הנוצעת לבנין בוצעה לשביעות רצוננו.

ד. הידרנטים

על בעל הקרקע להחזיק על אדמתו הידרנטים לכבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצוננו.

הנחות .30

כל המקובל הסוציאלי-הכספי שבהכנת חכניה זו לא הובאו בחשבון הנאים הפצדיקים מתן הנחות מסוימות מחקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה להכנון ולבניה של העיר היפה לקבלת הנחה כזו והועדה המקומית החיה רשאית באשור הועדה המחוזית לאשר או לרחות בקשה כזו.

ישעיהו איל, מנהל תכנון ופיתוח בע"מ
המשרד: רחוב רוזן 25, טל. 86225, מ"ד הכרמל 404, 34, זמית

מורד מוסמך

מתכנן

יוזמי החכניה

ישעיהו טרינצ'ר

אדריכל
ישעיהו איל

חב' הכשרת הישוב
בישראל בע"מ

חברת היישוב והפיתוח בע"מ
THE ISRAELI AND DEVELOPMENT CO.

תכנית מס' 1267/תמ	מורסמה לחקיקה בילקוט
מיום 1863	מיום 5.10.72
מס' 152	עמוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
1267	מס' חכ' / מס' ת.ע.
12.7.1971	ב' 29
(-) מ.פ.לימך	(-) י.כהן
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז חיפה	מרחב תכנון מקומי
מס' 1267/תמ	מס' ת.ע.
86	מס' חכ' / מס' ת.ע.
28.5.74	מיום החליטה לחת תוקף
לחכנית מנוכרת לעיל	סגן מנהל מל"ל לתכנון
יושב ראש הועדה	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
1267	מס' חכ' / מס' ת.ע.
19.3.72	ב' 53 (11.12.72)
יושב ראש הועדה	מהנדס העיר

תכנית מס' 1267/תמ	מורסמה לפתח חוקי בילקוט
מיום 2591	מיום 27-12-74
מס' 161	עמוד

5 לוג, 18