

3001102

מנכ"ל מנהלת מידע מכניק מס' תפ/1415 ת"פ

בית מלון - רמת השרון - יפה-גורן

ת"פ 10809

מצחב תכנון עיר על היפה

שנוי תכנית מיתאר; תכנית מס' חפ/1415, היפה
בית מלון - רחובות מרים - יפה-נוף היפה גוש
10809, חלקות 96, 387-391 הועדה ע"י האדריכלים
י. זולוטוב הל-אביב וש. את א. דונוב היפה ומאיר
טבני מ. ימפולסקי את צ. בר-אורן מודד מוטמך בשם
היוזמים חב"ח ט.א.פ. בע"מ בשם בעלי הקרקע שנתחבלה
ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר היפה

1. שם וחלוקה

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מיתאר תכנית מס' חפ/1415, בית מלון, רחובות מרים - יפה-נוף, היפה, גוש 10809 חלקות 96, 387 - 391 (להלן "תכנית זו") ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בהשריט המצורף לתכנית זו והמסומן חשירט מצורף לשנוי תכנית מיתאר תכנית מס' חפ/1415 בית מלון רחובות מרים, יפה-נוף, היפה, גוש 10809 חלקות 96, 387-391 (להלן "החשירט").

2. יחס לתכנית אחרת

תכנית זו מהווה בתחומי החולחה שנוי לתכנית תיכון עיר דלהלן:

מס' התכנית	שם התכנית	מועד פרסום למתן חוקף	ילקוט פרסומים מס'
חפ/853 א'	המורדות הצפוניים של הר הכרמל	24.7.58	613

בכל מקרה של סחירה בין האמור בתכנית דלעיל לגבי שטח קרקע הכלולה בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת על הר הכרמל בין הרחובות מרים ויפה-נוף.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו הוא 7850 מ"ר (בקירוב).

5. גבולות החכנית

גבולות החכנית הם:

מצפון:- חלקות 607, 394 בגוש 10809 - מדרגות גדרה (חלק) רח' מרים (חלק)
וחלקה 130 בגוש 10810

ממזרח:- חלק מחלקה 291, רח' מרים (חלק), חלקה 149, ורה' יפה-נוף (חלק) בגוש
10809

מדרום:- חלקה 79 בגוש 10809

ממערב:- רח' יפה-נוף (חלק) חלקות 386, 385, 392, בגוש 10809
מדרגות גדרה (חלק) בגוש 10810

6. בעלי הקרקע הכלולים בחכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10809	96	-	חברה לפתוח הגושים 10809, 10810
"	387	-	" " " " "
"	388	-	" " " " "
"	389	-	" " " " "
"	390	-	" " " " "
"	391	-	חברה לפתוח הגושים 10809, 10810
"	-	386	ביח מסותף
"	-	497	עיריית חיפה (דרך)
"	-	498	" " "
10810	-	475	" " "

7. יוזמי החכנית

יוזמי חכנית זו היא חברה מ.א.מ. בע"מ חברה לייזום ולהכנון מפעלים בשטח

בעלי הקרקע - חברה פתוח הגושים 10809, 10810.

8. מטרת החכנית

מטרת חכנית זו היא הקמת בית מלון ממדרגה ראשונה.

9. חלוקה לאיזורים ובאר ציוני התשריט

<u>פרוש הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>
- גבול התבנית	1. קו כחול עבה
- אתר לבית מלון	2. שטח צבוע כתום
- דרך קיימת או מאושרת	3. שטח צבוע חום
- דרך חדשה או הרחבת	4. שטח צבוע ורוד
- בריכת שחיה	5. פסים אלכסוניים בצבע הכלה וכחום
- קו רחוב	6. קו אדום שלם
- קו בנין	7. קו אדום מרוסק
- מס' הדרך	8. ספרה שחורה בצבע העליון של העיגול
- מרווח	9. ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
- רוחב הדרך	10. ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
- גבול חלקה קיימת	11. קו ירוק מרוסק
- קו השמל	12. קו אדום מרוסק ומנוקד
- מס' קומות מכסיפלי	13. ספרה רומית בתחום קו הבנין
- מס' חלקה קיימת	14. ספרה ערבית בחוץ עיגול
- חנייה מקורה	15. שטח מסויט בקוים מרוסקים בצבע כחול
- מבנה להריסת	16. שטח מוהחם בקו צהוב מסביב

10. השמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמה בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום חכליה אלא לחכליה המפורטת ברשימת החכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

- | | |
|-------------------|--|
| א. אתר לבית מלון | - ישמש להקמה בית מלון, קומת מחסנים, קומות חדרים 3 קומות חדרים מתחת למבדל, חדר אוכל, קומת כניסה, קומת צנרת ו-10 קומות הדרן לינה וקומת גג לשירותים. |
| ב. חנייה פרטיה | - חנייה מקורה בסלוש קומות חשמל לחנייה לאורחי בית המלון |
| ג. דרכים ציבוריות | - חשמשנה למעבר לכלי רכב ולהולכי רגל בהתאם להקנות הכניה המתאר של חיפה |

12. הפקעת שטחים

השטחים המיועדים לדרכים נתונים להפקעה וזירפנו על שם עיריית חיפה ללא המורה.

13. שטח הבנייה המותר

שטח הבנייה המותר עבור בית המלון הוא:

קומת מחסנים ומכוונת תח קרקעית	700 מ"ר	לא נכלל בשטח
3 קומות חדרים תחתונים - 70 חדרים	2000 מ"ר	
קומת חדר אוכל	700 "	
קומת כניסה	550 "	
קומת צנרת	300 "	לא נכלל בשטח
10 קומות חדרי לינה - 160 חדרים	5500 "	
8 חדרים לכל היותר מכל צד של הפרוזדור		
בכל קומת		
ס"ה 1000 מ"ר	8750 מ"ר	

14. גובה הבניין

א. גובה הבניין יהיה 10 קומות לחדרי לינה מעל קומת צנרת וקומת כניסה עם תוספת קומת גג לשירותים, מעלית וביה קפה.

ב. מגדל המעלית יבנה נמוך עד כמה שהתנאים הטכניים מאפשרים זאת ויטווח ע"י פרבולה ארכיטקטונית בפרומורציה מתאימה לשביעם רצוננו של מהנדס העיר.

ג. קומת המחסנים וקומת החנייה התחתונה ינוצלו כמקלט באישור הג"א.

ד. גובה גג הגוש הארוך המקביל לרח" מדים לא יעלה על 253 + (בערך)

15. מס השבחה

יודמי התכנית ישלמו מס השבחה בהתאם לחוק.

16. חוב י"ה

החנייה הסודר בשלוש קומות לפי המסומן בתשריט ולשביעם רצון מהנדס העיר, ומספר פקומות החנייה יהיה לפי החקן לגבי בחי המלון, הכל בתאום עם משרד התחבורה.

17. תנאים מיוחדים

יודם התכנית מתחייב ליצור בהמשך כפר הכניסה, כפר, או מערכת כפרות, על השטח הצבורי שבמזרח, לשמוש הצבור הרחב לצמיחות, אשר תכלול פתרון או שילוב עם בית הקפה שאושר בגן אלנבי, לפי התכנית בצדק שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

18. מניעת רטיבות

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

19. בנייה בשטח קווי השמל

- א. אסור לבנות בנינים מחתה לקוי השמל הקיימים ואסור להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו בן 3, 6 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה), חמישה מטרים במקרה של קו השמל בן 66 ק"ו מתח גבוה ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.
- ב. לא הותר סלילת כביש או פתיחה כביש להנועה כלי דרכ לפני שחבוצע העברת הכבלים וקוי השמל.
- ג. לא תורשה עד להעברת הכבלים למקומם החדש הקמת איזה מבנה שהיא בשטח בו הם עוברים כעת.
- ד. לא תורשה החנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו, אלא פנימיות בלבד כהתאב לדרישות חברה השמל.

20. שרתיים

- א. ניקוז מים גשמיים
- מי הגשמים ינוקזו ע"י הלחול לקרקע ע"י זרימה עליה או מערכת תיעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שהבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכניה ועל השבוצים.
- ב. ביוב
- לא ינתן היתר בנייה בשטח חכניה זו במידה אישר מהנדס העיר חכניה ביוב מהאימה.
- ג. הספקת מים
- הספקת מים לבנינים בשטח חכניה זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה.
- ד. סלילת דרכים
- ~~התחייבות המולדים~~ חכניה זו חייבים להוציא לפועל על השבוצים בגבולות החכניה את הרחבת הדרכים וללילתם כולל מדרכות והשבילים עם כל העלות הנקודת אחרי מתן תוקף לחכניה לפי דרישת מהנדס העיר ולשביעה רצונו.
- ה. התקנת הידרנטים
- יוזמי חכניה זו יתקינו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח חכניה זו בהתאם לחכניה מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי אש לשביעה רצונו.

מ א ו ר

יוזמי התכנית בחיוביים לסדר ברהובות כהור בבורז כולל פנסים לפי
דרישות ולסביעה רבון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

מווד מרפמר

אדרכלים

היוזמים

בעלי הקרקע

28-92-134

ס א פ ר ע י מ
חברה ליוזם ולחכוכ מפעלים

מסרד סכני
מ. ימבולסקי
צ. בר-אדון
מווד מוסמך

זולוטוב-ת"א
ש. אה א. רוזנב.
ח י פ ה

חב" ס.א.פ. בע"מ
חב" ליוזם ופחוח
מפעלים בשם בעלי
הקרקע

חברה פחוח
הבושים
10809 ו-10810

מסרד סכני
מ. ימבולסקי
צ. בר-אדון
מווד מוסמך

מסרד סכני
מ. ימבולסקי
צ. בר-אדון
מווד מוסמך

מסרד סכני
מ. ימבולסקי
צ. בר-אדון
מווד מוסמך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1445

הוסלף להפקדה

בישיבה ה' 53 ב- 16.6.69

יושב ראש הועדה (א.כ.פ.ט.מ.)

סהנדס העיר (ד.י.נהג)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ' 1445

הוסלף למתן תוקף

בישיבה ה' 24 ב- 7.6.71

יושב ראש הועדה

סהנדס העיר

ביום 9.6.71
 שיתוף המשרד לתכנון ולבניה

תכנית מס' 1415/ת

מורשמה לחקירה בילקום

מיום 21-5-70 עמוד 2024

מיום 1626

הפרסומים מס'

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מזרח חיפה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' 1415/ת

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 41

מיום 30-5-71 החליטה לתת תוקף

לתכנית המכרז לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1415/ת

מורשמה למתן תוקף בילקום

מיום 31-5-73 עמוד 1770

מיום 1932

הפרסומים מס'

65 תמוז תשל"ג

כאשר מתן - ת"מ / 1415/71