

29.12.98

3-3570

6

מרחב תכנון מקומי,
חיפה שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1957

מחנה מרכוס - בית מלון, בשד' הנשיא ורח' יפה נוף

תוכן העניינים

<u>שם הסעיף</u>	<u>סעיף מס'</u>
שם וחלות	.1
יחס לתכניות אחרות	.2
המקום	.3
שטח התכנית	.4
גבולות התכנית	.5
הקרקע הכלולה	.6
יוזמי התכנית	.7
מטרות התכנית	.8
באור סימני התשריט	.9
שמוש בקרקע	.10
רשימת התכליות	.11
הפקעה ורישום	.12
חלוקה חדשה	.13
אתר לבנין צבורי	.14
עקרונות והוראות הבינוי באתר למלון	.15
תכנית בינוי ופתוח	15.1
שטח הבניה במגרשים 2001, 2002, 2003	15.2
מספר קומות	15.3
תכסית	15.4
כיווניות המבנים	15.5
קוי בנין	15.6
חזיתות	15.7
גושי מבנה	15.8
גגות	15.9
בניה מעל גג בריכת המים העירונית	15.10
פתוח השטח	15.11
פתוח שטח הטיילת מעל אתר למלון	15.12
שמושי מלון מתחת לדרך	15.13
גישה וחניה	15.14
חומרי גמר	15.15
גדרות ומעקות	15.16
מבני עזר במרווחים	16
דרכים ושבילים להולכי רגל	17
שמירה על הצורה החיצונית של המבנה	18
איכות הסביבה	19
הוראות סביבתיות לעניין מערכות בבניין	19.1
הוראות סביבתיות לתקופת הבניה	19.2
תאורה	20
היטל השבחה	21
אסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל	22
תחנות טרנספורמציה	23
מרחב מוגן	24
מבנים להריסה	25
שרותים	26

מרחב תכנון מקומי, חיפה
שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1957
מחנה מרכוס - בית מלון בשד' הנשיא ורח' יפה נוף

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' חפ/1957, מחנה מרכוס - בית מלון בשד' הנשיא ורח' יפה נוף" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט בקנה מידה 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, במידה ואינן נוגדות את ההוראות המפורטות בתכנית זו.

ב. תכנית זו מהווה שינוי ביחס לשטח הקרקע הכלול בה לתכניות הבאות:

מס' תכנית / חפ	שם התכנית	מס' ע.ר.	מס' י.פ.	תאריך להפקדה	פרסום למתן תוקף
125	רח' פנורמה בצפון הר-הכרמל		525		18.7.35
669	רח' פנורמה	1391			15.2.45
853 א'	המורדות הצפוניים של הר-הכרמל	613			24.7.58
1400	תכנית המתאר המקומית למרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה העיר חיפה		2462	3.7.80	
229 ד'	רוחב מינימלי של רחוב לתנועת כלי רכב		2262		14.10.76
229	התכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	422			15.2.34
1888	סגירה חורפית (פרגודים) בבתי אוכל		3530		1.3.88

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין שד' הנשיא ורח' יפה נוף ובמורד הצפוני מתחת לרח' יפה נוף.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ- 10 דונם (במדידה גרפית).
ב. חלוקת השטחים (מלונאות, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלת השטחים ע"ג התשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול ע"ג התשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
10813	392		מינהל מקרקעי ישראל
10813	393		עיריית חיפה
10813	81-83		מינהל מקרקעי ישראל
לאחר הסדר 11687	1-2,6	23	חלק חלקה 23 אשר הוסדר ע"ש עיריית חיפה
10813		246	עיריית חיפה
10813		247	עיריית חיפה
לאחר הסדר 11687		22	
10813		475	עיריית חיפה

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם מינהל מקרקעי ישראל ועיריית חיפה.

8. מטרות התכנית

- 8.1 הפיכת שטח המסווג למגורים לשטח המסווג למלונאות ולאתר לבנין ציבורי.
- 8.2 שינוי סווג של שטח צבורי פתוח למפלס טיילת מעל שמושי מלון תוך שמירת זכויות מעבר לצמיתות לציבור.
- 8.3 שינוי סווג של חלק מחלקה 392 לדרך מוצעת לצורך מתן גישה לאתר לבנין ציבורי.
- 8.4 שינוי סווג של חלק מחלקה 247 לאורך שד' הנשיא משטח שביל נטוע/מדרכה מגוננת לשטח זרך - לשם הרחבת שד' הנשיא.
- 8.5 שינוי סווג של חלק מחלקה 81 ממגורים לשביל להולכי רגל במטרה ליצור קשר הולכי רגל בין שד' הנשיא לרח' יפה נוף.
- 8.6 שינוי סווג ח"ח 246 מדרך לשימושי מלון מתחת לדרך לצורך קישור בין חלקי המלון משני עברי רח' יפה נוף.

9. באור סימני התשריט

קו כחול עבה
קו כחול עבה מרוסק
שטח צבוע כתום
שטח צבוע מותחם בקו שחור
מרוסק משולב צלבים
שטח צבוע צהוב מותחם בחום כהה
שטח צבוע ירוק
שטח צבוע צהוב מטויט פסים
אלכסוניים בירוק
שטח צבוע חום בהיר עם פסים אלכסוניים
בצהוב
שטח צבוע חום בהיר
שטח צבוע אדום בהיר
שטח צבוע חום במסגרת חום כהה
שטח צבוע אדום בהיר מטויט
בפסים ירוקים
שטח צבוע חום בהיר מטויט בפסים ירוקים
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
קו אדום
קו אדום מרוסק בקטעים ארוכים
קו אדום מרוסק בקטעים קצרים
קו אדום מרוסק ומנוקד לסירוגין
קו אדום מרוסק עם 2 קווים ניצבים
לסירוגין
קו אדום מרוסק ומצולב לסירוגין
מספר שחור בן 4 ספרות
ספרה בעיגול כחול
ספרה ירוקה בתוך עיגול
ספרה ירוקה בתוך עיגול מרוסק
קו כחול מרוסק
קו ירוק רציף
קו שחור רציף
קו ירוק מרוסק
קו מקוקו עם מעויינים
חץ שחור על רקע התשריט
קו צהוב מרוסק

גבול תכנית
גבול תכנית מאושרת
אזור מגורים א'
אזור מגורים א' מוגבל
אזור מלונאות
שטח ציבורי פתוח
מפלס הטיילת מעל שימושי מלון
שימושי מלון מתחת לשטח דרך
דרך מאושרת
דרך מוצעת
אתר לבנין ציבורי
שביל הולכי רגל מוצע
שביל נטוע/מדרכה מגוננת מאושרת
מס' הדרך
מרווח קדמי
רוחב הדרך
קו רחוב
קו בנין
קו בנין 0 לחניה תת קרקעית
או קומות תת קרקעיות
קו בנין עד 3 קומות מעל
חניה תת קרקעית
קו בנין קומת קרקע
קו בנין לפרגוד
מספר מגרש מוצע
מספר חלקה שבוטל במסגרת הסדר
מספר חלקה קיימת
מספר חלקה לביטול
גבול חלקה שבוטל במסגרת הסדר
גבול חלקה קיימת
גבול מגרש מוצע
גבול חלקה לביטול
קו בנין לקרוי במרווח קדמי
כווניות המבנים
בניינים להריסה

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

ישמש להקמת בית מלון אחד כולל שטחים נילוויים לשימוש בית המלון.

אזור מלונאות

רחבה פתוחה אשר תותר בה הצבת שולחנות וכסאות, שמשיות ופרגודים עפ"י הוראות תכנית זו. מתחת למפלס הרחבה/טיילת יותרו שימושים למסעדות, בתי קפה, אולמות, מסחר, שרותי בריאות וספורט, חנייה וכו'.

מפלס טיילת מעל שמושי מלון

מיועד להקמת ברכת מים עירונית ושרותים נלוויים לה וכן לשימושים ציבוריים למלון בכפוף לאמור בסעיף 15.10 להלן

אתר לבנין ציבורי

ישמש לקישור בין חלקי המלון מ- 2 עברי רח' יפה נוף להולכי רגל ולרכב ובנוסף לשירותים ציבוריים של המלון.

שמושי מלון מתחת לדרך

כפי שמוגדר בתכנית המתאר של חיפה

דרכים ושביל להולכי רגל

12. הפקעה ורישום

12.1. כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתר לבנין צבורי, לדרכים, שביל להולכי רגל ומדרכה מגוונת נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית חיפה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ.

12.2. תרשם זכות מעבר לצבור לצמיתות בשטח מפלס הטיילת מעל שימושי מלון.

12.3. השטח המיועד לבניה מתחת לשטח דרך יפה נוף יוחקר לבעלי ההיתר או למי שבא מכוחם בקטעים ובתנאים כפי שיקבעו ע"י מועצת העיר.

13. חלוקה חדשה

- 13.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
- 13.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רציף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 13.3 על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

14. אתר לבנין ציבורי

- 14.1 בשטח האתר לבנין ציבורי (מגרש 2006) תותר הקמת בריכת מים ושרותים נילוויים לה ושימושים ציבוריים למלון עפ"י תוכנית שתאושר ע"י מחלקת המים העירונית ולשביעות רצון מהנדס העיר. הקמת הברכה תהיה בכפוף לאישור מוקדם של משרד הבריאות.
- 14.2 מפלס גג בריכת המים אשר תיבנה במגרש 2006 לא יעלה על מפלס 246 + וקוי הבנין לברכה יהיו בהתאם למסומן בתשריט.
- 14.3 הבריכה תהיה מצופה אבן.
- 14.4 שטח הבריכה יפורט במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח כולל הפירוט האמור בסעיפים 15.1 ו-15.10 ופרטי גמר וכיסוי לגג הבריכה.
- 14.5 האתר יגודר בגדר גבוהה ולא תותר גישה לקהל להוציא נותני שירות לבריכות המים. פרטי הגדר יאושרו במסגרת תכנית האתר ע"י מהנדס העיר.
- 14.7 גישה וחניה - ראה סעיף 15.14.6.
- 14.8 שימושים בשטח הברכה במגרש 2006 ראה סעיף 15.10

15. עקרונות והוראות הבינוי באתר מלון.

15.1. תכנית בינוי ופיתוח

- 15.1.1. מתן היתר בניה בשטח למלונאות ולשימושים הציבוריים למלון במגרש 2006 מותנה בהגשת תכנית בינוי ופתוח כוללת לכל הפרויקט לאישורה של הועדה המחוזית לתכנון ובניה.
- 15.1.2. תכנית הבינוי והפתוח תציג תכנון כולל ואינטגרטיבי למלון אחד באתר למלונאות: מגרשים 2001, 2002 ו-2003.
התכנית תכלול שטחים ציבוריים גובלים כמו: דרכים שטחי מדרכה, שביל הולכי רגל ומדרכה נטועה. התכנון יקשר עיצובית בין שני חלקי המלון משני העברים של רח' יפה נוף ובין שטח הטיילת מעל שימושי המלון לשטחי המדרכה הגובלים בה. תכנית הבינוי והפיתוח תציג מבטים מהפרויקט לנוף המפרץ צפונה (משטח רח' יפה נוף ומשטחי הטיילת) ומבטים אל הפרויקט מאזורים אחרים בעיר ואת השתלבות הפרויקט ברכס הכרמל. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את הקשר בין שטחי המלון במגרש 2003 לשימושים שיוותרו במגרש 2006.
- 15.1.3. תכנית הפיתוח תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותכלול את כל שטח המלון (מגרשים 2001-2003 ו-2006). תכנית הפיתוח תציג גישות להולכי רגל ורכב מהרחוב ומתוך שטח המלון, קירות תומכים, גדרות, רמפות, מדרגות, ניקוז, גדרות, גגות, תאורה, חניה, גינון, שתילה, שבילים, ריצופים, מבטים משטח הטיילת והמלון הסמוך וכד'.
- 15.1.4. תכנית הבינוי תכלול את פירוט השימושים המבוקשים במגרש 2006 בכפוף לאישור משרד הבריאות כמפורט בסעיף 15.10 בתקנות תכנית זו.
- 15.1.5. תכנית הבינוי והפיתוח תציג מספר מערכות אדריכליות:
- א. המערך המבני המוצע: חתכים, חזיתות, גגות, גבהים, חומרי גמר, תוך שימת דגש לדרוג המוצע בבנין, שילובו בסביבה, מבטים לנוף ועוד.
- ב. מערך תנועת כלי רכב - גישות, חניות, התקשרות למערכת הדרכים הסובבת, מעברים תת קרקעיים מתחת לרח' יפה נוף, קומות תת-קרקעיות וכניסות לחניונים, סידורי חניה פרטית וציבורית, גישה לרכב שרות ואספקה, גישה לרכב חרום ועוד.
- ג. מערך תנועת הולכי רגל - גישות וכניסות, מדרגות, רמפות, שבילים ומדרכות, פתוח הטיילת מעל שמושי מלון מהיבטים של תנועת הולכי רגל והתקשרות למערכת הדרכים הסובבת ועוד.
- ד. מערך הפיתוח בשטחים הפנויים סביב הפרויקט: ניקוז, קירות תומכים, מעקות וגדרות, ריצופים, שתילה וגינון, פיתוח הטיילת מעל שימושי מלון תוך הדגשת מבטים לנוף, חומרי גמר של הפיתוח, תאורה, רוט רחוב ועוד.
- 15.1.6. תכנית הבינוי תציג את המבנה, העמדה, חתכים וחזיתות כולל קביעת חומרי הגמר כל זאת במטרה להבטיח, בין היתר, שהמבנה, העמדתו וחומרי הגמר לא יגרמו לסינוור והשתקפות לבנייני המגורים הסמוכים.

15.2 שטח הבניה במגרשים 2001, 2002, 2003

- 15.2.1 שטח הבניה העקרי במגרש למלונאות לא יעלה בסה"כ על 10,300 מ"ר ובכל מקרה מספר החדרים לא יפחת מ- 200 .
- 15.2.2 שטח הבניה העקרי למלונאות במגרש 2001 לא יפחת מ- 8000 מ"ר .
- 15.2.3 סה"כ שטחי השרות למלונאות תת קרקעיים ועל קרקעיים לא יעלו על 6,200 מ"ר. מתוכם סה"כ שטחי השרות העל קרקעיים לא יעלה על 50% . סה"כ שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 50% משטחי השרות העל קרקעיים .
תותר הגדלת שטחי השירות התת קרקעיים בלבד, באישור הועדה המקומית כפוף להנחיות תכנית זו .
- 15.2.4 כל שטחי השירות יהיו תת קרקעיים כולל כלל שטחי החניה. שטחי שירות יוכלו להיות עיליים בתנאים הבאים :
- א. פריקה וטעינה, מחסנים טכניים ותחזוקתיים, אצירת אשפה ומחסן חדר משק יוכלו להיות בקומת הקרקע בתנאי שלא יופנו לחזית שדי הנשיא, חזית רח' יפה נוף ושביל הולכי הרגל בגבול המזרחי של מגרש 2001 ובתנאי שיוסותרו ממגרשים גובלים בעזרת גידור מתאים .
- ב. תותר קומה טכנית עילית ובתנאי שגובהה לא יעלה על 2 מ' מריצפה לתקרה ושטחה לא יעלה על שטח קומה סיפוסית. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את גובה ושטח הקומה הטכנית אם שוכנעה כי מסיבות טכניות דרושים שינויים מהנקבע בתכנית ובתנאי שלא ישונה מספר הקומות הכללי כפי שנקבע בתכנית זו .
- 15.2.5 שטחי השירות המותרים יהיו כדלקמן:
בטחון ובטיחות - השטחים המזעריים הנדרשים ע"י הג"א והתקנות הארציות.
- חניה מקורה תת קרקעית- השטחים לחניה לא יפחתו מסך השטחים הנדרשים עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה לרבות דרכי גישה וכבשים (רמפות) מקורים.
- גובה קומת החניה מריצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' .
מה"ע רשאי לאשר שינוי בגובה במקרים של אילוצים טכניים כפוף למפרט טכני שיוצג ע"י בעלי היתר הבניה .
- מערכות טכניות ומתקני שרות - השטח המזערי הנדרש לחדר מכוונות או מתקנים טכניים למתן שירותים לבנין, כגון: הסקה וקרור, גנרטור, שנאים, מכוונות מעלית, אצירת אשפה צנרת וכיו"ב .
על מגיש הבקשה לעגן גודל השטח עפ"י מפרט טכני או אישור מתכנן התשתית ובאישור מהנדס העיר. גובה החללים המיועדים למטרות הנ"ל לא יעלה על 2 מ' מריצפה לתקרה .
- אחסנה טכנית ותחזוקתית ומחסן חדר משק: שטחי המחסנים לא יעלו על 2% מהשטח העיקרי. הגובה מריצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מ' .

- 15.2.6. לצורך קרוי שטח העצירה לתחבורה ציבורית במגרש 2001 יותר לקרות שטח במרווח הקידמי הפונה לשד' הנשיא בתחום קווי בנין כמוראה בתשריט. אורך הקטע המקורה לא יעלה על 28 מ'. שטח זה הוא בנוסף לשטחי השרות המצויינים בסעיף 15.2.3 לא יותר לסגור שטח זה בסגירה כלשהי ולא יותר לבנות מעל הקרוי בניה כלשהי. משטחי הקרוי לא יהיו אופקיים.
- 15.2.7. קרוי עונתי לשטח ברכת השחיה עד 150% משטח הברכה ובכפוף לסעיף 15.4 להלן.

15.3 מספר הקומות

- 15.3.1. מספר הקומות של המבנה במגרש 2001 לא יעלה על 11 קומות מעל קומת כניסה וקומות חניה תת קרקעיות, יחסית למפלס הסופי של שד' הנשיא.
- 15.3.2. מספר הקומות של המבנה במגרש 2003 לא יעלה על 3 קומות מעל לפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה ביותר במגרש, ובתנאי שגובה גג הקומה העליונה לא יעלה מעל מפלס מישורי הנמוך ב- 2 מטר מהמפלס הסופי הנמוך ביותר בשטח הטיילת מעל שימושי מלון הגובל ברח' יפה נוף (ראה סעיף 15.12.4).

15.4 תכנית

תכנית הבינוי בחלק חלקה 392 ישנה המיועד למלונאות (חלק מגרש 2003) לא תעלה מעל 50% משטח ח"ת 392 ישנה המיועד למלונאות. קירווי עונתי לבריכת השחיה בגודל עד 150% משטח הבריכה לא יחשב במנין שטחי התכנית. ביצוע הקרוי לברכת השחיה יותנה בהגשת תכנית בינוי מפורטת לשטח הבריכה לאישור הועדה המקומית.

15.5 כוונות המבנים

העמדת המבנים בחלקות תהיה עפ"י החץ המסומן בתשריט.

15.6 קוי בנין

- 15.6.1. קוי בנין יהיו כמוראה בתשריט והם מכוונים לבניה חדשה בלבד.
- 15.6.2. במגרש 2006 יותר לבנות במרווחים הגובלים עם אזור המלונאות אך ורק לצורך מתן פתרון גישה להולכי רגל ממגרש 2003 לשירותי המלון במגרש 2006 עפ"י תכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס העיר, ועל פי האישור שינתן ע"י נציג משרד הבריאות כמפורט בסעיף 15.10 ובכפוף לאמור בסעיף 15.10.11.

15.7 חזיתות

- 15.7.1. החזיתות הפונות לכוון שד' הנשיא ורח' יפה נוף תהיינה מדורגות, באופן שחזית הקומה הראשונה תסוג לעומת חזית קומת הקרקע ב- 5 מטר לפחות. חזיתות הקומות השניה והשלישית, וחזיתות שתי הקומות העליונות ביותר תסוגנה ב- 3 מטר לפחות לעומת החזיתות של הקומות מתחתיהן.

- 15.7.2 חזית קומת הקרקע של המלון במגרש 2001, הפונה מזרחה לכוון שטח השביל להולכי רגל (מגרש 2004), תפוח כחזית שקופה מלווה בשירותים מסחר, סוכנויות וכד'. תנתנה כניסות לשירותים אלו מכוון שטח השביל להולכי רגל.
- 15.7.3 חזית המבנה במגרש 2003 תהיה מדורגת לפחות בשני דרוגים כלפי צפון- מזרח, באופן שחזיתות קומות עליונות תסוגנה לעומת חזיתות קומות מתחתיהן לפחות ב- 3 מ'. בכל דרוג (דרוג אחד בין כל שתיים מקומות המלון).
- 15.7.4 גגות שטוחים פתוחים הנוצרים כתוצאה מדרוג החזיתות ירוצפו ויגוננו ויפותחו כמרפסות.
- 15.8 גושי מבנה
- המבנה במגרש 2001 יהיה מורכב לפחות מ- 2 גושי מבנה עם הזזה אופקית ביניהם שלא תפחת מ- 8 מ'. בסמכות מהנדס העיר יהיה לשנות מידה זאת.
- 15.9 גגות
- 15.9.1 גגות המבנים יהיו שטוחים ולא יותרו גגות רעפים. הגגות ירוצפו ויגוננו ויוכלו לשמש לפעילויות נופש עבור אורחי המלון, כולל בנית בריכת שחיה בגג המלון במגרש 2001.
- 15.9.2 לא תותר התקנת מתקנים כלשהם על גגות או מרפסות הגג במגרש 2003. כל המתקנים יותקנו על הגג במגרש 2001 ויוסותרו כך שלא יהוו מפגע חזותי. המתקנים שיוותקנו על הגגות במגרש 2001 יהיו עפ"י תכנית בינוי ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- 15.9.3 גגות הבנין במגרש 2003 יטופלו כחזית חמישית. במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המחוזית יוצג גם הפיתרון המוצע לטיפול בגגות בין בגינן או באמצעים אחרים.
- 15.10 בניה מעל גג בריכת מים עירונית
- 15.10.1 בעלי היתר הבניה בשטח המלון במגרש 2003 או הבאים המקומם יבנו על גג בריכת המים העירונית במגרש 2006 שימושים ציבוריים למלון כגון מצפור ו/או מסעדה ו/או בית קפה ו/או מועדון ו/או מרפסת שיזוף וכד' בתנאים הבאים:
- 15.10.2 כל מבנה או שימוש מעל בריכת המים יחוייב באישור משרד הבריאות כתנאי מקדמי לאחר בדיקת פתרונות טכניים והנדסיים המוכיחים להנחת דעתו של הממונה במשרד הבריאות שמצב הבטיחות והביטחון בשטח הבריכה ובסביבתו תואם לפחות את הרמה הנדרשת עפ"י סעיף יח' בתוספת השניה של תקנות התכנון והבניה ותקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתיה).
- 15.10.3 אישור משרד הבריאות יתקבל במסגרת תכניות בינוי הנדרשות בסעיף 15.1 לתקנות תכנית בנין עיר זו וטרם אישור תכנית הבינוי בועדה המקומית.
- 15.10.4 אם השימושים ו/או הפתרונות שיוצעו לא יניחו את דעתו של הממונה

- 15.10.4 אם השימושים ו/או הפתרונות שיוצעו לא יניחו את דעתו של הממונה במשרד הבריאות לא יותר כלל לבנות מעל בריכת המים.
- 15.10.5 מתן היתר בניה לשימושים שהותרו במסגרת תכנית הבינוי כאמור בסעיף זה ובסעיף 15.1 (תכנית הבינוי) מותנה באישור נוסף של משרד הבריאות.
- 15.10.6 מתן תעודת גמר לבניה לשימושים שהותרו במסגרת היתר הבניה על פי סעיף זה מותנה באישור משרד הבריאות שהבניה נעשתה בהתאם לאישור שניתן.
- 15.10.7 השימוש בשטח גג בריכת המים יהיה בתנאים כפי שיקבעו ע"י מועצת העיר. ובכפוף להיתר הבניה שינתן.
- 15.10.8 התכנון והביצוע יהיו על חשבון בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם. כולל הפיתוח סביב שטח בריכת המים העירונית ותיקון כל הנזקים שעלולים להיווצר בגין עבודות הבניה לבריכת המים למתקניה לדרך הגישה ולשטח סביב לה.
- 15.10.9 תכנון יהיה עפ"י תכניות הבניה והפיתוח שתואם מראש ותאושר ע"י משרד הבריאות ומח' המים העירונית. ביצוע העבודות ילווה ע"י מחלקת המים העירונית והמחלקה לתכנון גנים, תוך הבטחת היבטים קונסטרוקטיביים, תברואתיים, בטיחותיים, היבטים של איכות הסביבה ושל השתלבות בנוף וזאת כאמור בסעיף 15.1 ובסעיף זה, הכל באישור מהנדס העיר.
- 15.10.10 תכנית הפיתוח תתוכנן ע"י אדריכל נוף ותכלול את כל שטח אתר בריכת המים העירונית (מגרש 2006) ואת כל שטח המלון הסמוך למגרשים (2001, 2002, 2003). תכנית הפיתוח תציג גישות להולכי רגל ורכב מהרחוב ומתוך שטח המלון, קירות תומכים, רמפות, מדרגות, ניקוז, גדרות, גגות, תאורה, חניה, גינות שתילה, שבילים. ריצופים, מבטים משטח הטיילת והמלון הסמוך וכו'.
- 15.10.11 סה"כ השטחים, עיקרי ושרות שיבנו בתחום מגרש 2006 (כולל הגישור במרווחים) לא יעלה על 100 מ"ר למעט שטחי חניה ובכפוף לאישור שניתן עפ"י סעיפים 15.6.2 ו- 15.10.2.
- 15.10.12 גובה כל האלמנט שיבנה מעל גג בריכת המים העירונית לא יעלה בשום מקרה מעל גובה מפלס מישורי הנמוך ב-2 מ' מהמפלס הסופי הנמוך ביותר בשטח הטיילת מעל שימושי מלון הגובל ברח' יפה נוף. גובה זה ימדד מבחוץ.
- 15.10.13 מתן גישה ישירה למגרש 2006 לשימושים שיותרו בכפוף לאישורי משרד הבריאות שפורטו לעיל משטח הדרך במגרש 2005 תותנה בהרחבת הדרך ע"י בעלי המלון הכלל כאמור בסעיף 15.14.4. מתן גישה ישירה לשימושים שיותרו במגרש 2006 משטח המלון הסמוך במגרש 2003 ראה סעיף 15.6.2.

15.11 פתוח השטח

- 15.11.1 על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם על חשבונם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. פתוח השטח יבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י הועדה המחוזית לתכנון ובניה כאמור בסעיף 15.1.

- 15.11.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים הפתוחים סביב הבנינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- 15.11.3 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם ירצפו ויגננו את כל שטחי המלון במרווחים ואת כל השטחים במדרכה המגוננת בחזית המלון המיועדים למעבר תחבורה ציבורית ופרטית, כולל שטחי הגינון ביניהם. לא יותר שימוש באספלט (ראה סעיף 15.14.13).
- 15.12 פתוח שטח מפלס הטיילת מעל שימוש מלון**
- 15.12.1 על בעלי היתר הבניה לבצע על חשבונם את כל עבודות הפתוח בשטח מפלס הטיילת מעל שימושי מלון, כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות וגינון, ספסלים ותאורת גן מיוחדת, ריצוף, סוכות צל, מעקות וכד'.
- 15.12.2 בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת שטחי הטיילת מעל שימושי מלון במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.
- 15.12.3 הפיתוח יבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף שתאושר ע"י הועדה המחוזית כאמור בסעיף 15.1 ובתאום ובאישור עם מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים.
- 15.12.4 מפלס הטיילת יהיה כמפלס הסופי של רח' יפה נוף הגובל בה. תותר הנמכת מפלס הטיילת יחסית למפלס הסופי של רח' יפה נוף עד לגובה מירבי של 1 מ' וזאת בתנאי שלאורך כל הגבול עם רח' יפה נוף יבוצע חיבור במדרגות, רמפות ו/או מפלסי ביניים, באופן שלא ידרש מעקה בטיחותי מפריד בין המפלסים.
- 15.12.5 לא תותר הקמת מבנים ומתקנים כלשהם בשטח הטיילת זולת סוכות צל שקופות, פרגוד לבית קפה ומסעדה, ביתן מעלית שירות ואלמנטים פיסוליים סביבתיים ע"פי תכנית הבינוי והפתוח המאושרת (סעיף 15.1) בתאום ובאישור מהנדס העיר והמחלקה לתכנון גנים.
- 15.12.6 פרגוד לבית קפה ומסעדה - שטח הפרגוד כולל שטח עקרי ושטחי שירות לא יעלה על 30 מ"ר כולל שטח למעלית שירות, עציצים ואדניות. הגובה הפנימי של הפרגוד מעל שטח הטיילת יהיה 2.50 מ'. מיקום הפרגוד יהיה בשוליים הצפון מערביים של שטח הטיילת עפ"י קו הבנין לפרגוד כמוראה בתשריט. קו בנין זה יהיה קו עיצוב ארכיטקטוני.
- העמדת הפרגוד לא תפגע במעבר הולכי רגל לאורך שטח הטיילת וישמר רוחב מעבר לקהל שלא יפחת מ- 3 מ'.
- השטח המקורה ישמש אך ורק לישיבה סביב שולחנות ולדלפק ולא יותקנו בו שירותים נוספים. שרותי הכנת מזון, בתי שמוש וכדו' יהיו בשטחי המלון הסמוכים לטיילת בעלות גישה נוחה לקהל. ההגשה תוכל להיות באמצעות מעלית שרות.
- פרטי הקמת הפרגוד יהיו עפ"י ההנחיות להלן:
א. לא יוקם ולא יותקן על קירות הפרגוד או בתוך חלל הפרגוד שום מתקן לרבות מזגני אויר, תאורה חיצונית, ומתקנים להכנת מזון וכן דוכני מכירה למעט תאורה פנימית.

- ב. בתחום השטח שהותר לשולחנות וכסאות תותר הצבת עציצים מחוץ לקירות הפרגוד ובצמוד להם בתנאי שהעציצים לא יחוברו למדרכה והם יוצבו לסרוגין על מנת לאפשר מעבר הולכי רגל.
- ג. אין להתקין חלונות ודלתות בקירות הפרגוד למעט חלונות ודלתות נגררים או נפתחים לחלל הפנימי.
- ד. פרטי העיצוב של הפרגוד יתוכננו תוך תאום עם משרד מהנדס העיר.
- ה. הפרגוד יותקן מחומרים קלים ועמידים. לפחות 90% משטח הפנים של הפרגוד יהיה זכוכית שקופה במסגרות אלומיניום מאולגן או בצבע שרוף. כל שימוש בחומר בעל תכונות דומות יעשה באישור של משרד מהנדס העיר
- ו. הבקשה להיתר לפרגוד תהיה חלק מהבקשה להיתר למבנה בית המלון.
- 15.12.7. לא יותקן גידור כלשהו בין שטח הטיילת לשטחים ציבוריים גובלים כמו מדרכות. במידת הצורך יותר הקמת מעקה שקוף בגבול בין שטח הטיילת לשטח המלון הסמוך במגרש 2003 עפ"י האמור בסעיף 15.16.
- 15.12.8. תותר גישה להולכי רגל משטח הטיילת לשטח המלון במגרש 2003 באמצעות מדרגות ו/או רמפות, בתנאי שלא יבנו מבנים נוספים על האמורים בסעיף 15.12.5 על שטח הטיילת או על שטח גגות המלון הגובלים ולא אלמנטים כלשהם החוסמים את הנוף.
- 15.13. שמושי מלון מתחת לדרך
- השטח הבנוי במגרש 2002 בקומות תת קרקעיות ישמש אך ורק לשימושים ציבוריים כולל חניה ודרך גישה לחניה של המלון כאמור בסעיף 11 "רשימת תכליות". לא יבנו חדרי מלון בשטח זה.
- מעבר הולכי הרגל המחבר בין שני חלקי המלון במגרשים 2001 ו- 2003 יעבור בין שמושים ציבוריים של שטחי המלון כמו מסחר, חדר כושר, חדר טלויזיה ווידאו, אולם כינוסים וכד'.
- המעבר לכלי רכב יבנה באופן שתהיה הפרדה מלאה בינו לבין המעבר להולכי רגל.
- 15.14. גישה וחניה
- 15.14.1. הכניסה הראשית להולכי רגל למלון תהיה מהחזית הפונה לשד' הנשיא. כניסה נוספת להולכי רגל תנתן מהחזית הפונה לרח' יפה נוף.
- 15.14.2. הגישה לרכב למגרש 2001 תהיה מכוון שד' הנשיא. תותר גישה נוספת לרכב מכוון רח' יפה נוף במידת הצורך ובאישור מיוחד של מהנדס העיר.
- 15.14.3. גישות לרכב שרות תהיינה נפרדות מגישות לרכב לאורחים.

- 15.14.4 הגישה לרכב למגרש 2003 תהיה דרך החניון התת קרקעי במגרשים 2001, ו- 2002 (ראה סעיף 15.14.9). לא תנתן גישה לרכב למגרש 2003 משטח הטיילת מעל שימושי מלון. תותר גישה נוספת לרכב חרום בלבד מכוון שטח הדרך הגובל בשטח החלקה ממזרח (מגרש 2005). מתן גישה מישנית לרכב פרטי ולרכב ציבורי ולמשאיות לצרכי אספקה ופינוי אשפה דרך שטח הדרך הגובל במגרש 2003 ממזרח (מגרש 2005) יותרו בתנאים הבאים:
- א. בעלי המלון ירחיבו את הדרך לרוחב 11 מ' על חשבון שטחי המלון בתוספת סובה לכלי רכב תוך קביעת קו בנין קדמי אפס בכיוון מגרש 2005, הכל בתאום ואישור האגף לדרכים ותנועה.
- ב. בעלי המלון יפתרו את בעיית החניה בתחום מגרשיהם שלא על חשבון שטח הדרך.
- 15.14.5 הגישה לרכב לבינוי התת-קרקעי במגרש 2002 תהיה משטח החניון התת קרקעי במגרש 2001. תותר גישה נוספת מכוון רח' יפה נוף במידת הצורך ובאישור מיוחד של מהנדס העיר.
- 15.14.6 שטח הדרך היורדת מרח' יפה נוף לשטח מגרש מוצע 2006 (אתר לבנין ציבורי) מיועד אך ורק למתן שירות לשטח בריכות המים בחלקה זו ולרכב חרום. לא תתאפשר חנית רכב לאורך דרך זו (ראה סעיף 15.14.4).
- 15.14.7 על מבקשי היתר הבניה לפתור את בעיית החניה בתחום מגרשיהם. מספר מקומות החניה וגודלם יהיה לפי התקן התקף ביום מתן היתר הבניה ללא חפיפות בין השימושים השונים.
- 15.14.8 כל החניה תהיה תת קרקעית. קומות החניה התת קרקעיות במגרשים 2001, 2002 ותהיינה מוקפות קרקע מארבע עבריים ותקרתן לא תבלוט מעל המפלס הסופי של הדרך הגובלת. במגרש 2003 קומות החניה התת קרקעיות תהיינה מוקפות מ- 4 עבריים באדמה או במבנה המלון ותקרתן לא תעלה מעל מפלס הבינוי בחלקה זו. קירות קומות החניה הבולטים מעל המפלס הסופי של הדרך הגובלת, במידה שיבנו, יהיו קירות עוורים (ללא פתחים) בכוון שד' הנשיא ורח' יפה נוף, להוציא פתחי כניסה ויציאה לחניון. הקירות יצופו אבן או שיש או חומר קשיח ועמיד אחר ובניתם תהיה עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 15.1.
- 15.14.9 תכנון החניונים התת קרקעיים הכניסות והיציאות, נתיבי ההמתנה וכו' יקבע במסגרת תכנית הבינוי והפתוח המהווה חלק מהיתר הבניה כאמור בסעיף 15.1 בתאום ובאישור אגף הדרכים והתנועה.
- 15.14.10 שטחי החניונים התת קרקעיים במגרשים 2001 ו- 2002 ו- 2003 יקושרו באמצעות מעבר תת קרקעי לכלי רכב שיעבור מתחת לרח' יפה נוף (עפ"י סעיפים 12.3 ו- 15.13).
- 15.14.11 גובה הקומות התת קרקעיות לחניה לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתחתית קורות. לצורך כניסה ופריקה של משאיות בלבד תותר הגבהת גובה חלק החניון עד 4.50 מ' באישור מהנדס העיר.
- 15.14.12 מתן שירותים בחניון - החניון ישמש לחנית רכב, הבאת אספקה וציוד, אצירה ופינוי אשפה, מחסנים טכניים ותחזוקתיים וכד'. לא יותר מתן שירותים למכוניות להוציא רחיצה.

- 15.14.13. בשטח המלון בסמוך לכניסה הראשית מכוון שד' הנשיא, יוקצה שטח לצרכי עצירה בלבד של תחבורה ציבורית כמו אוטובסים ומוניות. לצורך זה יותר מעבר תחבורה ציבורית בשטח המדרכה המגוננת הגובלת בשד' הנשיא בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח (סעיף 15.1) בתאום ובאישור האגף לדרכים ותנועה והמח' לתכנון גנים.
- בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראיים לתחזוקה תקינה ונקיה של שטחי המדרכה המגוננת בחזית המלון בתחום כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר (ראה סעיף 15.11.3).
- קרוי שטח העצירה לתחבורה ציבורית - ראה סעיף 15.2.6
- חמרי גמר** 15.15
- החומרים והציפויים של חזיתות הבניינים וחומרי בניה אחרים וכן חומרי הפיתוח יהיו קשיחים ועמידים וטעונים אישור מיוחד של מהנדס העיר (לדוגמא: אבן, שיש וכד').
- גדרות ומעקות** 15.16
- גדרות ומעקות יבנו עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה כאמור בסעיף 15.1.
- לא יבנו גדרות בין שטחי המלון לבין שטחי שד' הנשיא ורח' יפה נוף ובין שטח הטיילת לרח' יפה נוף. בגבול שטח הטיילת עם שטח המלון במגרש 2003 יותקן במידת הצורך מעקה שקוף בגובה תקני.
- מבני עזר במרווחים** 16
- לא תותר הקמת מבנים במרווחים כולל תחנות טרנספורמציה.
- דרכים ושבילים להולכי רגל** 17
- 17.1. מבקשי היתר הבניה חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת והרחבת כל הדרכים הכלולות בתכנית וכן השביל להולכי רגל והשביל הנטוע/מדרכה מגוננת בתחום התכנית כולל שטח עצירה לתחבורה ציבורית או לשלם היטל כחוק, הכל כפי שיקבע מהנדס העיר.
- בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם, שתילה, התקנה, העתקה וחיבור של עמודי חשמל, תאורה וספסלים, הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שמהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה כאמור בסעיף 15.1.
- שמירה על הצורה החיצונית של המבנה** 18
- 18.1. לא יותקנו כל צנורות על הקירות החיצוניים של המבנים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו' למעט קירות הפירים וארובות אורור.
- 18.2. לא יורשה חיבור חשמל, טלפון וטלביזיה בכבלים למבנים אלא בעזרת כבל ומתקנים תת קרקעיים. החיבור לבניינים יעשה באמצעות מערכת כבלים פנימית שתוכנן ותבוצע כחלק מהמבנה.
- 18.3. לא יותקנו ארובות בחזית הבניינים. מיכלי דלק וגז יותרו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.

- 18.4. התקנת פרסומות, שלוט, לוחות מודעות וחלונות ראוה תהיה בהתאם לתכנית שתכלל בבקשה להיתר בניה ותהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.
- 18.5. הבקשה להיתר של המבנים השונים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- 18.6. מתקנים למדידת צריכת מים, חשמל, גז וכו' ישולבו במסגרת המבנים שיקומו בתכנית ולא תורשה התקנתם על גדרות וקירות תומכים.

איכות הסביבה 19.

19.1 הוראות סביבתיות לעניין מערכות בבניין

מערכות חימום מים ושרותי כביסה ומערכות אחרות העלולות לפגוע בסביבה ימצאו פתרונם באמצעים אשר אינם גורמים מיטרדים סביבתיים של זיהום אויר ועשן. סוג האנרגיה למערכות אלו ואופן הפעלתם יתואמו ויאושרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה כתנאי להיתר בניה.

19.2 הוראות סביבתיות לתקופת הבניה

1. הבקשה להיתר חפירה תלווה בלוח זמנים לתחילת וסיום החפירה אשר יאושר על ידי מהנדס העיר במטרה למנוע מפגעים סביבתיים.
2. הבקשה להיתר חפירה תלווה במסמך תנועתי לגבי פעילות המשאיות שיעסקו בעבודות פינוי החומר שיאושר ע"י מהנדס העיר.
3. הבקשה להיתר חפירה תכלול את האמצעים לטיפול בגבולות המגרש על מנת למנוע מפגעים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.
4. הבקשה להיתר חפירה תלווה בחוות דעת לגבי מיקום אמצעי החפירה והטיפול בהם בתיאום עם יועץ אקוסטי.
5. פסולת הבניין מהקומות העליונות של המבנה תועבר באמצעות שרולים ותרוכז במיכלי אשפה מתאימים בתחום המגרש ותפונה לאתר שפיכת פסולת עירוני.
6. בשלב הבניה תבוצע הרטבה בתחומי המגרש בהתאם למזג האויר ובהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

תאורה 20.

בעלי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, מדרכות מגוננות ושבילים להולכי רגל כולל עמודים ופנסים. התאורה תבוצע עפ"י תכנית הבינוי והפיתוח כאמור בסעיף 15.1.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב יותר של המבנה.

מרחק

סוג קו החשמל

2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך ען תילים מבודדים וכבלים אויריים
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
21 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עד שדות 500 מ')

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 5.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

3. עמודים שימצאו בתחום הכביש יעותקו על חשבון בעלי היתר הבניה.

23. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות שתשולבנה בבניה המוצעת בהתאם לדרישת חברת החשמל לישראל.

24. מרחב מוגן

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

25. הריסת מבנים

כל המבנים המסומנים בתכנית זו להריסה יפוננו ויהרסו על ידי ועל חשבון מבקשי היתר הבניה עפ"י ל"ז שיקבע ע"י מהנדס העיר.

26. שירותים

א. נקודת מי גשם

לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצווע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מנהל האגף המים והביוב.

ב. אספקת המים

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.
2. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

ג. ביוב

לא תנתן תעודה לשמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הצבורי הקיים, ולפני מתן אשרור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז, כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

לא תאושר בכל מקרה הנחת קווי ביוב או הזרמתו או שימושים הכוללים חדרי שירותים וכדומה מעל בריכת המים

ד. בטיחות אש

על מבקשי היתר הבניה להגיש תכניות בניה למכבי אש לצורך קבלת סידורי "בטיחות אש".

חתימת יוזמי התכנית

חתימת בעלי הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכות אחר ביטוח התכנית כל עוד לא הוקצה העסק ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו נאם כשקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לאו כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזו כי היינו מודעים היטב לדיני השטח בגין השטח הכיל בתכנית, אנו מתנו על חתימת הכרה או הודאה בקיום הסכם מתאים תאז ונחתם זכותנו נעלם בולג הפרתו ע"י מי שרכש מאוננו על פיו זכות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת היזם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

תאריך: 29/12-94

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
אדריכל המחוז
מינהל מקרקעי ישראל

מקומית לתכנון ולבניה - חיפה	
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1927	
הומלץ להפקדה	
בנישיבה ה" 80	ב" 23.1.94
110	(11.16.93) 16.11.93
21	(29.8.94) 6.11.94
מנהל העיר	מחוז חיפה

מקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית-ת.ע. מס' חפ/ 1927

הומלץ למתן תוקן

בנישיבה ה" 80

ב" 23.1.94

עמדם מצנע

1999

מנהל העיר

מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. זכ/1957

הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 1.7.97 לאשר את התכנית.

יח"ר הנגדה חמחויית

הודעה על הפקדת תכנית מס. זכ/1957

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4457

מיום 5.11.96

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום