

סדר יום לישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 10 ביום שני תאריך 24/06/24 י"ח סיון, תשפ"ד בשעה 16:00

משרד מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ובניה העיר חיפה

לכבוד

חברי ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה

עו"ד שרית גולן שטיינברג	סגנית רה"ע ויו"ר ועדת משנה
גב' סופי נקש	סגנית ומ"מ ראש העיר וחברת ועדת משנה
מר אביהו האן	סגן ומ"מ ראש העיר וחבר ועדת משנה
מר קיריל קארטניק	חבר ועדת משנה
מר צביקה ברבי	חבר ועדת משנה
עו"ד פאחר ביאדסי	חבר ועדה
גב' סאלי עבד	חברת ועדה
מר שרבל דכוור	חבר ועדה
מר מיכאל אלפר	חבר ועדה
עו"ד יעקב בורובסקי	חבר ועדה
מר פיני ווגמן	חבר וועדה

נציגי משרדי ממשלה וגופים מקצועיים

נציגת שר הפנים בעלת דעה מייצעת	תמר לניר-שצברג מעיין צבי, חוף הכרמל
נציגת שר הפנים בעלת דעה מייצעת	אורליה קירמאיר ר' ח' אזולאי, 14 חיפה
נציג שר הפנים / לשכת תכנון	ר'ח' פלי"ם, 15 חיפה
נציג שר הבריאות	ר'ח' פלי"ם, 15 חיפה
נציג שר הבנוי והשיכון	ר'ח' פלי"ם, 15 חיפה
השר לבטחון פנים - קצין רישוי	ר'ח' נתן אלבו, 1 חיפה
נציג השר להגנת הסביבה	החרמש 24 ת.ד. 25028
נציג שר התחבורה	ר'ח' פלי"ם, 15 חיפה
נציג מינהל מקרקעי ישראל - מר גיא רונן	פלי"ם, 15 חיפה (קריית הממשלה)
נציג מכבי אש - מפקד השירות	ר'ח' חלץ 9 ת.ד. 5272 חיפה

משקיפים לועדה

מר אבי ירום	נציג ארגון הקבלנים ת.ד. 2016 טירת הכרמל
מר אורן אגמון	החברה להגנת הטבע ר'ח' יפו, 90 חיפה 33413

ממלאי מקום החברים

עו"ד ענבל בית הלחמי ריבן	מ"מ חברת הועדה ומ"מ יו"ר הועדה גב' סופי נקש סגן/מ"מ רה"ע
מר מוטי בליצבלאו	מ"מ חבר הועדה מר אביהו האן סגן/מ"מ רה"ע
גב' נטע בוחבוס	מ"מ חבר ועדה, גב' סאלי עבד
מר יוסי הניג	מ"מ חבר ועדה, מר פיני ווגמן
מר רג'א זעתרה	מ"מ חבר ועדה, מר פאחר ביאדסי
עו"ד דוד עציוני	מ"מ חבר ועדה, מר שרבל דכוור
גב' טטיאנה ג'ון	מ"מ חבר ועדה, עו"ד יעקב בורובסקי
גב' יעל שנער	מ"מ חבר ועדה, מר קיריל קארטניק
גב' זהבית בן דוד	מ"מ חבר ועדה, מר צביקה ברבי

מס' דף: 2

אתכבד להזמינכם לישיבה של ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 10 אשר תתקיים ביום ב' 24.06.24 י"ח בסיוון התשפ"ד בשעה 16.00 במינהל ההנדסה בחדר הישיבות שבקומה 5, רח' ביאליק 3, חיפה.

מוזמנים

מהנדס העיר	אדרי' אריאל וטרמן
עוזר מהנדס העיר	אינג'י נעם דביר
אדריכלית העיר	אדרי' ליטל שלף דורי
יועצת משפטית לעירייה	עו"ד ימית קליין
יועצת משפטית ועדה מקומית	עו"ד קרן גולדשמידט
יועצת משפטית	עו"ד דגנית קורן
נציגת הועדה המקומית בוועדת ערר	גבי ג'ודי בלייכר
מנהלת האגף לרישוי על הבניה	אדרי' רחל בצ'ינסקי
מנהלת אגף תכנון עיר	אדרי' רותי רפפורט
מנהל אגף נכסים ושמאות	מר ניר גראואר
מנהל האגף לפיקוח על הבניה	מר ג'מאל אלדין כיתאני
מנהל מחלקת שמאות	מר דניאל אברמוב
מנהלת המחלקה לשימור	אדרי' עינב שחורי
מנהלת המחלקת לתכנון עיר	אדרי' פזית שרון
מנהלת המח' לניהול ובקרה תהליכי רישוי	גבי לירז כהן
רכזת בכירה פרסומים ופניות הציבור מזכירות וועדה מקומית	גבי ג'קי אסולין
מנהלת אגף רישוי עסקים	גבי אתי אסולין
מתכנן סביבתי אגוד ערים חיפה להגנת הסביבה	מר טל רובין
מ"מ נציג השר להגנת הסביבה	גבי ורד דרור

בכבוד רב,

אהובי בלוד

מנהלת הועדה המקומית לתכנון ולבניה

העתק:

לשכת ראש העיר

מר שמוליק מרמלשטיין - גזבר העירייה

גבי ברכה סלע, עוזרת בכירה למנכ"ל העירייה

מח' תקבולים

משרד מבקר המדינה

רשות העתיקות ת.ד. 272 אור עקיבא 30600

על סדר היום

1. תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית

2. בקשות להיתר בניה

מס' דף: 4

סדר יום לשיבת ועדת משנה של הועדה המקומית מספר: 10 בתאריך: 24/06/24

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	נושא תכנוני	שם התכנית/נושא תכנוני	עמ.
1	304-1268317		חפ/1602/ט - מתחם הקזינו בת גלים - חיפה	5

תכנית מתאר מקומית: 304-1268317

סעיף: 1

סדר יום לוועדת משנה של הוועדה המקומית ישיבה מספר: 10 בתאריך: 24/06/2024

שם: חפ/1602/ט - מתחם הקזינו בת גלים - חיפה

בעלי עניין:

- יזם:** דור כימיקלים בע"מ
- מגיש:** דור כימיקלים בע"מ
- מתכנן:** דורית שפינט
- ♦ אמיר בלום
- ♦ אלדב נטוביץ'
- ♦ עמיר שלי
- ♦ דורית דר

מטרת התכנית

הסדרת בינוי מבנה הקזינו הקיים והקמת מבנה חדש לבית מלון תוך פיתוח חזית עירונית וציר הולכי רגל דרך המתחם.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה

חוות דעת מהנדס הוועדה

תכנית בסמכות הוועדה המחוזית

דיון להפקדה

זיהוי התכנית:

מספר ושם התכנית: 304-1268317 חפ/1602/ט - מתחם הקזינו, בת גלים

המקום: שד' בת גלים 1

שטח התכנית: 6.652 דונם

הקרקע הכלולה בתכנית: גוש: 11697, חלקות: 5-1 חלק מחלקה: 12; גוש: 11698 חלק מחלקה: 1

יזם ומגיש התכנית: דור כימיקלים בע"מ, קצנשטיין אריה 18, חיפה

(בבעלותם 66% מהחלקות הכלולות בקו הכחול של התוכנית. יתר החלקות הם בבעלות המדינה והעירייה)

עורך התכנית: דורית שפינט, גורדון אדריכלים, קרן היסוד 15, טירת הכרמל

מסמכי התכנית: הוראות 10, תשריט מוצע 8

מסמכי רקע לתכנית: נספח בינוי, נספח סביבה ונוף, נספח תנועה, מצב מאושר, ניהול מי נגר, חו"ד הידרולוגית, תיק תיעוד

מקדים, עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים (ללא טבלת איזון)

רקע ודברי הסבר כלליים:

התכנית חלה על מתחם הקזינו ומתחם בריכת בת גלים ההיסטורית, במוקד של מפגש הטיילת, שד' בת גלים וחוף הים.

מבנה בית הקזינו המקורי נבנה בשנות ה-30. בסמוך לו, הוקמה בריכה וטריבונוט והמתחם פעל עד שנות ה-70. במהלך שנות ה-90 נהרס המבנה המקורי ובמקומו נבנה שלד בטון הדומה למקור אך לא זהה. מבנה השלד מהווה אייקון חיפאי למרות שעומד נטוש מזה שנים רבות.

התכנית הנדונה, מציעה שינוי יעוד הקרקע מאתר למבנים ומוסדות ציבור לאתר תיירות במטרה להקים במתחם מלון הכולל כ-110 חדרים, חלק בבניין הקזינו שמעליו מוצעת תוספת 2 קומות חדשות וחלק במבנה חדש בן 3 קומות במגרש הבריכה לשעבר.

כלפי הים, התכנית מציעה חזית ים עירונית ותיירותית הפתוחה לציבור.

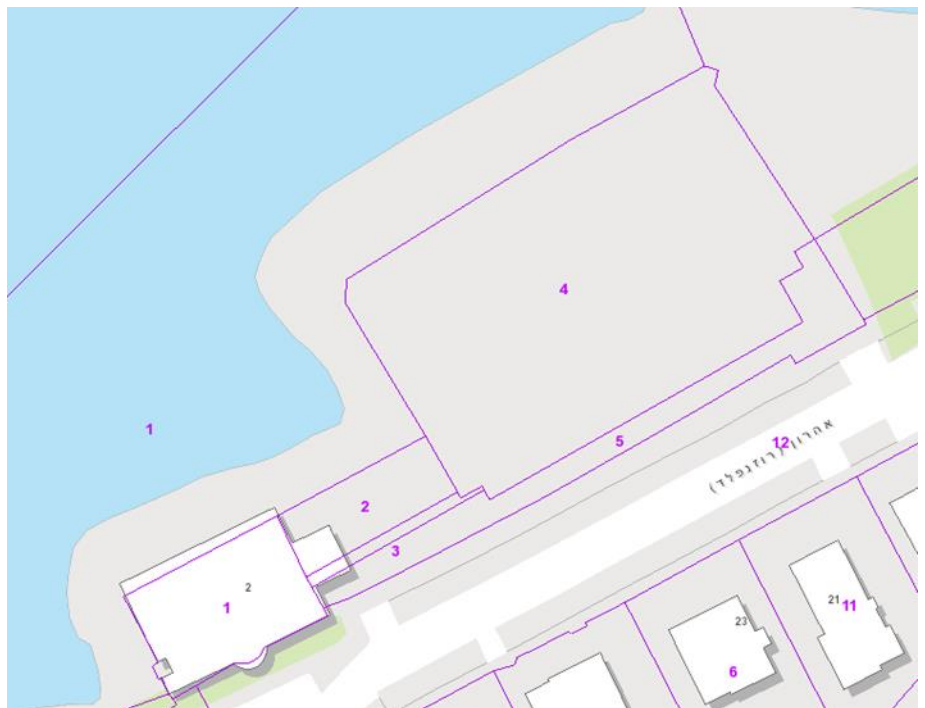
מצב סטטוטורי - תכניות החלות בשטח:

תכניות מאושרות: חפ/654 (שנת 1945), חפ/413, חפ/107, חפ/363, חפ/229

תכניות נושאות: חפ/1400/יב, חפ/מק/1400/גב, חפ/מק/1400/תט, חפ/229/ה, חפ/מק/1400/יב1, חפ/מק/1400/פמ, חפ/1400/שש, חפ/1400/שש1.

תכנית מתאר כוללנית חפ/2000:

תכנית המתאר הכוללנית לחיפה חפ/2000 שפורסמה למתן תוקף במרץ 2019:



המתחם כולל במתחם 5 – שכונת בת גלים:

חלקה 4 בבעלות מגיש התכנית: בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עם שימושים ציבוריים (חינוך, תרבות, ספורט, בריאות, רווחה וכד').
לא כולל שימוש מלונאי)

שטח הבניה למטרות עיקריות עד 140%. שטחי שירות עד 45% משטח המגרש.

חלקה 1 הכוללת את מבנה הקזינו בבעלות מגיש התכנית: בייעוד מבנים ומוסדות ציבור כאשר השימושים יהיו עפ"י ייעוד תיירות
(מסחר, משרדים, בילוי ובידור, אכסון מלונאי, מגורים)

כמו כן, חלות עליה הוראות בניה להכנת תכנית בתחום אזור המורשת הבנויה (סעיף 6.11.2).

חלקות 2, 3, חלק מחלקה 5 בבעלות המדינה והעיריה: בייעוד חוף רחצה. חלק מחלקה 5, חלקה 12: בייעוד טיילת חוף ים בכפוף לתמא 13/3.

גוש 11698 חלק מחלקה 1: השטח הימי הכלול בתכנית הינו בייעוד – ים – הוראות ע"פ תכנית מאושרת.

שימור המורשת הבנויה: השטח בתחום התכנית, כלול במרחב שימור מרקמי – בת גלים הוותיקה.
סימונים נוספים בתשריט:

מס' דף: 7:

תחום קו החוף – 100 מ' מהים.
תחום מרחב למיקום מעגנות (מתמא 13/3) – בהתאם לתמא/13.
התכנית הנדונה משנה את יעוד הקרקע בכלל המתחם לתיירות בשונה מהנקבע בתכנית המתאר הכוללנית חפ/2000 ולכן, התכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית.

סטטוס שימור:

בש/10286 – מבנה קזינו בת גלים נמצא ברשימת השימור של עיריית חיפה
מתחמי שימור: מש/30052, מש/30053 - מתחם טיילת בת גלים ומתחם שד' בת גלים כלולים ברשימת השימור העירונית.
קיים סקר שימור בת גלים – מאושר מ-1995.

חפ/2000/אבצ – תכנית מאושרת לתגבור זכויות בניה באתרים למבנים ומוסדות ציבור

תכנית חפ/2000 אב"צ, לא חלה על המתחם בתכנית הנדונה היות ואינה חלה על אתרים למבנים ומוסדות ציבור בתכניות מאושרות בתחום הסביבה החופית כהגדרתה בתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה.

תכניות מתאר מחוזיות:

תמ"מ 6 – התכנית נמצאת בתחום תמא 13.

תכניות מתאר ארציות:

תמ"א/1 - פרק המים: יש לקבל התייחסות רשות המים.

תמ"א 13/3 – תכנית זו מעודדת את ההתחדשות העירונית של השכונה לרבות החזית הימית שלה.

תחום התכנית הנדונה כלול במקטע 2 הכולל את שטח שכונת בת גלים הקיימת. תחום התכנית מסומן ביעוד "חזית ים עירונית" במרחב למיקום מעגנות.

בחזית הים העירונית למעט התחום שייקבע למעגנה תותר בניה עד חזית הבינוי הקיימת, או עד 30 מ' מקו המים.

בהתאם להוראות תמ"א 13 תיקון 3 סעי' 2 לא תופקד ולא תאושר תכנית למקטע תכנון אלא למקטע בשלמותו, אך על אף האמור רשאית הוועדה המחוזית לאשר תכנית לחלק ממקטע אם אין פגיעה בעקרונות תמ"א 13 תיקון 3 לרבות רציפות טיילת החוף. היות והתכנית הינה בסמכות הוועדה המחוזית, בסמכותה להפקיד ולאשר תכנית למקטע בודד.

תמא/12/1 – התכנית הנדונה תהיה כפופה לתמא/12/1. יש להוסיף את התכנית בסעיף 1.6 ביחס של כפיפות.

תת"ל 80 א' – שטח התכנית הנדונה אינו בתחום מגבלות תת"ל 80 א'.

הוראות סביבה חופית: בהתאם לחוק שמירת הסביבה החופית תשמ"ד - 2004, השטח הנדון כלול בתחום של 100 מ' מקו החוף המוגדר כתחום חוף הים.

לאור האמור, התכנית נדרשת לאישור הוולחוף לפני הפקדתה.

עתיקות: החלקות בתחום התכנית, נכללות באזור מוכרז כשטח עתיקות.

טבלת השוואה הוראות בניה מצב מאושר - מצב מוצע:

אפיון	מצב סטטוטורי מאושר	מוצע בתכנית	חפ/2000
ייעוד	חלקה 1 – (אתר הקזינו) וחלקה 4	אתר הקזינו והבריכה לשעבר – תיירות.	מגרש הקזינו והבריכה - בייעוד מבנים

מס' דף: 8

<p>ומוסדות ציבור השטח שבין המגרשים - חוף רחצה.</p>	<p>השטח בין המגרשים שהיה בייעוד שצ"פ/שטח ימי – תיירות. רצועה לאורך חזית המגרשים – שטח ציבורי פתוח. קטע דרך עם הנחיות מיוחדות בכניסה למבנה הקזינו.</p>	<p>(אתר הבריכה ההיסטורית) - אתר לבניין ציבורי. שטח ציבורי פתוח ושטח ימי – בין שני המגרשים וכן רצועת שצ"פ לאורך חזית המגרשים. השטח כלפי הים – בייעוד שטח ימי</p>	
<p>בחלקות 1,2,3 - שימוש לפי ייעוד תיירות. בחלקה 4 – שימוש ציבורי (מלון אינו ברשימת השימושים במבנים ומוסדות ציבור)</p>	<p>תיירות – אכסון מלונאי, דירות נופש, חדרי תיירות מרפא, בריכה, שימושים נלווים, מסחר, אולם כנסים, חללי עבודה, בריכה על הגג, מעברים עיליים או תת קרקעיים המחברים בין המבנים. שצ"פ – באזור המסומן כהנחיות מיוחדות תותר רמפה/מעבר לבניין עם רכב, רחבת כיבוי אש מרחב ימי פתוח – ים, מסלעות, מדרגות/פתרונות תיווך לים, קו בנין לפי מבנה הקזינו הקיים. האזור המסומן כהנחיות מיוחדות – ישמש כתווך מיוחד למפגש בין הים לחוף. דרך מאושרת – תותר רחבה ציבורית בכניסה לקזינו, מדרגות, רמפות לבנין הקיים</p>	<p>בהתאם לתכנית המתאר חפ/229</p>	<p>שימושים</p>
<p>140% משטח המגרש. 6252 מ"ר</p>	<p>מבנה הקזינו הקיים – 2625 מ"ר שטח מוצע למבנה החדש – 2450 מ"ר. 5075 מ"ר – סה"כ</p>	<p>באתר לבנין ציבורי - בהתאם למקובל באזור מגורים ב' מופחת, דהיינו 80.5% שטח עיקרי משטח המגרשים נטו. 3278=80.5%*4072 מ"ר</p>	<p>שטח בניה עיקרי</p>

מס' דף: 9

		בשצ"פ – לא תותר בניה.	
שטחי שירות	לפי חפ/1400/שש על שינוייה	מבנה קיים – 500 מ"ר מבנה חדש – 1000 מ"ר סה"כ: 1500 מ"ר. מתחת לכניסה קובעת: מבנה קיים – 200 מ"ר מבנה חדש – 1750 מ"ר סה"כ: 1950 מ"ר	לאב"צ – 45%. למלונאות – לפי הנדרש ע"פ תקנות משרד התיירות.
שטחי מרפסות		מבנה קיים – 300 מ"ר מבנה חדש – 650 מ"ר	
גובה ומס' קומות	3 קומות	בהתאם להוראות התכנית, מבנה קיים – תוספת 2 קומות מעל המבנה. סה"כ 5 קומות מעל כניסה קובעת. 1 קומה מתחת לכניסה קובעת (קיימת) מבנה חדש – 6 קומות מעל כ"ק. 2 קומות מתחת לכניסה קובעת.	עד 7 קומות
מרווחים	לפי המקובל באזור מגורים ב' מופחת: צידי – 3 מ'. אחורי – 6.5 מ'	סומן קו בנין לפי המבנה הקיים ולפי קו של 30 מ' מקו החוף ולא לפי תכנית הבינוי החדש המוצע בנספח.	
יח"ד	ל"ר	110 חדרי מלון בשני הבניינים	
תכנית בינוי מעל הקרקע		מבנה קיים – 15% מבנה חדש – 30% סה"כ – 45%	
רוחב דרך	20 מ'	20 מ'	
חניה		חניון תת קרקעי. לא תותר חניה עילית. לפי נספח הבינוי מוצעות 29 חניות בקומה תת קרקעית אחת. ע"פ ההוראות יותרו 2 קומות	

	ת"ק		
	3 עצים סומנו לשימור בשטחים הציבוריים (דרך/שצ"פ). בהוראות התכנית יש סעיף המתייחס לשימור עצים.		עצים בוגרים

התייחסות צוות מה"ע:

ככלל, התכנית תואמת את חזון הנהלת העיר לחיזוק מעמדה של חיפה כעיר תיירותית ולפיתוח מלונאות בשכונת בת גלים המהווה שכונה ייחודית על קו המים עם טיילת עירונית כחלק מחזית הים העירונית של חיפה. התכנית תאפשר את שיקומו של מבנה הקזינו האיכוני שעומד מוזנח ונטוש ומהווה מפגע בשכונה מזה שנים רבות ואת השמשותו כמלון לצד תוספת בינוי חדשה שתשלים את המלון במתחם הבריכה לשעבר. השטחים הפנויים מבינוי במתחם, יפותחו ויפתחו לכלל הציבור. לאור כל האמור, צוות מה"ע ימליץ בפני הועדה המקומית לתמוך בתכנית ולהמליץ על הפקדתה בפני הועדה המחוזית בכפוף להתייחסויות להלן:

1. שימור:

- מבנה הקזינו המקורי תוכנן באופן סימטרי כלפי ציר שדרת בת גלים. בעת הקמת השלד נוספה תוספת בצידו המזרחי הפוגמת בסימטריות. על מנת להשיב את התכנון הסימטרי המקורי מוצע להרוס את התוספת. כפיצוי להריסתה, ניתן לבחון תוספת החדשים שנגרעו במבנה החדש.
- היות ומדובר במתחם אחד המיועד לשמש כמתחם אחד לשימוש מלון ועל מנת להבטיח את שיקומו של מבנה הקזינו יש לקבוע בהוראות התכנית:
 - הבקשה להיתר בנייה תוגש עבור 2 המבנים יחד ותובא לדיון בוועדת השימור העירונית טרם הדיון בוועדה מקומית.
 - תעודת גמר תינתן ל-2 המבנים יחד. תנאי לתעודת איכלוס למלון יהיה גמר עבודות השיקום והשיחזור במבנה הקזינו וגמר עבודות הבניה במבנה החדש.
- התכנית תכלול סעיף שימור שיכלול הנחיות לשיחזור מבנה הקזינו הקיים והנחיות לבנייה חדשה אשר יכלול את העקרונות הבאים:

הנחיות לשיחזור מבנה הקזינו הקיים:

המבנה ישוחזר על פי התכנון המקורי של המבנה ההיסטורי משנות ה-30. השיחזור יבוצע על בסיס השלד הקיים, תוך שחזור נאמן למקור, בהתאם לממצאי תיק התיעוד וממצאי הסקר ההנדסי. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לגובה קומה א' של המבנה הקיים. יתוכנן פרט ניתוק ואבחנה בין המבנה המקורי לבינוי החדש. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד. המבנה ישוחזר על פרטי הבנין היחודיים, חומרי הבניין המקוריים, הפתחים, פרטי המרפסות והמעקות, חדרי המדרגות וכו'. מתקנים טכניים ימוקמו באופן נסתר ומוצנע בקרבת המבנה (ולא בצמוד לחזיתות ו/או הגג), תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ומבלי לפגוע בנראות של החזית החמישית.

הנחיות לבינוי החדש המוצע בסמיכות למבנה הקיים:

השפה העיצובית וחומרי הגמר יותאמו אל המרקם הקיים ומערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית

2. היקפי הבניה - שטחי הבנייה וגובה המבנים:

קיימת אי התאמה בתכנית בין הוראות הבניה להיקפי הבניה כפי שנקבעו בטבלה 5 לבין הצגת המבנה בנספח הבינוי. בהוראות הבניה בטבלה 5 מס' הקומות המוצע במבנה החדש הוא 6 קומות ואילו בנספח הבינוי מוראה מבנה בן 3 קומות. יצוין, כי במהלך גיבוש התכנון הוצעו מס' חלופות כאשר החלופה שנבחרה לבסוף היא החלופה המוצגת בנספח הבינוי. לאור האמור, יש לתקן את הוראות התכנית ולקבוע בטבלה 5 את היקפי הבניה והוראות הבניה בהתאם לחלופת הבינוי המוצעת דהיינו:

למבנה הקזינו הקיים: יותרו 2 קומות נוספות מעל הבנין הקיים, כאשר גובה הקומות החדשות יהיה כגובה הקומות הקיימות. למבנה החדש:

גובה המבנה יהיה 3 ק' בתוספת קומה טכנית חלקית בדומה למוראה בנספח הבינוי. קומת הקרקע תהיה קומה גבוהה בתכסית חלקית שנדרשת לקביעה, עם אפשרות לגלריה.

3. קווי בנין:

במבנה החדש:

קווי הבנין יותאמו לקווי מתאר המבנים כפי שמוצגים בנספח הבינוי.

ייקבע קו בנין לתכסית ק. הקרקע במבנה החדש באופן שיבטיח את הפתיחות של הקומה ולשמירת המבטים של הולכי הרגל אל הים.

במבנה הקזינו:

קווי הבניין במבנה הקיים יותאמו לקונטור המבנה הקיים. תותר בליטת מרפסות מעבר לקו הבנין האחורי כלפי הים בהתאמה למוראה בנספח הבינוי.

4. שימוש מלונאי:

בהתאם להוראות התכנית, ברשימת השימושים ביעוד תיירות יותר גם שימוש לדירות נופש ולחדרי תיירות מרפא. היות ומדובר על מגרש ייחודי בסמיכות לקו החוף ועל מנת להבטיח את השימוש המלונאי ולמנוע אפשרות לשימוש דירות מגורים, יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימוש המלונאי יהיה כפוף לחוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יותר כל שימוש שאינו מלונאי בכולו או בחלקו, פרט לשימושים המלווים את המלון (שימוש מסחרי לחנות מלון, למסעדה וכד') בקומת הקרקע ובריכה שתוקם על גג המבנה. מוצע כי טרם הפקדת התכנית תתקבל התייחסות משרד התיירות לתכנית. לבקשת מגיש התכנית, תיבחן האפשרות לתוספת שימוש למוסד אקדמי עבור לימודי ים.

5. השתלבות בתכנון הטיילת:

לאורך רציף רוזנפלד קיים תכנון להמשך טיילת בת גלים (נערך ע"י חברת אב אדריכלות נוף) שמטרתו ליצור רצף טיילות ושבילי אופניים לאורך קו החוף. התכנית הנדונה צריכה להשתלב בצורה מיטבית בתכנון של הטיילת. לאור האמור, נדרש להטמיע בנספח הבינוי את תכנון הטיילת המציגה את התכנון בתחום הדרך הגובלת אף שאינה כלולה בתכנית ואת התכנון בתחום רצועת השצ"פ הכולל את שביל האופניים המתוכנן. תכנון הממשק של מתחם המלון תכנון הטיילת כולל מיקום תשתיות התפעול של המלון והכניסות למתחם ברכב וברגל יתואמו מול תכנון הטיילת.

בהתאם לנספחי הבינוי והנוף, השטחים שאינם חלק מתכסית הבינוי, מיועדים לפיתוח אזורי גינון, מעברים ציבוריים, רחבות, פתרונות המנגישים את קו המים וכד'. בתשריט מצב מוצע כל השטח הינו ביעוד 'תיירות' שהינו בבעלות פרטית.

על מנת לפתוח את השטח לציבור, מוצע כי כל השטח סביב המבנים שאינו חלק מתכסית הבינוי יהיה פתוח לציבור הולכי ותסומן בו זיקת הנאה לציבור לצמיתות.

מס' דף: 12

לא יותר כל גידור המתחם למעט גדר הנדרשת מסיבות אבטחה שתהיה מינימלית ככל הניתן ושקופה, מחומרים קלים וללא חלקים אטומים.
יש להוסיף הוראות ברורות לנושאים אלו בתקנון התכנית, באופן שיתאפשר רצף הליכה פתוח ובלתי מופרע מהטיילת למתחם המלון לאורך קו המים.

6. תנועה וחניה:

- א. התכנית מציעה אפשרות להקמת חניון תת קרקעי מתחת לבנייה החדשה עם מעלית לרכב. לאור זאת, נדרש כי, שטח ההמתנה למעלית יהיה בתחום השטח הפרטי ולא בשטח הציבורי כפי שמוראה בנספח הבינוי.
- ב. פתרון לרכב תפעולי יהיה בתחומי המגרש.
- ג. אין לאפשר צימצום שטח השצ"פ המאושר.
- ד. אין להתיר רחבה לכיבוי אש בתחום שצ"פ.

7. נכסים ושמאות:

התכנית מהווה תכנית איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת בעלים אך אינה כוללת טבלת איזון כנדרש.
יש להעביר טבלת איזון לבדיקה ואישור אגף הנכסים בעיריה.
לא תותר כל בנייה בתחום השטחים הציבוריים בתכנית: רמפה, רחבת כניסה למבנים, וכל דבר אחר.

8. היבטים סביבתיים:

יצוין כי טרם התקבלה התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית.
נדרש לקבל התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית טרם הפקדתה וכן התייחסות הוולחוף.

- בשל הקרבה לחוף הים, לטיילת, ולבתי תושבים יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים בנושאים סביבתיים:
- א. מניעת זיהומי רעש ואור מחוץ לגבולות התכנית – נושאים שייבחנו כתנאי להיתר בניה ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה.
 - ב. תחנת השנאה: במתחם הקזינו אמור להיות שנאי קבוע ע"פ הסכמות שהיו בעבר בין מגיש התכנית, העירייה וחברת חשמל. יש לקבוע בהוראות התכנית, שתנאי לתחילת כל עבודות במתחם, יהיה העברת השנאי למיקומו הקבוע לאחר תיאום מיקומו מול חברת החשמל והעירייה והפעלתו. כמו כן, ייקבע כי העתקת השנאי תבוצע ע"י מגיש התכנית או כל הבא במקומו.
 - ג. הממשק בין המתחם למרחב הימי חשוב מבחינת נראות ויש להציג זאת בתכנית הבינוי והפיתוח.

סעיפים שיש להוסיף להוראות התכנית:

תכנית בינוי ופיתוח: בתכנית יוצג הממשק בין המתחם למרחב הימי ולטיילת, כולל מיקום השנאי, מיקום המעבר הציבורי במתחם וכן הגידור בין המתחם למרחב הימי והשטחים שנקבעה בהם זיקת הנאה לציבור.
בניה ירוקה וייצור אנרגיה: הבניה תהיה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ולהנחיות מהנדס העיר.
רכב חשמלי: יש לשלב בחניות החדשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה והתקנות, המחמיר מבין השניים.

ניהול נגר: יש להטמיע הוראה ע"פ תמ"א 1 תיקון 8.

תנאים להיתר בניה:

אישור איגוד ערים לאיכות סביבה בין השאר לנושא רעש וזיהום אור וכן לנושא קרינה מהשנאי המוצע.
אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין הבניה בצמוד לחוף הים וצמצום המפגעים בסביבה החופית בעת הבניה ולאחריה.
הנחיות לעירוב שימושים:

מס' דף: 13

במבנה החדש יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של הסעדה, מכבסות וכד'.

אצירת אשפה:

פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העיריה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9. ניקוז:

לתכנית ניתנה התייחסות ראשונית של מח' ניקוז לתכנית וזאת, טרם הגשת נספח ניקוז ודו"ח הידרולוגי כפי שנדרש. בהתאם להתייחסות הראשונית, בתחום התכנית קיים מוצא ניקוז ראשי לים המנקז אגן מרכזי, לאור זאת יש לבחון את היבטי העתקתו/הטייתו במסגרת תכנון הפרויקט.

כמו כן, עקב מיקום הפרויקט יש צורך לתכנן במסגרת התכנון המפורט בריכות קיץ לטובת שליטה על הזרמת מים לים. היות ונספח הניקוז והדו"ח ההידרולוגי הוגשו למח' ניקוז בשלב מאוחר סמוך למועד שיבוץ התכנית לסדר יום הועדה המקומית לא ניתן לקבל התייחסותה ואי לכך, **מחלקת ניקוז תבחן את המסמכים ותעביר התייחסותה בהמשך וטרם הדיון בוועדה המחוזית.**

10. מי כרמל:

בהתאם להתייחסות תאגיד מי כרמל, קיימת מגבלה לקליטת השפכים בתחנת השאיבה הקיימת בשכונה וכל עוד לא תוקם תחנת שאיבה חדשה שתאפשר קליטת השפכים של הפרויקטים העתידיים להיבנות בבת גלים – לא ניתן יהיה לאשר בקשות להיתר בניה בשכונה לאור האמור, יש לקבוע בהוראות התכנית, **כי תנאי למתן היתר בנייה במתחם התכנית הנדונה יהיה הקמתה והפעלתה של תחנת שאיבה חדשה בבת גלים. תנאי זה יהווה תנאי שסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.**

תמונות:



המלצות צוות משרד מהנדס העיר:

התכנית תואמת את חזון הנהלת העיר לחיזוק מעמדה של חיפה כעיר תיירותית ולפיתוח מלונאות בשכונת בת גלים המהווה שכונה ייחודית על קו המים עם טיילת עירונית כחלק מחזית הים העירונית של חיפה.

התכנית תאפשר את שיקומו של מבנה הקזינו האייקוני שעומד מוזנח ונטוש ומהווה מפגע בשכונה מזה שנים רבות ואת השמשותו כמלון לצד תוספת בינוי חדשה שתשלים את המלון במתחם הבריכה לשעבר.

השטחים הפנויים מבינוי במתחם, יפותחו ויפתחו לכלל הציבור.

לאור כל האמור, צוות מה"ע ממליץ לוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

1. שימור

על מנת להשיב את התכנון הסימטרי המקורי מוצע להרוס את התוספת. כפיצוי להריסתה, ניתן לבחון תוספת החדרים שנגרעו במבנה החדש. יש לקבוע בהוראות התכנית: הבקשה להיתר בנייה תוגש עבור 2 המבנים יחד ותובא לדיון בוועדת השימור העירונית טרם הדיון בוועדה מקומית. תעודת גמר תינתן ל-2 המבנים יחד. תנאי לתעודת איכלוס למלון יהיה גמר עבודות השיקום והשיחזור במבנה הקזינו וגמר עבודות הבניה במבנה החדש. התכנית תכלול סעיף שימור שיכלול הנחיות לשיחזור מבנה הקזינו הקיים והנחיות לבנייה חדשה אשר יכלול את העקרונות הבאים: הנחיות לשיחזור מבנה הקזינו הקיים: המבנה ישוחזר על פי התכנון המקורי של המבנה ההיסטורי משנות ה-30. השיחזור יבוצע על בסיס השלד הקיים, תוך שחזור נאמן למקור, בהתאם לממצאי תיק התייעוד וממצאי הסקר ההנדסי .. גובה הקומות החדשות יהיה בהתאם לגובה קומה א' של המבנה הקיים יתוכנן פרט ניתוק ואבחנה בין המבנה המקורי לבינוי החדש. החיזוקים יהיו פנימיים בלבד. המבנה ישוחזר על פרטי הבנין היחודיים, חומרי הבניין המקוריים, הפתחים, פרטי המרפסות והמעקות, חדרי המדרגות וכו'. מתקנים טכניים ימוקמו באופן נסתר ומוצנע בקרבת המבנה (ולא בצמוד לחזיתות ו/ או הגג), תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ומבלי לפגוע בנראות של החזית החמישית. הנחיות לבינוי החדש המוצע בסמיכות למבנה הקיים: השפה העיצובית וחומרי הגמר יותאמו אל המרקם הקיים ומערכת הגוונים תהיה מונוכרומטית בהירה ליצירת אחדות ויזואלית.

2. היקפי בניה

יש לתקן את הוראות התכנית ולקבוע בטבלה 5 את היקפי הבניה והוראות הבניה בהתאם לחלופת הבינוי המוצעת דהיינו: למבנה הקזינו הקיים: יותרו 2 קומות נוספות מעל הבניין הקיים, כאשר גובה הקומות החדשות יהיה כגובה הקומות הקיימות. למבנה החדש: גובה המבנה יהיה 3 ק' בתוספת קומה טכנית חלקית בדומה למוראה בנספח הבינוי. קומת הקרקע תהיה קומה גבוהה בתכסית חלקית שנדרשת לקביעה, עם אפשרות לגלריה.

3. קווי בנין

במבנה החדש: קווי הבנין יותאמו לקווי מתאר המבנים כפי שמוצגים בנספח הבינוי. ייקבע קו בנין לתכסית ק. הקרקע במבנה החדש באופן שיבטיח את הפתיחות של הקומה ולשמירת המבטים של הולכי הרגל אל הים. במבנה הקזינו:

קווי הבניין במבנה הקיים יותאמו לקונטור המבנה הקיים. תותר בליטת מרפסות מעבר לקו הבנין האחורי כלפי הים בהתאמה למוראה בנספח הבינוי.

4. שימוש מלונאי

יש לקבוע בהוראות התכנית כי השימוש המלונאי יהיה כפוף לחוזר מנכ"ל משרד התיירות מספר 5/2009 או כל מסמך שיבוא במקומו, ולא יותר כל שימוש שאינו מלונאי בכולו או בחלקו, פרט לשימושים המלווים את המלון (שימוש מסחרי לחנות מלון, למסעדה וכד') בקומת הקרקע ובריכה שתוקם על גג המבנה. מוצע כי טרם הפקדת התכנית תתקבל התייחסות משרד התיירות לתכנית. לבקשת מגיש התכנית, תיבחן האפשרות לתוספת שימוש למוסד אקדמי עבור לימודי ים.

5. השתלבות בתכנון הטיילת ושטחי ציבור

נדרש להטמיע בנספח הבינוי את תכנון הטיילת המציגה את התכנון בתחום הדרך הגובלת אף שאינה כלולה בתכנית ואת התכנון בתחום רצועת השצ"פ הכולל את שביל האופניים המתוכנן. תכנון הממשק של מתחם המלון תכנון הטיילת כולל מיקום תשתיות התפעול של המלון והכניסות למתחם ברכב וברגל יתואמו מול תכנון הטיילת.

כל השטח סביב המבנים שאינו חלק מתכנית הבינוי יהיה פתוח לציבור הולכי ותסומן בו זיקת הנאה לציבור לצמיתות. לא יותר כל גידור המתחם למעט גדר הנדרשת מסיבות אבטחה שתהיה מינימלית ככל הניתן ושקופה, מחומרים קלים וללא חלקים אטומים. יש להוסיף הוראות ברורות לנושאים אלו בתקנון התכנית, באופן שיתאפשר רצף הליכה פתוח ובלתי מופרע מהטיילת למתחם המלון לאורך קו המים.

6. תנועה וחניה

נדרש כי, שטח ההמתנה למעלית יהיה בתחום השטח הפרטי ולא בשטח הציבורי כפי שמוראה בנספח הבינוי. פתרון לרכב תפעולי יהיה בתחומי המגרש. אין לאפשר צימצום שטח השצ"פ המאושר. אין להתיר רחבה לכיבוי אש בתחום שצ"פ.

7. נכסים ושמאות

יש להעביר טבלת איזון לבדיקה ואישור אגף הנכסים בעיריה. לא תותר כל בנייה בתחום השטחים הציבוריים בתכנית: רמפה, רחבת כניסה למבנים, וכל דבר אחר.

8. היבטים סביבתיים

נדרש לקבל התייחסות המשרד להגנת הסביבה לתכנית טרם הפקדתה וכן התייחסות הוולחוף.

בשל הקרבה לחוף הים, לטיילת, ולבתי תושבים יש להוסיף להוראות התכנית סעיפים בנושאים סביבתיים:

א. מניעת זיהומי רעש ואור מחוץ לגבולות התכנית – נושאים שייבחנו כתנאי להיתר בניה ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה.

ב. תחנת השנאה: במתחם הקזינו אמור להיות שנאי קבוע ע"פ הסכמות שהיו בעבר בין מגיש התכנית, העירייה וחברת חשמל. יש לקבוע בהוראות התכנית, שתנאי לתחילת כל עבודות במתחם, יהיה העברת השנאי למיקומו הקבוע לאחר תיאום מיקומו מול חברת החשמל והעירייה והפעלתו. כמו כן, ייקבע כי העתקת השנאי תבוצע ע"י מגיש התכנית או כל הבא במקומו.

ג. הממשק בין המתחם למרחב הימי חשוב מבחינת נראות ויש להציג זאת בתכנית הבינוי והפיתוח.

סעיפים שיש להוסיף להוראות התכנית:

תכנית בינוי ופיתוח: בתכנית יוצג הממשק בין המתחם למרחב הימי ולטיילת, כולל מיקום השנאי, מיקום המעבר הציבורי במתחם וכן הגידור בין המתחם למרחב הימי והשטחים שנקבעה בהם זיקת הנאה לציבור

בניה ירוקה וייצור אנרגיה: הבניה תהיה בהתאם למדיניות כפי שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ולהנחיות מהנדס העיר.

רכב חשמלי: יש לשלב בחניות החדשות הכנות לעמדות טעינה לרכב חשמלי על פי הנחיות העירייה והתקנות, המחמיר מבין השניים.
ניהול נגר: יש להטמיע הוראה ע"פ תמ"א 1 תיקון 8.
תנאים להיתר בניה:
אישור איגוד ערים לאיכות סביבה בין השאר לנושא רעש וזיהום אור וכן לנושא קרינה מהשנאי המוצע.
אישור המשרד להגנת הסביבה לעניין הבניה בצמוד לחוף היס וצמצום המפגעים בסביבה החופית בעת הבניה ולאחריה.
הנחיות לעירוב שימושים:
במבנה החדש יותקנו אמצעים לסילוק אדים ועשן מפעילות פוטנציאלית של הסעדה, מכבסות וכד'.
אצירת אשפה:
פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9. ניקוז

מחלקת ניקוז תבחן את מסמכי התכנית בנושא הניקוז ותעביר התיחסותה בהמשך וטרם הדיון בועדה המחוזית.

10. מי כרמל

יש לקבוע בהוראות התכנית, כי תנאי למתן היתר בנייה במתחם התכנית הנדונה יהיה הקמתה והפעלתה של תחנת שאיבה חדשה בבת גלים. תנאי זה יהווה תנאי שסטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.