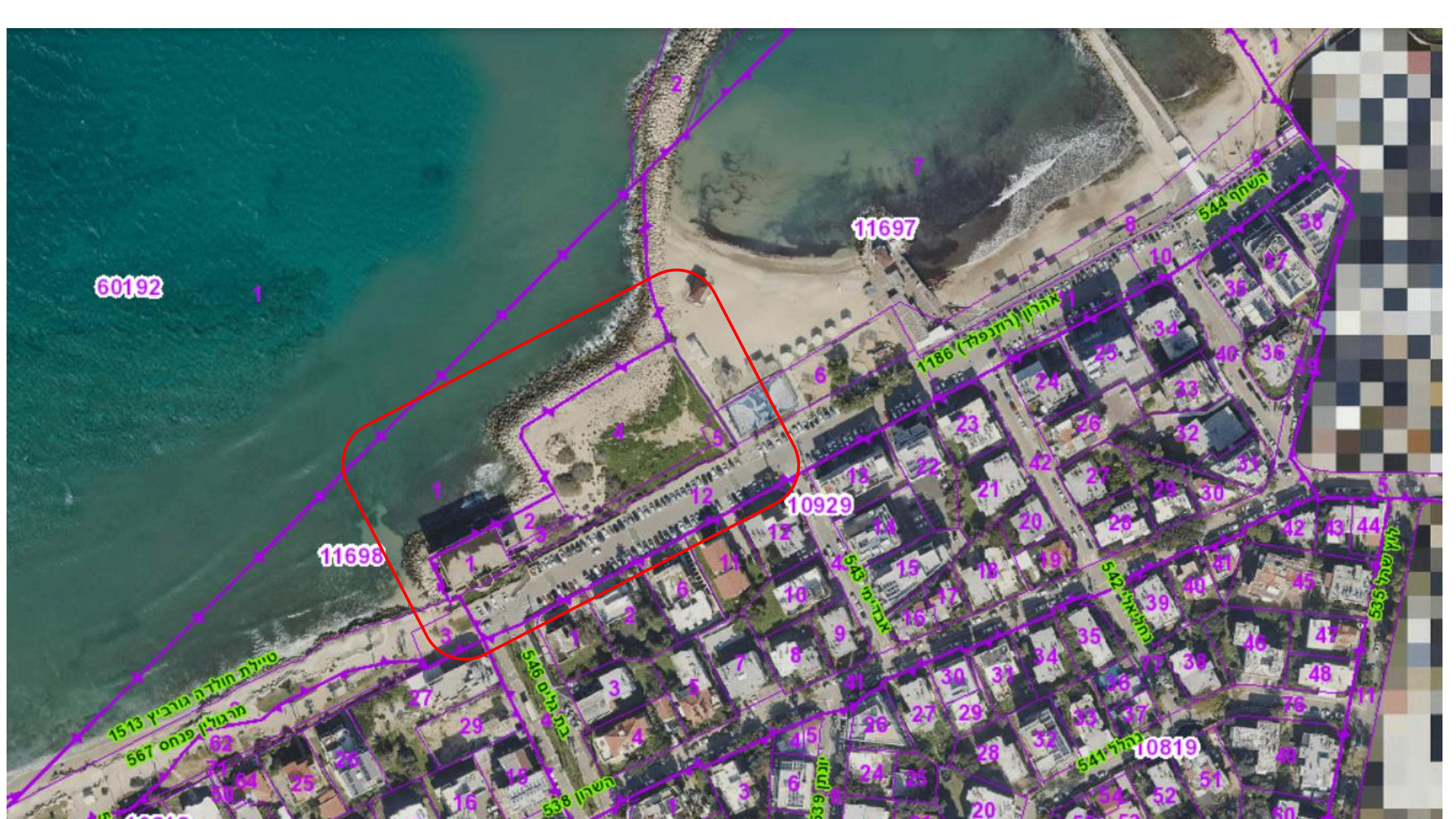


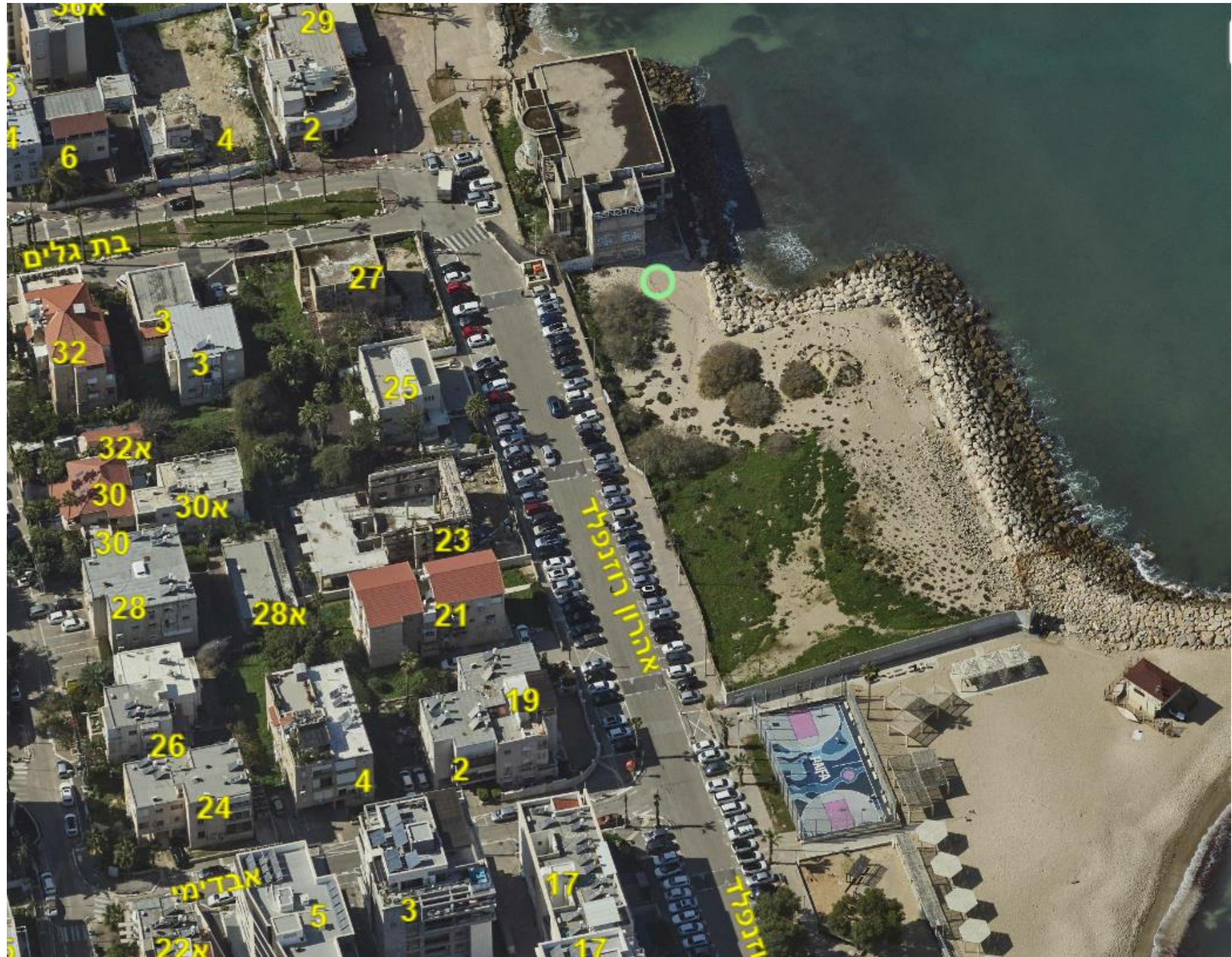
מתחם הקזינו בת גלים, חיפה











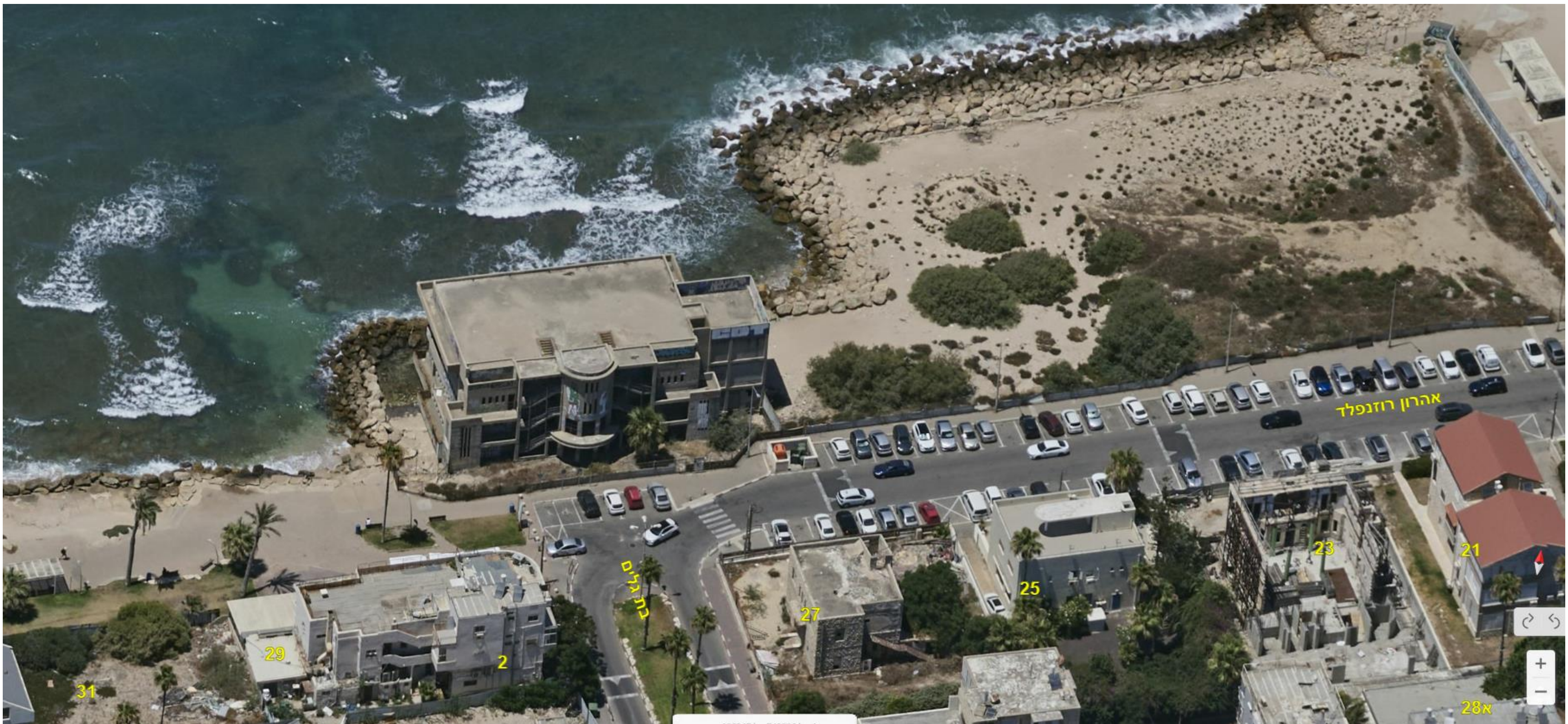




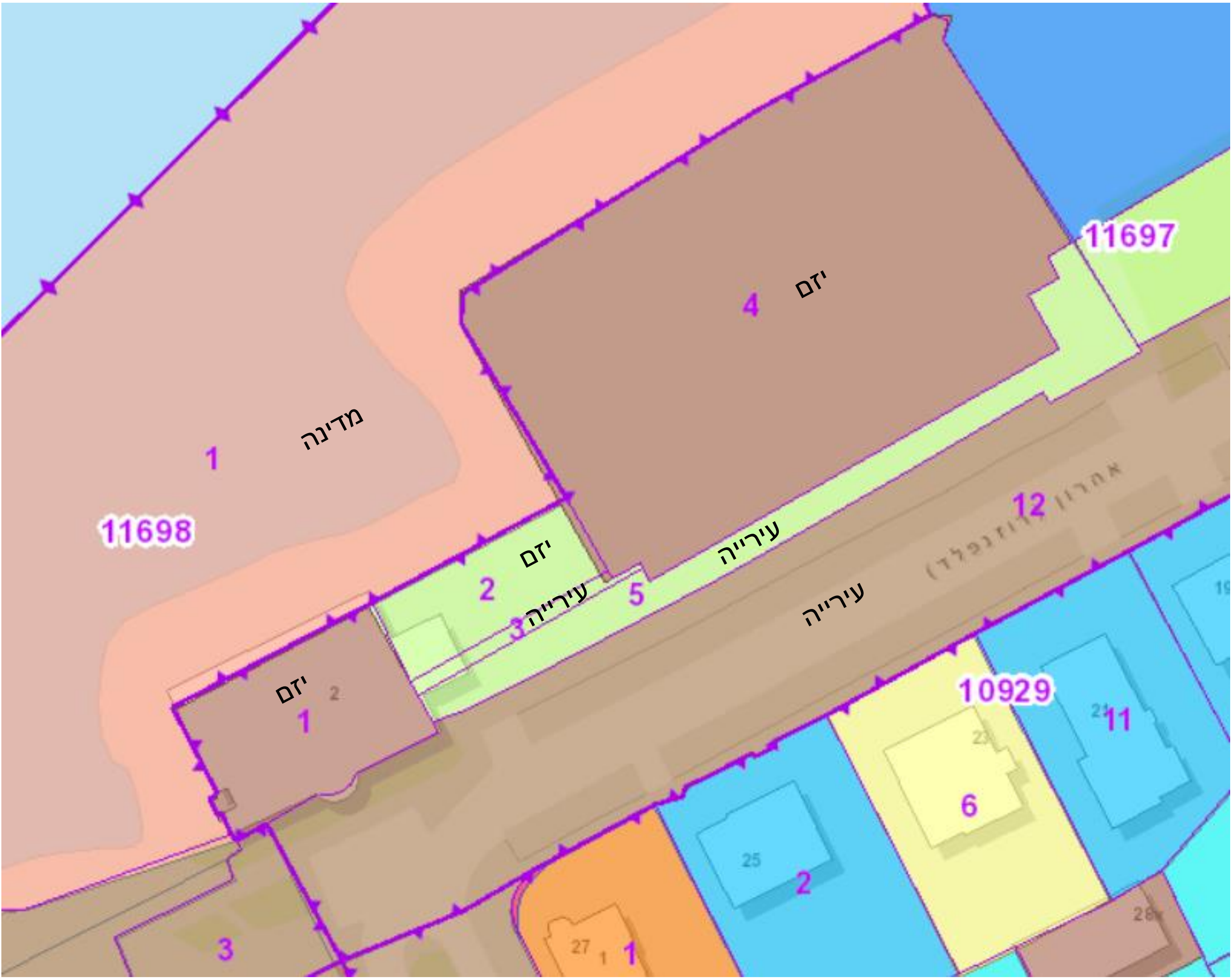












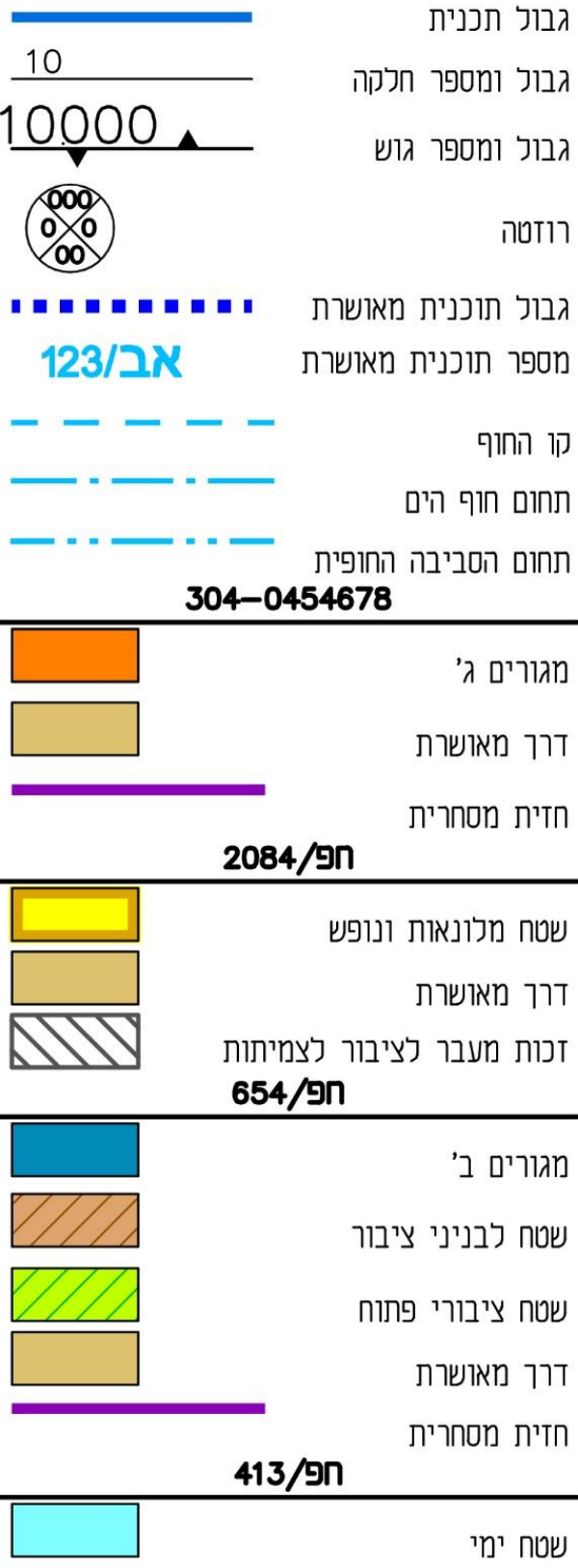
בעלויות



מצב מאושר



מקרא מצב מאושר





# מקרא

גבול תכנית

140

גוש 1234

5

רזזטת דרך

מספר הדרך

קו ביו

רחב הדרך

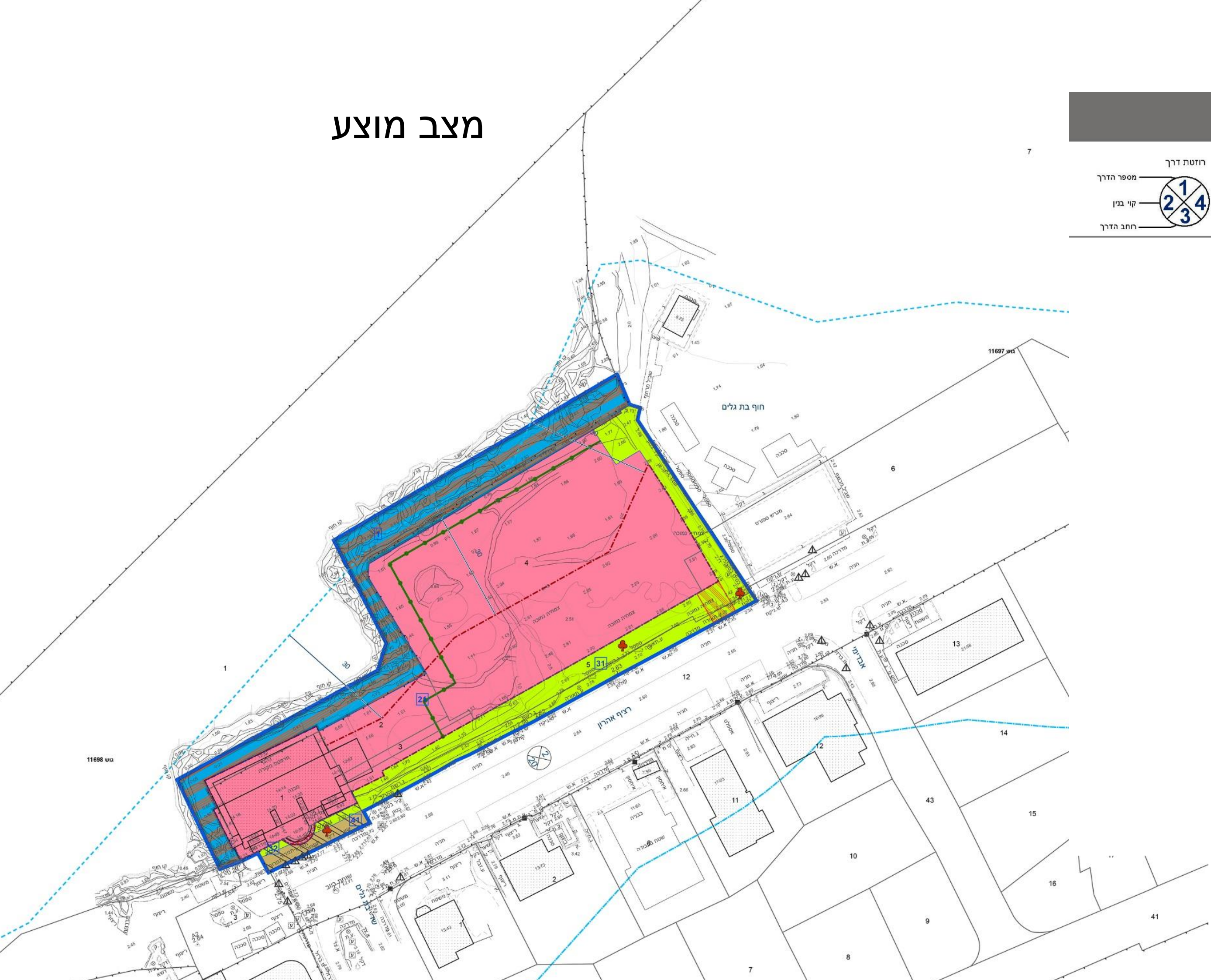
גבול שטח ומספר

גבול גוש ומספר

גבול חלקה ומספר

- תירות
- שטח ציבורי פתוח
- מרחב ימי פתוח
- דרך מאושרת
- הנחיות מיוחדות ב
- הנחיות מיוחדות
- דרך/מסילה לביטול
- זכות מעבר למעבר ברכב
- קו-בנין
- קו החוף
- תחום חוף הים
- ציר הולכי רגל
- מידות
- עץ/עצים לשימור

## מצב מוצע





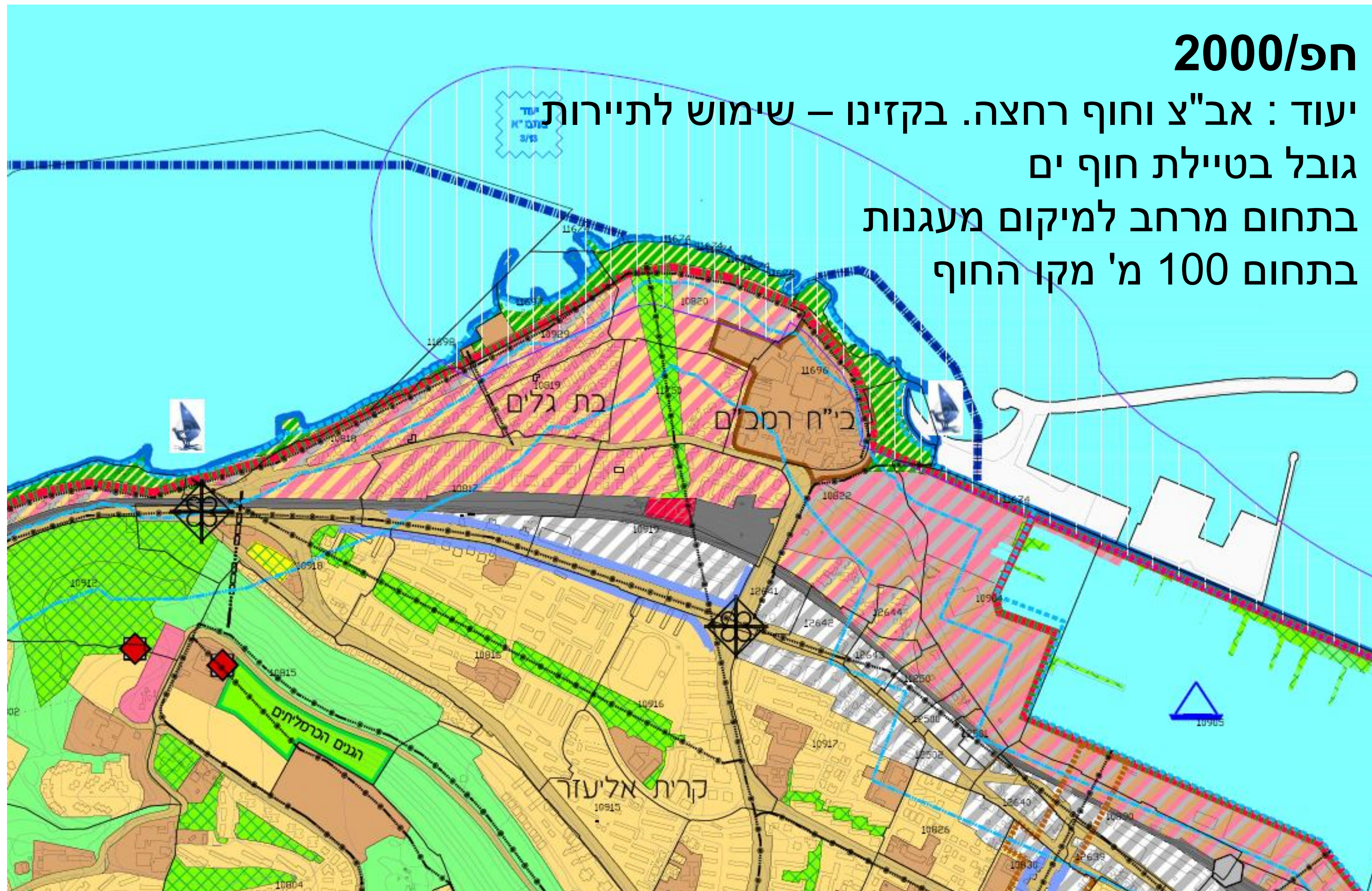
חפ/2000

יעוד : אב"צ וחוף רחצה. בקזינו – שימוש לתיירות

גובל בטיילת חוף ים

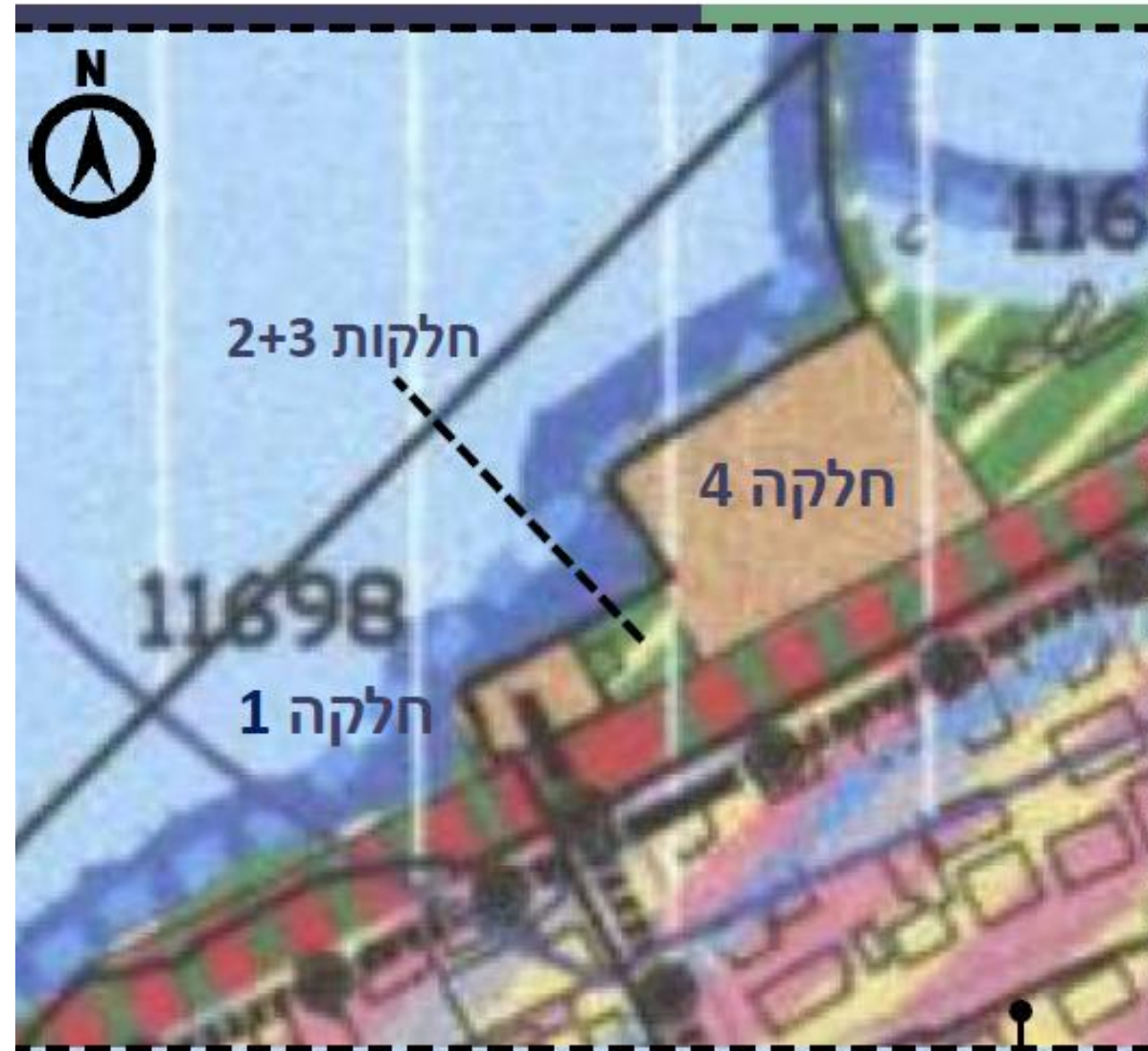
בתחום מרחב למיקום מעגנות

בתחום 100 מ' מקו החוף





## מתחם הקזינו בחפ/2000 (תכנית מתאר מקומית לעיר חיפה, 2019)



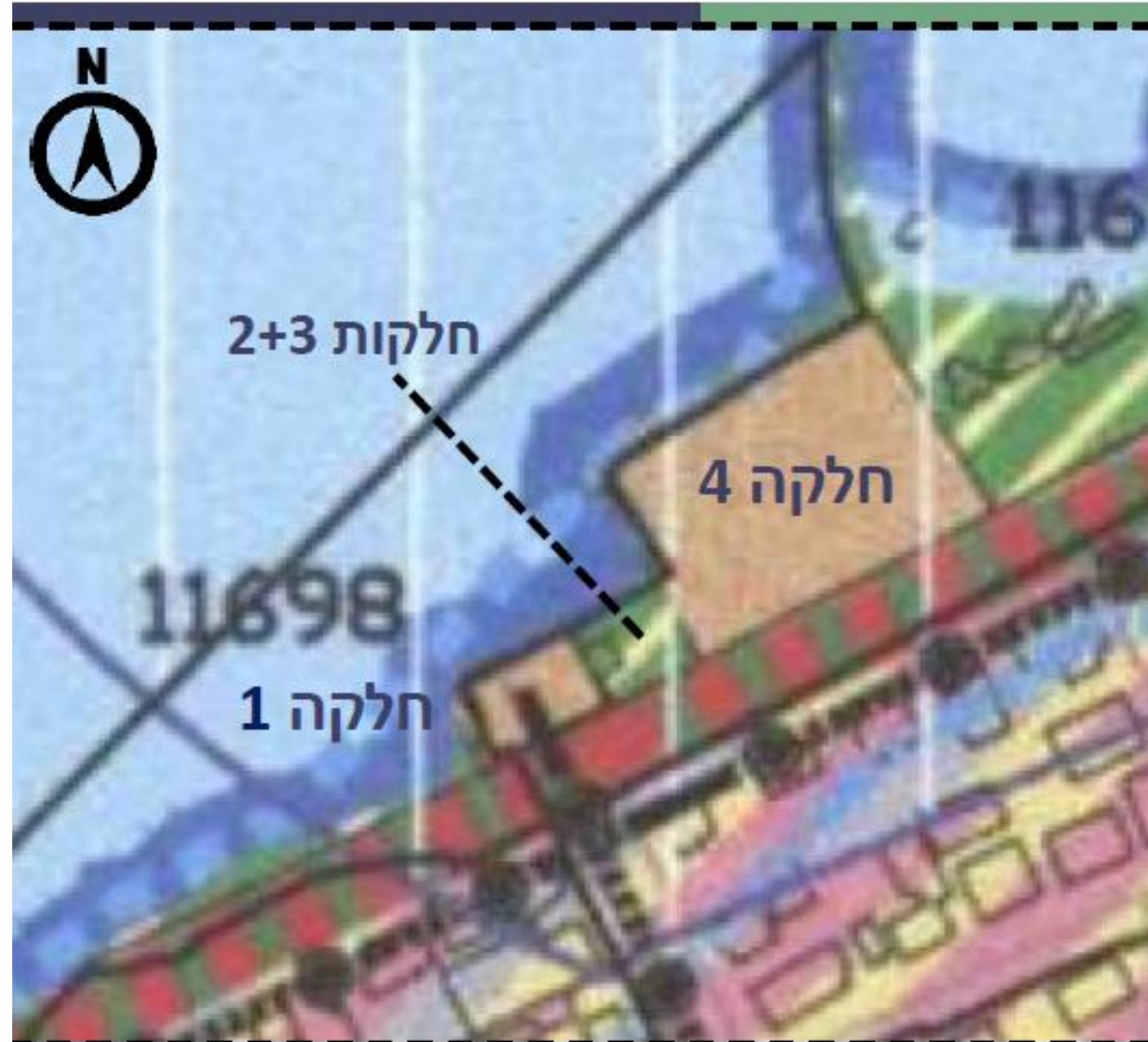
- יעודים מאושרים | מבנים ומוסדות ציבור , חוף רחצה
- המתחם בתחום חוף הים (100 מ' מקו החוף) וגובל בקו החוף
- בתחום מרחב למיקום מעגנות (לפי תמ"א 13 שינוי 3)
- יעודים וסימונים סמוכים |





# מתחם הקזינו בחפ/2000 (תכנית מתאר מקומית לעיר חיפה, 2019)

## • מתוך פרק 6.1.5 מתחם 5- שכונת בת גלים



### שימושים

על פי הקבוע בפרק 4 - "יעודי קרקע, שימושים והוראות" בתכנית זו.  
על אף האמור, בגוש 11679, חלקות 1, 2, 3 - "אתר הקאזינו", יחולו הוראות סעיף 4.11 בתכנית זו: יעוד "תיירות".



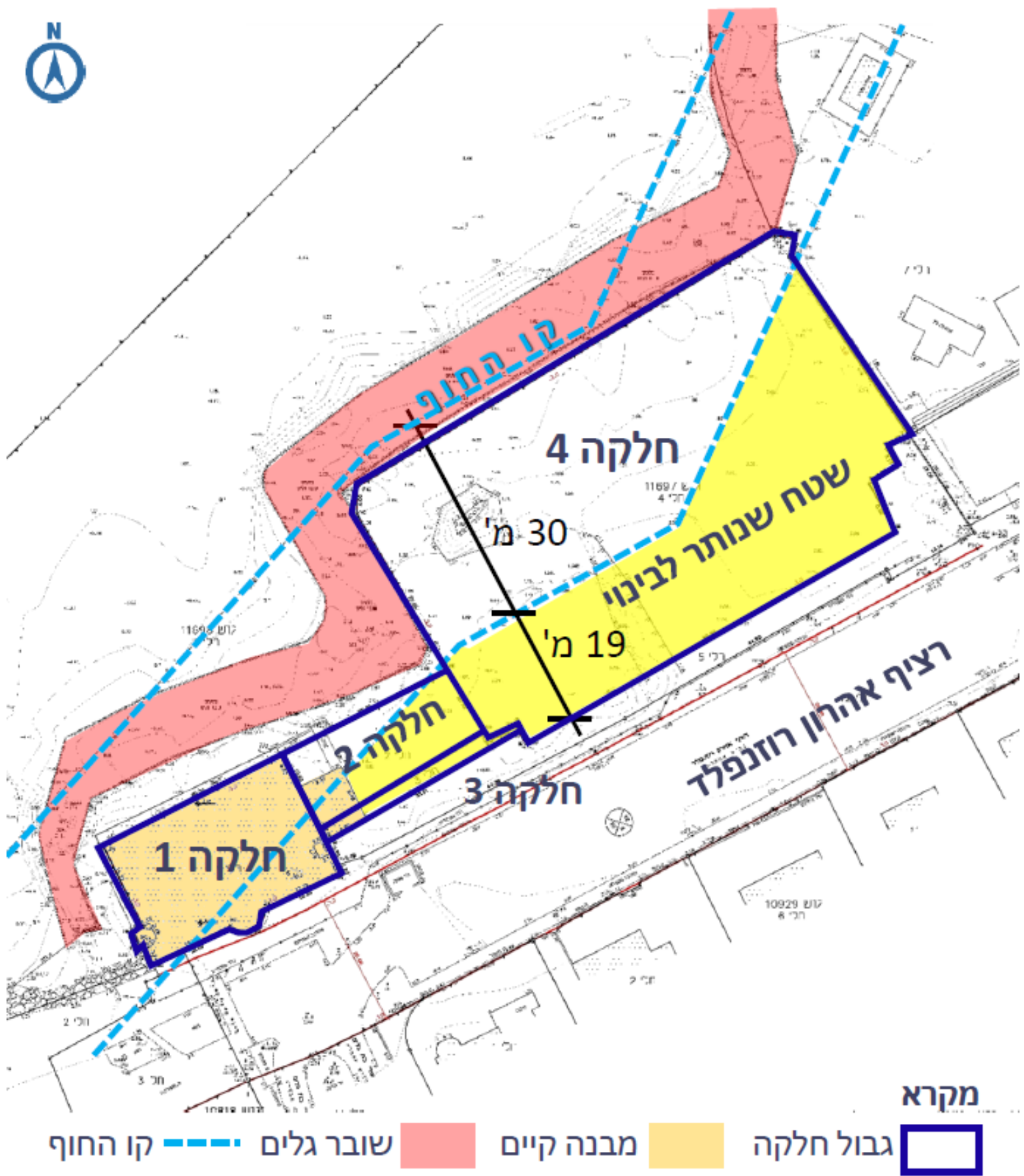
4.11	תיירות
4.11.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתי מלון, אכסניות וכיוצא באלה.</li> <li>2. שירותי תיירות הקשורים לפעילות המלונאית.</li> <li>3. מתקני ספורט, אולמות לכינוסים ואירועים.</li> <li>4. אתרי ביקור, אטרקציות תיירותיות, טיילות וכיוצא באלה.</li> <li>5. מסחר, לרכות בתי קפה ומסעדות, בילוי ובידור.</li> <li>6. שטחי נופש וספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, שווקים, מקלטים ומחסים ציבוריים, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור תיירות.</li> <li>7. פארק/גן ציבורי - בהתאם לסעיף 4.16 - "פארק גן ציבורי", בתכנית זו.</li> <li>8. דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.</li> </ol>
4.11.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח עליו חלות הוראות תכנית חפ/1332 ג', תותר תוספת שטחי בניה לשימושי תיירות בהיקף של עד 50% מזכויות הבניה שנקבעו בתכנית האמורה. בשטח אשר חלה עליו תכנית חפ/1605, מותרים השימושים בהתאם להוראות חפ/1605, בלבד.</li> <li>2. בתחום הסביבה החופית, לא יתאפשר אכסון מלונאי מיוחד, כהגדרתו בתמ"א 1/12.</li> </ol>



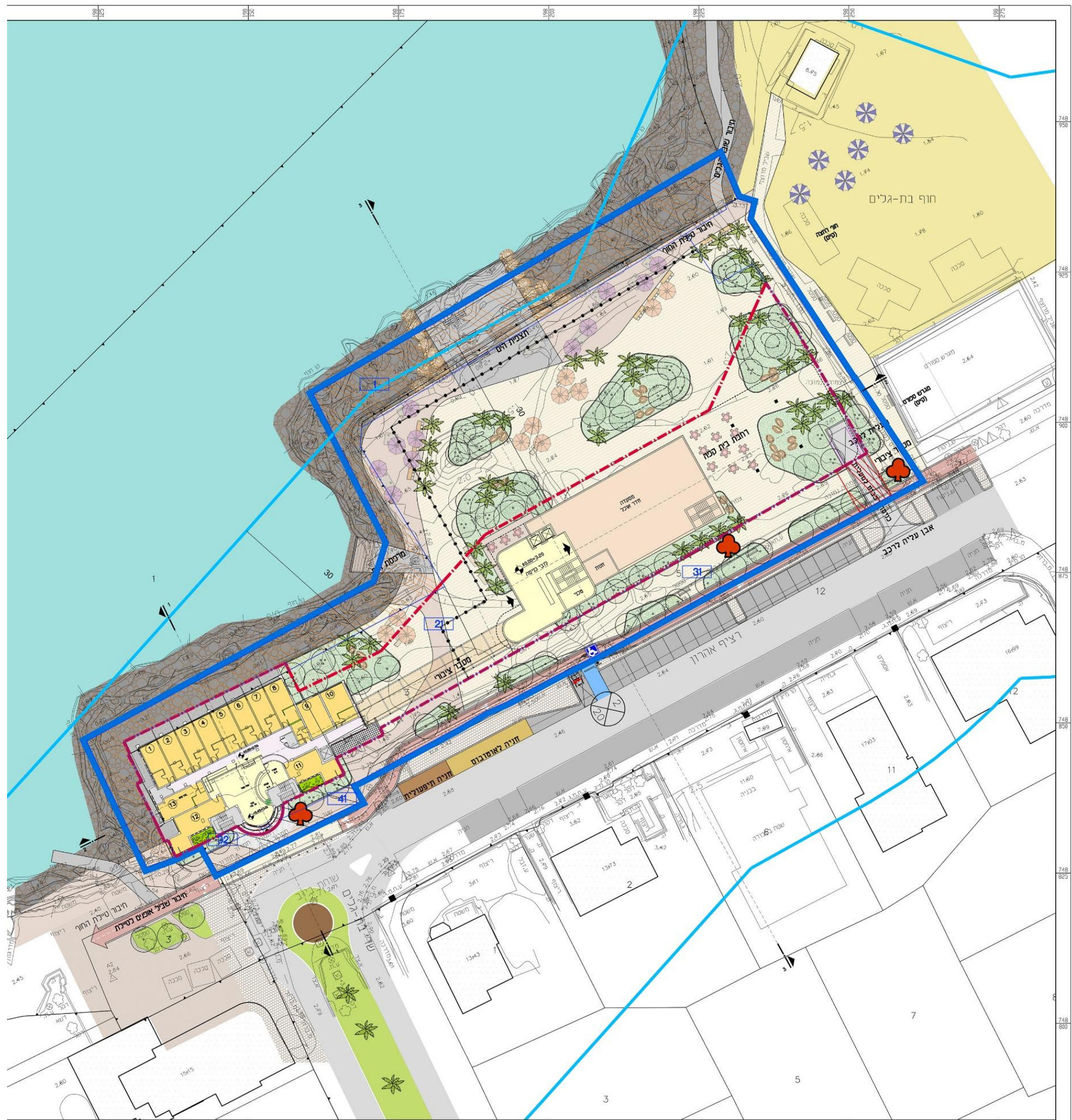
# משמעות המגבלה מתמ"א 13/3-ים-תיכון (חופי חיפה וטירת הכרמל, 2007)

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

במתחם הבריכה מציעים בנייה בחלק מהתחום  
הצהוב בלבד







# נספח בינוי

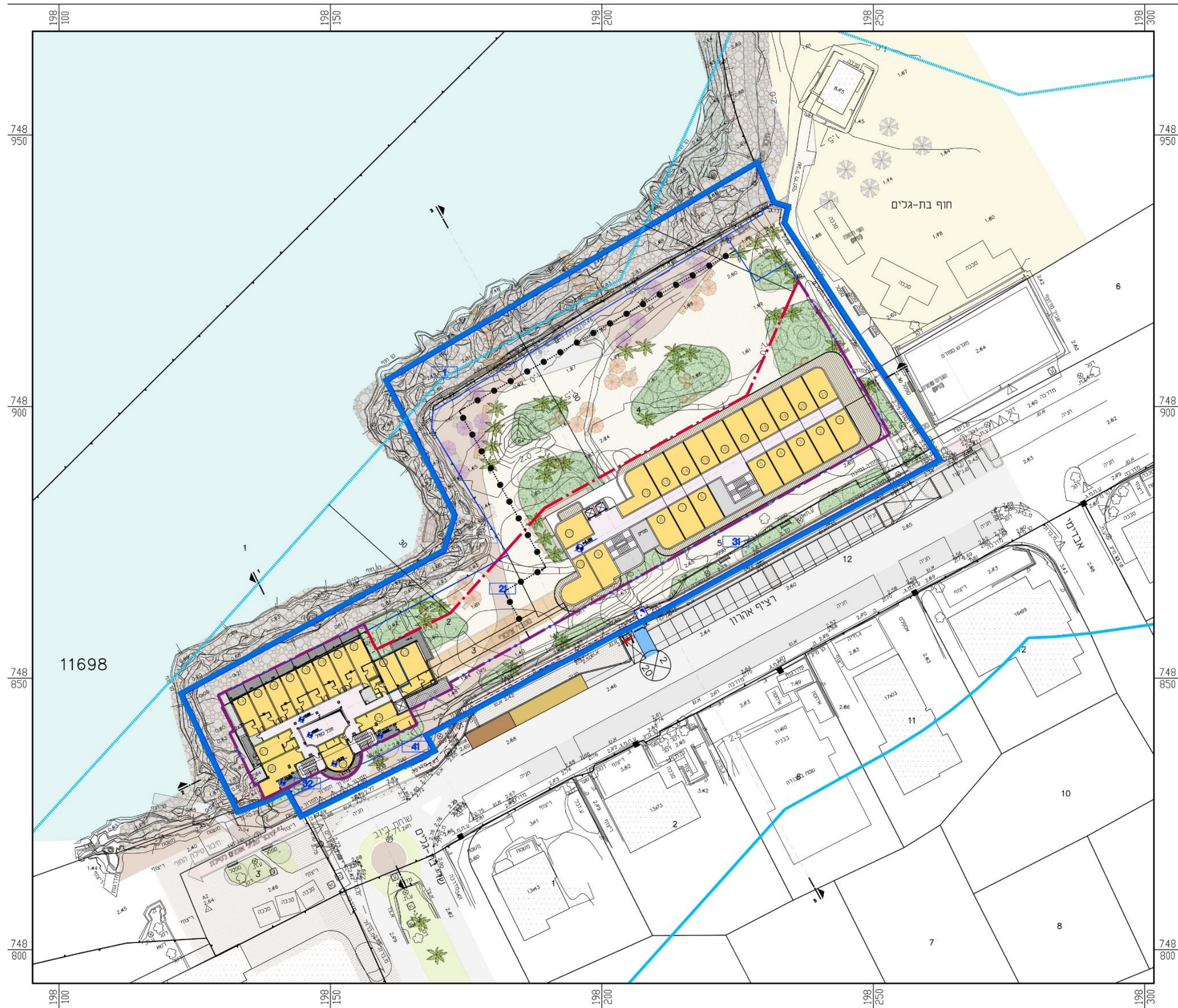
## מקרא

- תיירות
- שטח ציבורי פתוח
- מרחב ימי פתוח
- דרך מאושרת
- הנחיות מיוחדות נוספות ב
- הנחיות מיוחדות
- זיקת הנאה למעבר ברכב
- קו בניין
- ציר הולכי רגל
- קו החוף
- תחום חוף הים
- חדרי מלון
- לובי כניסה - מלון
- מסדרון
- מסחר והסעדה
- טכני
- עץ לשימור



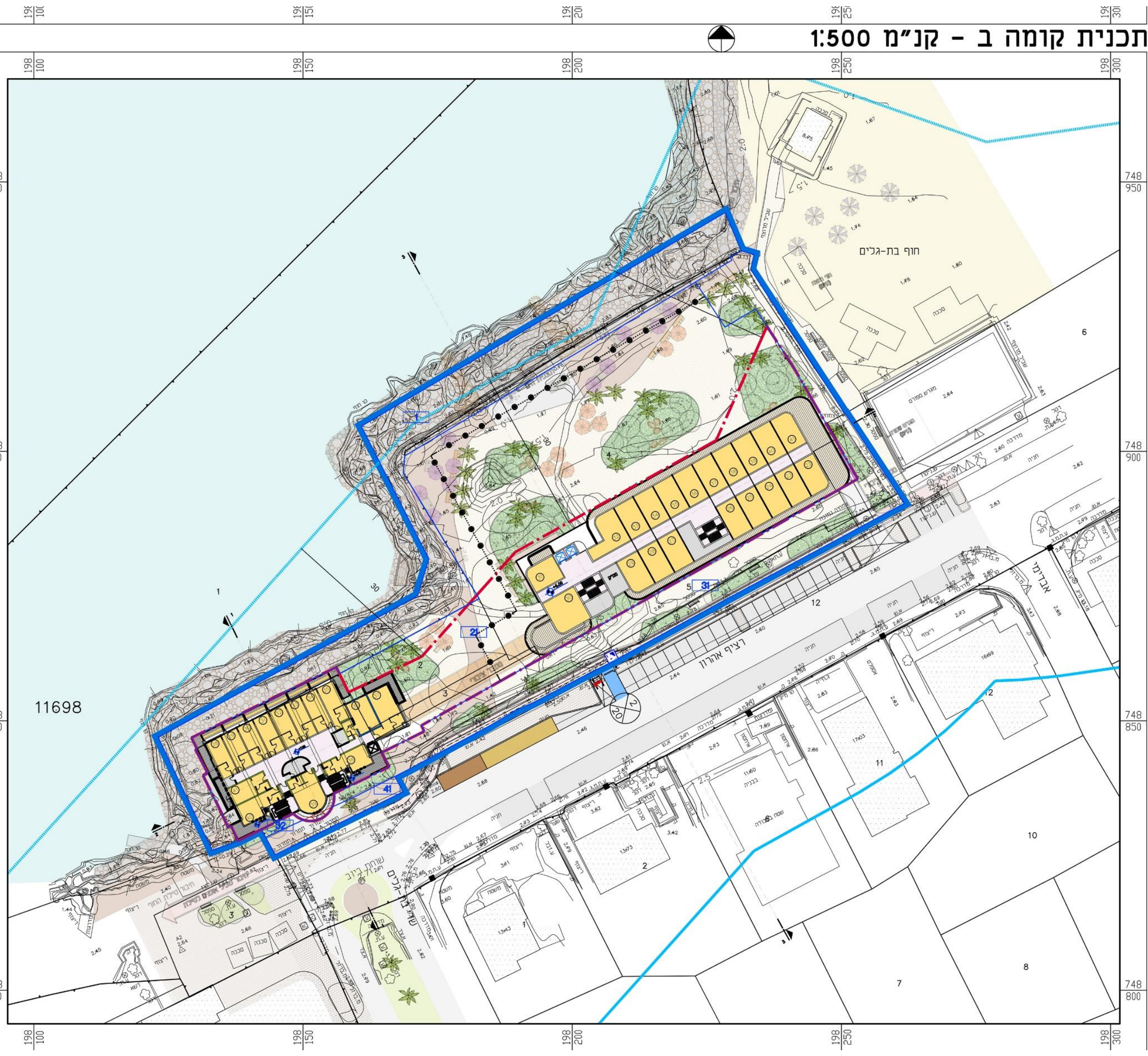


# תכנית קומה א - קנ"מ 1:500



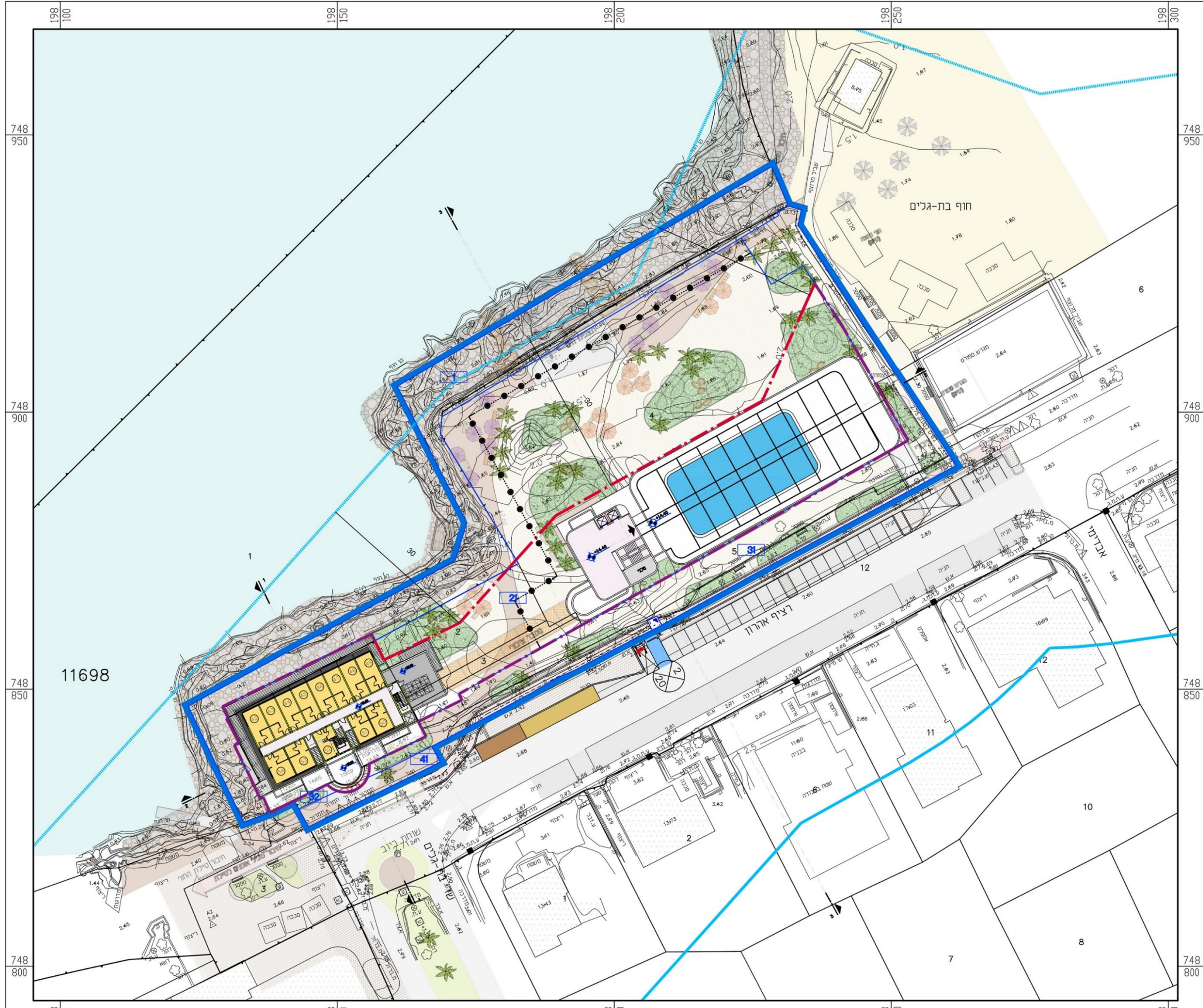


תכנית קומה ב - קנ"מ 1:500



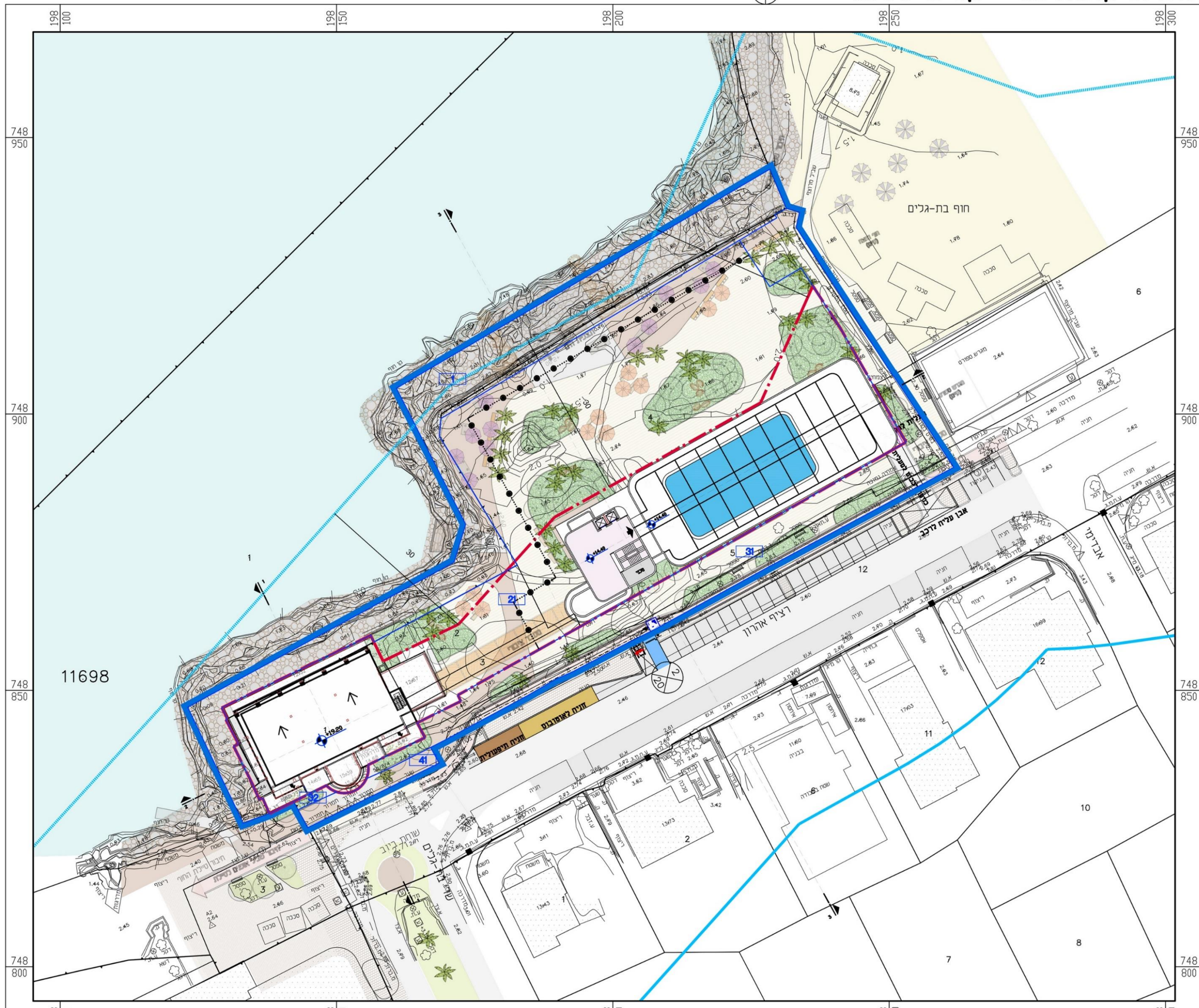


תכנית קומה ג - קנ"מ 1:500





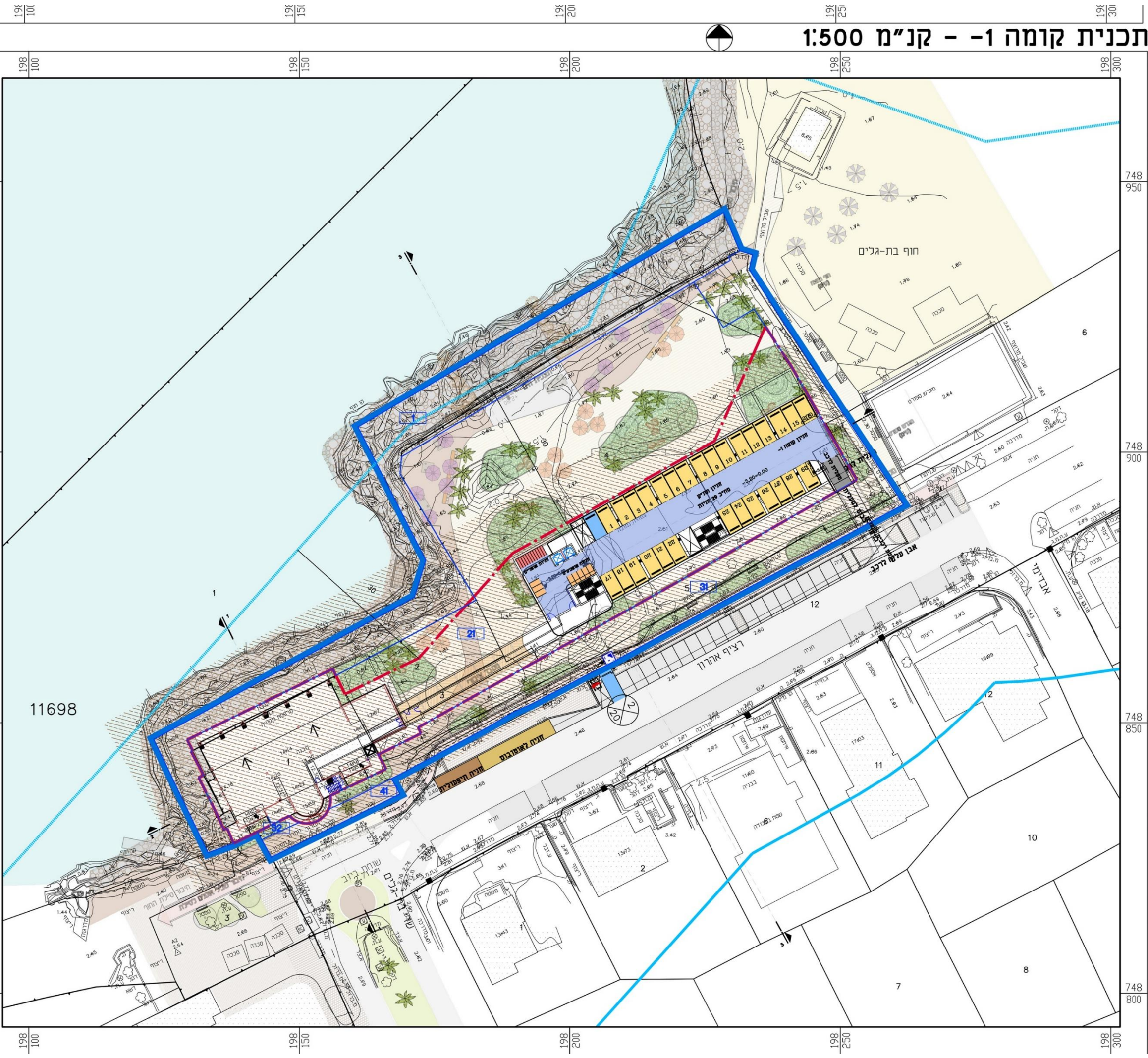
תכנית קומה גג - קנ"מ 1:500



קומת גג



תכנית קומה 1 - - קנ"מ 1:500



קומת חניון





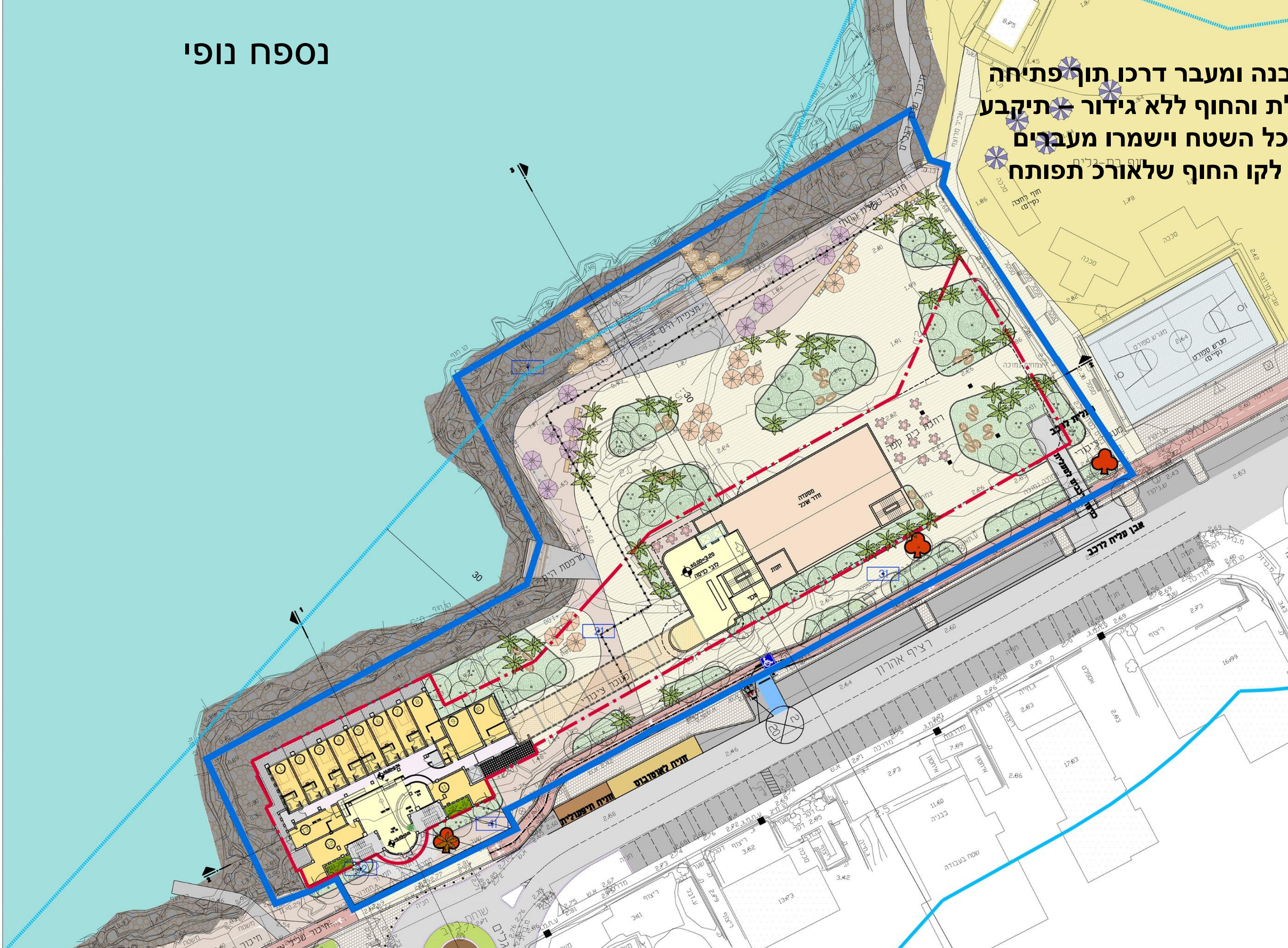






# נספח נופי

פיתוח השטח מאחורי וסביב המבנה ומעבר דרכו תוך פתיחה של כל השטח מאחור כלפי הטיילת והחוף ללא גידור – תיקבע זיקת הנאה לציבור לצמיתות על כל השטח וישמרו מעברים פתוחים לציבור מרציף רוזנפלד לקו החוף שלאורכ תפוחת טיילת חופשית למעבר הציבור



## מקרא

טיילת	
רחבה ציבורית	
גינון	
מסלע ימית	
שביל אופניים	
מדרכה	
ציר הולכי רגל	
קו החוף	
תחום חוף הים	
חדרי מלון	
לובי כניסה - מלון	
מסדרון	































## הקזינו בשיא תפארתו



התמונה באדיבות גארי שיינמן, היפאי תושב בת גלים





## החלטת ועדת שימור מס' 9 מיום 10.12.2014

### החלטת הועדה לשימור אתרים :

הועדה לשימור אתרים מחליטה להמליץ בפני ועדת המשנה של הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר למבנה "הקזינו" והסבתו למלון עבור 66 חדרי אירוח, תוך ביצוע שינויים, תוספת שתי קומות וחיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.

### ג. הצגת פרויקט מבנה "קזינו" בת גלים, גוש 11697 חל' 1,2,3,5 –

חידוש היתר למבנה "הקזינו" והסבתו למלון עבור 66 חדרי אירוח, תוך ביצוע שינויים, תוספת שתי קומות וחיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.  
(הפרויקט נדון לראשונה בועדת השימור מס' 42 מיום 18.7.11)  
מיקום: רציף אהרון רוזנפלד 2, גוש 11697 חל' 1,2,3,5.  
מהות הבקשה: חידוש היתר למבנה "הקזינו" והסבתו למלון עבור 66 חדרי אירוח, תוך ביצוע שינויים, תוספת שתי קומות וחיזוק המבנה לרעידות אדמה.  
היזם: גיל דנקנר.  
עורך הבקשה: עוזי גורדון אדריכלים ומתכנני ערים.  
הצעת היזם:  
שטח מבנה קיים – 1922 מ"ר  
מס' חדרים מוצע – 66 חדרים (כולל תוספת 2 קומות).

### התייחסות היחידה לשימור אתרים :

מבנה "הקזינו" בבת גלים כלול ברשימת השימור של עיריית חיפה כחלק ממתחם לשימור בטיילת בת גלים. המבנה המקורי הוקם בשנת 1934 בתכנונו של אדר' אלפרד גולדברגר בסגנון הבינלאומי. המבנה הווה ציון דרך בהתפתחותה של האדריכלות המודרנית בארץ. המבנה המקורי נהרס בתחילת שנות ה-90 ושוחזר תוך הוספת אגף מזרחי חדש, עומד נטוש מזה שנים. היזם מבקש לחדש את היתר הבניה הקיים, תוך הפיכת המבנה למלון בן 66 חדרים. הפרויקט הוצג לראשונה בועדת השימור מס' 42 מיום 18.7.11 בה הוחלט לאשר תוספת של קומה אחת על גבי המבנה בנסיגה מקו חזית קדמית, תוך שחזור מלא של החזית לכוון הטיילת לרבות חדרי המדרגות השקופים ובתאום תוכניות וחומרי הגמר עם היחידה לשימור אתרים.  
חלופות תכנון לתוספת שתי קומות גובשו בתאום עם היחידה לשימור אתרים ומהנדס העיר ויוצגו בפני ועדת השימור ע"י אדר' דורית דר ממשרד גורדון אדריכלים.

### הפרויקט הוצג ע"י אדר' דורית דר ממשרד עוזי גורדון אדריכלים.

לאחר הצגת הפרויקט נערך דיון והצבעה:  
נגד הצביעו 2 חברים: פרופ' בן ארצי, ד"ר עינת קליש רותם.  
בעד הצביעו 3 חברים: גבי חדוה אלמוג, ד"ר איתי גלבוש, אדר' וליד כרכבי.

### החלטת הועדה לשימור אתרים :

הועדה לשימור אתרים מחליטה להמליץ בפני ועדת המשנה של הועדה המקומית לאשר את הבקשה להיתר למבנה "הקזינו" והסבתו למלון עבור 66 חדרי אירוח, תוך ביצוע שינויים, תוספת שתי קומות וחיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38.







# מינהל התכנון – התייעצות מיקדמית עם מ"מ יו"ר הוולחוף - 19.1.2023

## סיכום

מנהלת אגף בכיר ומ"מ יו"ר הוולחוף – סבורה כי השימוש המלונאי ראוי במיקום זה אולם לא בעוצמת הבינוי המוצגת במבנה החדש מבחינת תוספת השטחים והגובה. כדאי להציג מספר חלופות של המבנה החדש והפיתוח במגרש הנוסף בדגש על תועלות לציבור. דוגמאות לחלופות הן הצגת מבנה מסחרי בגובה ותכסית נמוכים לטובת שימושי המלון והציבור המבקר בחוף הרחצה הסמוך (כמו מזנון או

בית הדפוס 12, בניין C ירושלים מיקוד 9548315 | ט. 074-7578116 | [tichnun@iplan.gov.il](mailto:tichnun@iplan.gov.il) | [www.iplan.gov.il](http://www.iplan.gov.il)



מסעדה). חלופה המשלבת מבנה ציבור הקשור לים כגון חינוך וספורט ימי, חלופות סוגי מלונאות שונים ועוד.

סברה כי היות והדופן העירונית הקיימת הינה דופן בשימושי מגורים ותוספות הבינוי המותרות בהתאם לתכנית הכוללנית הינן מועטות, חסרים מאוד שטחי מלונאות והסעדה ולכן התכנית המוצעת יכולה להטיב עם הסביבה החופית, אולם תוספת בינוי בקרבה לקו המים הינה בעייתית.

בעת דיון בתכנית ראוי להציג את הנגישות אל החוף ולאורכו, מבטים ונצפות, הרחקת הבינוי מקו החוף בשל התגברות ארועי אקלים קיצוניים, ואפשרות לצמצום שטחי הבנייה ושטחי התפעול של המלון.

רשמה: נירית ויטמן  
תפוצה: נוכחים



19.1.2023

סיכום ישיבה בנושא תכנון עתידי למתחם הקזינו בבת גלים בחיפה

תאריך הישיבה: 4.1.2023

מקום: זום

נוכחים:

גב' רונית מזר, ענת אריאלי, נירית ויטמן יועצת, מנהל התכנון  
עזילדין דאהר ושרון ברקת – נציגי לשכת התכנון המחוזית מחוז חיפה  
רותי רפפורט, פזית שרון – אגף תכנון עיריית חיפה  
דורית דר, גורדון אדר' – עורכת התכנית  
גבי רובין – נציג היזמים חב' דור כימיכלים







**החלופה שהוצגה בפני הוולחוף – 4 קומות מלאות**



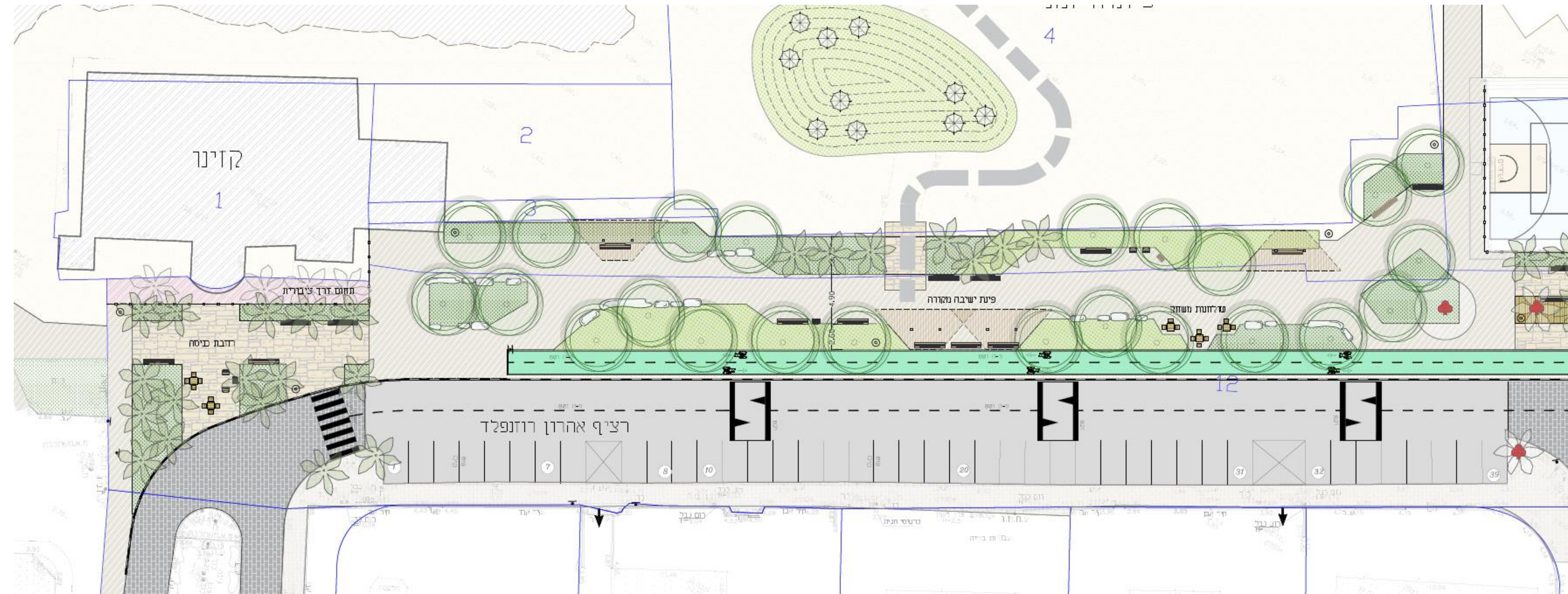


## התכנון העירוני לטיילת בת גלים :





## התכנון העירוני לטיילת בת גלים :





## סיכום פרוייקט מתחם הקזינו:

- שיקום מבנה הקזינו ויעודו לשימור עם הוראות מוקפדות לשיקום ושיחזור בהתאם למבנה המקורי

- יעוד השטח למלון של 110 חדרים (מלון חדרים בלבד כמוגדר בחוזר מנכ"ל משרד התיירות) - יחייה את המבנה והאזור

- שילוב הפיתוח של המבנה עם הפיתוח העירוני של הטיילת המתוכננת לאורך רציף רוזנפלד.

- פתיחת השטח של מתחם הבריכה לשעבר לציבור בזיקת הנאה עם מעבר אל השטח דרך המבנה ללא גדרות. יצירת טיילת עורפית המתחברת לחוף הים ללא קירות מפרידים.

- הכללת תחנת טרנספורמציה המשרתת את שכונת בת גלים במתחם הפרויקט

- שמירה על כל השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם למאוסר - כ-400 מ"ר שצ"פ עוברים מבעלות היזם לבעלות העיריה.

