

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תיכנון עיר מס' חמ/996, חיפה - תכנון
מחדש של החלקות 124-129 בגוש 10817, בת-גלים,
מגשה עמי מר צבי מר-אדון, מרדד-מרסל,
אדריכל מ. משקיף בשם הירזותים א. שסלר ושרה
ש. שלדמברג ושרה, רשותכלה עמי הרעדה
המקומית לבנייה ותכנון עיר - חיפה

1. שם וחלוקה

התכנית הזו תקרא תכנית תיכנון עיר מס' חמ/996, חיפה -
תכנון מחדש של החלקות 124-129 בגוש 10817 בת-גלים, ותחול
על השטח המותחם בקו בצנע כחול בתסריט הסצורף לתכנית זו
והמסומן "תסריט סצורף לתכנית תיכנון עיר מס' חמ/996, חיפה"
(להלן "התסריט"). התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית
הזאת בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

2. יחס לתכנית אחרת

א) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית תיכנון עיר מס' 239 - התכנית
המורחבת של בת-גלים "א" שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה
בעתון הרשמי מס' 673 מיום 18.3.37 לגבי שטח הקרקע שעליו
חלה תכנית זו.

ב) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית תיכנון עיר מס' 551א - שכון
עירוני בת-גלים, שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון
הרשמי מס' 1597 מ-24.7.47 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה
תכנית זו.

ג) על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית מתאר של תכנון עיר
חיפה ו/או כפי שיתוקנו מזמן לזמן, במידה שתקנות אלו
אינן מתנגדות להוראות הסיווגות של התכנית הזאת.

3. הערות

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת באזור מגורים כבת-
גלים בין רחוב עליה ורחוב סיפורט.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 7190 מסור בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

מצפון: קטע מהגבול הצפוני של רח' עליה;

מדרום: קטע מהגבול הדרומי של רח' החייל;

ממזרח: הגבול המזרחי של הרח' סיפורט;

ממערב: חלקה 211 בגוש 10817 השייכת לעיריה

חיפה (בית ספר מקצועי).

6. בעלי הקרקע הכלולים בתוכנית

1. מר א. טסלר ושות' (חלקות 127, 126, 125, 124 בגוש 10817).
2. מר א. שלומוביץ ושות' (חלקה 128 בגוש 10817).
3. מר צמח יום-טוב (חלקה 129 בגוש 10817).
4. עיריית חיפה (חלקה 133 בגוש 10817).

7. יזמי התוכנית

מר אברהם טסלר ושות'.

8. משותף התוכנית

הוצאת החלקות 124-129 מתכנון השכון העירוני, בת-גלים ותכנון מחדש במגמה ליצור יחידת מתנה חדשה שמתוכה ימסר חלק מהשטח לעיריית חיפה בתור שטח לבנין צבורי ואפשרות של בניית 6 בנינים למגורים.

9. חלקות לאזרחים ובאזור צידני התסריט

פרוט הציון

ציון בתסריט

- | | |
|-----------------------------|--|
| אזור מגורים "א". | (1) שטחים שצבעם תכול |
| דרכים מאוטרות. | (2) " " אדום-כרמין בהיר |
| דרכים חדשות או הרחבת דרכים. | (3) " " " כהה |
| שטח מיועד להגבלת בנייה. | (4) שטחים הטעונים בקוים אלכטוניים שהורים |
| דרך סלולה. | (5) שטח שצבעו חום בהיר |
| שטח לבנין צבורי. | (6) שטח הצבוע צהוב ומטויט בקוים חומים |
| מספר הדרך. | (7) ספרה שחורה ברבע עליון של המעגל |
| | (8) ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל |
| פרווחים קדמיים. | (9) ספרה אדומה ברבע תחתון של המעגל |
| רוחב הדרך. | (10) שטחים צבועים בצבע ירוק בהיר |
| פרווחים חפשיים סבביים. | (11) קו ירוק מרוסק |
| גבול רכוש. | (12) קו אדום |
| קו רחוב. | (13) קו סגול עבה שלם |
| חזית חנויות. | (14) קו כחול עבה שלם |
| גבול התכנית. | (15) קו שחור שלם |
| גבול חלקה חדשה. | (16) שטח מוקף בקו עבה בצבע צהוב |
| מבנים להרימה. | (17) שטח שצבעו תכול ומטויט בקוים שהורים |
| שטח מיועד להגבלת בנייה. | (18) שטח מטויט בקוים בצבעים בצבע סגול |
| שטח מיועד לבנין צבורי. | |

10. עמית בקרקע ובבנינים

לא יינתן רשיון להקמת בנין ולא יימסר שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור הסמוך בתסריט לשטח תכלית אלא לתכלית הספורט ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכנית

התכלית

כל התכליות הטותרות באזור
מגורים "ב" בהתאם לתכנית המתאר.
מיועד לגן ילדים או מרפאה בלבד.

האזור

אזור מגורים "ב"
שטח לבנין צבורי

12. שטח הבנייה

שטח הבנייה המותר בשטח התכנית ינוצל ב-3 קוסות לפי
השטח המקורי של החלקות בלבד לפי הפרוט דלהלן:

שטח הבנייה הכולל

החלקה

129	(בנין המסומן בתסריט מס' 1)	- לפי המותר באזור מגורים "ב".
128	(" " " " " 2)	- " " " " " "
127	(" " " " " 3)	- " " " " " "
126	(" " " " " 4)	- " " " " " "
125	(" " " " " 5)	- " " " " " "
124	(" " " " " 6)	- " " " " " "

13. קרי בנין

הבנינים שיוקמו בשטח התכנית יבנו בהתאם לקרי הבנין
המסומנים בקו אדום סרוק בתסריט.

14. חלוקה חדשה

גבולות החלקות 124, 125, 126, 127 תבוטלנה ושטח החלקות
הנאל יהולק מחדש כפי שמסומן בתסריט בקו שחור שלם.

15. שטח לבנין צבורי

החלקה המסומנת בתכנית באות "א" תופרד מהחלקות הקיימות
עכשיו והרשומות במשרד רשום הקרקעות ותועבר על שם עיריית חיפה
בלי כל תשלום לפני הוצאת רשיון לבנייה.

החלקה המסומנת באות "ב" תופרד מהחלקות 128 ו-129 באופן
נפרד ותועבר על שם עיריית חיפה ע"י בעלי החלקות 128, 129,
לפני הוצאת רשיונות בנייה על החלקות הנאל בלי כל תשלום.

עכוב בגלל איזה טבות שהן בהעברת השטח "ב" על שם עיריית
חיפה לא ישמש עכוב לקבלת היתר בנייה לבנינים המסומנים בתסריט
במס' 3, 4, 5 ו-6, בתנאי ששטח "א" יועבר על שם עיריית חיפה.

16. הגבלת בנייה

א) לא ינתן היתר בנייה - עבור הבנינים המסומנים בתשריט במספרים 1, 2 ו-3 כל זמן שהחלקים המתאימים של החלקה 133 לא צורפו למגרסי הבנייה החדשים הגבולים אתם כפי שמסומן בתשריט.

ב) את הבניין העבורי על החלקה המסומנת באותיות א-ב אסור לבנות לפני גמר הבנייה של הבנינים 1-6 אך לא יאוחר מ-3 שנים מהאשור הסופי של תכנית בנין ערים מס' 996.

ג) לא יורשה להקים בניין בשטח התכנית אלא אם ישתמשו באמצעים המתאימים לשביעת רצונו של מהנדס העיר לסנוע עליית הרטיבות לתוך הבניין.

ד) בכל רשיון בנין יצוין שהמגרס שמאחור מיועד לבנין עבורי.

ה) ברשיון בנייה על החלקות החדשות 1, 2 ו-3 יצוין שהשטח המסומן בתשריט ע"י שיוט בצבע סגול מיועד לרשות למעבר עבור ביוב עבורי.

17. מבנים להוריסטה

המבנים המסומנים בתשריט להוריסטה יהרסו לפני מתן רשיון לבנייה.

18. הפקעה

השטחים המיועדים לדרכים מיועדים להפקעה וירשמו ללא תמורה על שם עיריית חיפה לפני מתן רשיון לבנייה.

19. סלילת דרכים

א) בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפעל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביחד עם הנחתן של כל תעלות הנקוז בכל זמן אחרי מתן תוקף לתכנית ועליהם לבצע את העבודה בהתאם לספרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר.

ב) בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו.

ג) לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבנין וסלילת כביש המחבר את הדרך לכביש אספלט הקרוב אליו.

ד) לא תותר סלילת כביש לפני אשור רשת הנקוז לשטח התכנית.

20. בנייה בקרבת קווי החשמל

אסור לבנות בנינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואסור להקים בניין או חלק בולט ממנו בטרחק קטן מ-3.00 מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב של קו החשמל, אם הקו הוא בן 6.3 או 22 ק"מ מתח גבוה, חמשה מטרים במקרה של קו חשמל 66 ק"מ מתח גבוה או בטרחק קטן משני מטרים אם הקו הוא של מתח גבוה.

21. שדרת ים

(1) ניקוז מי גשם

- א. ניקוז מי הגשם יהיה ע"י הלחול או ע"י ניקוז טבעי או ע"י רשת של ניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. לא ינתן רשיון לבנין לפני שעבודות הניקוז מי הגשם תעשינה ע"י בעלי הקרקע בתוך ששה חתכנית ועל חשבונם.

(2) ביוב

- א. לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני אשור מהנדס העיר של תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר, שהבנין שעומדים להקיסו יחובר לקו ביוב צבורי או למערכת ביוב הכוללת ציוד לשהור ולסלוק מי השופכין.
- ב. מתקני השהור והסלוק של שופכין יבנו בהתאם לדרישתם ולשביעת רצונם המאושרת של שלטונות הבנייה ותיכון העיר ומחלקת הבריאות.
- ג. לא תנתן תעודה לשטח בבנין לפני שמהנדס העיר יאשר שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו. הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או של בא-כחו בתחום שטח תכנון עיר חיפה.
- ד. לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית לפני שתבוצע על השבון היוזמים העברת קווי ביוב קיימים בגלל השנויים בתכנית.

(3) הספקת מים

הספקת מים תהיה מרשת אספקת מים של עיריית חיפה או מרשת צנורות מקומית שאושרה ע"י מהנדס העיר.

מודד-מוסמך:

23-11-73

האדריכל:

מ. טסקיף,
מהנדס אזרחי,
חיפה.

יוזמי התכנית:

א. ססלר ושות'

ס. שלומוביץ ושות'



הועדה הפקיסית לבניה ולהכנת העיר - חיפה

חכנית מס' 996/מכ

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 31 ב- 7.10.56 (16.8.56)

(חתימה) אבא מוס' (חתימה) יכיהן

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

הועדה הפקיסית לבניה ולהכנת העיר - חיפה

חכנית מס' 996/מכ

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה' 73 ב- 20.7.58 (20.4.58)

יושב ראש הועדה מהנדס העיר

חכנית מס' 996/מכ כורסמה להפקדה בילקום

הפרסומים מס' 568 מיום 28.11.57 עמוד 214

משרד הפנים

פקודת בניה ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולהכנת ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון ערים **ציר חופה**

חכנית מס' 996/מכ

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 113

מיום 2.10.56

החליטה להפקיד את התכנון הנקוב לעיל

סגן מנהל כלל תכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים

פקודת בניה ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולהכנת ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר **ציר חופה**

חכנית מס' 996/מכ

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 152

מיום 10.6.58

החליטה לתת חוקף לחכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כלל תכנון יושב ראש הועדה

חכנית מס' 996/מכ פורסמה למתן חוקף בילקום

הפרסומים מס' 641 מיום 25.12.58 עמוד 50