

תכנית בנין עיר מפורטת מס' 829, חיפה

שכון חיילים משוחררים 1952 בבח-גלים

(1) השם החלוח

תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס' 829, חיפה, שכון חיילים משוחררים - 1952 - בח-גלים" (להלן "התכנית") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרי המצורף לתכנית זו. המסומן "תשרי" מצורף לתכנית בנין עיר מפורטת מס' 829, חיפה, (להלן "התשרי"). התשרי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו.

(2) המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בבח-גלים בין הרחובות דולפין, עליה, ראס אל כרום ושטח רמבות ישראל.

(3) יזומי התכנית ובעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו :-

א. יוזמי תכנית זו הם :- "דלור" למשוחזרי המלחמה בע"מ."

ב. תכנית זו כוללת את הקרקעות המפורטות להלן :-

בבעלות קק"ל	151,154,158	חלקות :	10817	בגוש
בבעלות קק"ל	181,184	חלק מ-188,207	"	"
בבעלות קק"ל	178	חלק מחלקה	"	"
בבעלות רשות הפתוח	191,187,183,179	חלקות :	"	"
בבעלות	206,176	שייכות לעיריית	"	"
ללא בעלות	157,152,153	חלק מהחלקה 39 הוא כתוב העליה.	"	"

(4) גבולות התכנית

ממזרח חלקה מס' 199-199-10817-עליה הוקם שכון בעלי מלאכה לפי ת.ח.ע. מס' 907 לחיפה, ודרך רח' העליה.

מדרום החלקות 159, 208, 155, 150, ו-190 בגוש 10817 המיועדות לרכבת-ישראל.

ממערב קטע מהצד המערבי של שדרת ראס-אל-כרום.

מצפון קטע מהצד הצפוני של כתוב העליה.

(5) מטרת התכנית

מטרת התכנית זו היא שנוי תכנונו המאושר של השטח הכלול בה והתאמתו לצרכי הקמת שכון עבור חיילים משוחררי מלחמת העצמאות, הבטחת צורת הבנוי של שכון זה ויצירת שטח צבורי פתוח, מקום למשאבת ביוב, לגן-ילדים, מועדון, צרכניה, הרחבת רחוב העליה ל-20 מטר ושדרות ראס-אל כרום ל 34 מטר. וכן שנוי בתווי הכביש הפנימי ובטול המבואות הסחומים.

6) היתס לתכניית הכנון עיר אחרות

א. חכניה זו ביהס לשטח הכלול בה, מהנה שגוי לתכניית הכנון עיר מפורטת מס' 510 "תיפה העתיקה" אשר קבלה חוקף עם ההודעה שפורסמה בעתון הרשמי מס' 764 מיום 3.3.1938. לתכניית הכנון עיר מפורטת מס' 607 "רחוב-ראס-אל-ברנם" אשר קבלה חוקף עם ההודעה שפורסמה בעתון הרשמי מס' 1154 מיום 18.12.1941, השנויים מתבטאים בהוראות המפורטות בסעיף 7 - 16 של חכניה זו והנוגעות רק לשטח הכלול בתכנית זו, ובכל מקרה של סתירה בין הוראות חכניה זו לבין חכניות 510 607 הנ"ל תקבענה הוראות הכלולות בתכנית זו.

ב. הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה להוראות חכנית המתאר של העיר חיפה משנת 1934 ולכל השנויים וההקזנים שתלו או שיתולו בה כדי פעם לפעם.

ג. חכניה זו מבטלת ובאה במקום החלקים הכלולים בה משתי התכניות המפורטות להלן: חכנית הכנון עיר מפורטת מס' 600 חיפה, "חברת מהימן בע"מ" וחכנית מפורטת מס' 601 חיפה, "חברת מהימן בע"מ", שקבלו חוקף עם ההודעה שפורסמה בעתון הרשמי מס' 1129 מיום 4.9.1941.

7) החלוקה לאזורים, הציונים בתסריט ופרושם.

השטחים המסומנים בתסריט כמפורט בעמוד הימני להלן יהיה שמום כמפורט בעמוד השמאלי להלן :-

<u>שמוש הציון.</u>	<u>ציון התסריט.</u>
אזור מגורים "ב" מיועד לשכונ צבורי.	1. שטח צבוע כחול
מרווחים של בניני המגורים.	2. שטח צבוע ירוק בהיר
שטח צבורי פתוח.	3. שטח צבוע ירוק עם סיום ירוק כהה
ביוזב לבנין צבורי.	4. צהוב עם סיום-תום
סטויין בקומת הקרקע של בנין מגורים "ב" הנ"ל.	5. פסים כחולים וירוקים לסרוגין
הרחבת דרך או דרך חדשה.	6. אדום כהה
דרך מאושרת בלתי סלולה.	7. אדום בהיר
דרך סלולה.	8. תום-בהיר
קטע של דרך מבוטלת.	9. סיום אדום
חניה חנויות.	10. קו סגול
שטח מיועד לרכבות ישראל.	11. שטח צהוב בהיר מוקף קו תום כהה

8) השמוש בקרקע הכלולה בתכנית זו.


לא ישמש שום קרקע מהכלולה בתכנית זו לתכלית אחרת מהמפורטת ברשימה התכליתית המפורטת להלן; ובהתאם למסומן בתסריט ופרוט סימנים אלה הנחון בסעיף ד' דלעיל.

תכלית שמוש הקרקע

סימון הקרקע והגדרת האיזור

ישמש להקמת 9 בניני מגורים בהתאם לתנאים המפורטים בסעיפים 9, 10, 15 דלהלן.

איזור מגורים "ב"


התקנת ליטוט

מרווחים של בניני המגורים

ישמשו כגינות נוי, בהתאם
למפורט בסעיף 11 דלהלן.

שטח צבורי פתוח

ישמש כגינה צבורית, יהיו
טעונים להפקעת ויזשם ללא
תמורה ע"י עיריית חיפה.

שטחי הדרכים המאושרות, החדשות והסלולות

ישמשו לדרכים לכלי רכב
ולהולכי רגל, יהיו טעונים
להפקעה ויזשמו ללא תמורה
ע"ש עיריית חיפה.

שטחי הסכונות

ישמשו כדוגמת המרווחים -
בהתאם לאמור בסעיף 10 דלהלן.

שטח לבנין צבורי

ישמש לביתן הכולל משאבת ביוב.

שטח המיועד לרכבת ישבאל

ינוצל ע"י משרד התחבורה לצרכי
הרחבת הערוק והאכסון של רכבת
ישראל תוך החשבות כאמור
בסעיף 12 דלהלן.

(9) השמוש באזורי מגורים "ב" לבניני הסכון

על שטחי המסומנים בצבע כחול יוקמו 9 בניני מגורים.

שטח הבניה הכללי בכל אחד משכונת הבנינים המסומנים במספרים 1-8 (ועד
בכלל) לא יעלה על 12668 מ² ויכלול 256 יחידות דיור ועוד 30 יחידות
בבית 9 ס"ה 286 יחידות דיור בהתאמה עם ההלסת הועדה המחוזית מיום 5.1.50.

בבנין המסומן במספר 9 תוקדשנה שלוש קומות שמעל קומת הקרקע למגורים
וקומת הקרקע תנוצל בחלקה הפונה לצד רחוב העליה לצרכניה או חנויות ובחלקה
הדרומי יהיה מיועד לגן ילדים או למטרה צבורית אחרת שאושרה על ידי הועדה
המקומית.

(10) השמוש בשטח המרווחים של בניני המגורים

שבילים גנות נוי וירק, משטחי פחי אשפה, שטחי ייבוש כבסים תוהרנה
לסידור שטח המרווחים של בניני המגורים רק בהתאם לתכנית כללית של ניצול
השטח וכפוף לתנאי שהתקנתם והחזקתם של המתקנים הנ"ל תיעשה במשותף ע"י
התאגדות של כל המשתכנים של 9 הבנינים הנ"ל.

(11) התקנת הגנים

א. גן ציבורי

הגן הציבורי יוחקן ע"י עיריית חיפה ועל השכונה לפי החלטת מועצת
העירייה מס' 113 מיום 8.6.50 ועליה גם לטפל ולהחזיק בגן.

ב. פתוח המרווחים.

4/ 

המרווחים ישמשו בעיקר לגבות נזיל ובחובם :-

- (א) יסללו שבילים להולכי רגל שיהיו חפשיים לגישת הצבור לצמיתות.
- (ב) משטחים לפחי אשפה.
- (ג) מתקנים לייבוש כבסים.
- (ד) מקלטים תת קרקעיים.

כל הנ"ל בהתאם לתכנית פתוח וניצול שטח המרווחים מאושרת ע"י מהנדס העיר ומחוכנה לשביעות רצונו.

משתכני הבתים הכלולים בתכנית זו ע"י ארגונם המשותף או כל אחד לחוד יהיו אחראים לבצוע פתוח המרווחים בהתאם להנ"ל אשר יעשה על חשבונם. ולהחזקת השטחים הנ"ל במצב תקין ונקל לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

השטח המיועד לרכבות ישראל (12)

יהיה נתון להפקעה לצרכי הרחבת שטחי העתוק או ההחסנה של רכבות ישראל. כפי המוגדר בסעיף 8 ובכל מקרה של ניתוח מצד הנהלת הרכבת על השטח הנ"ל או שההפקעה לא תוצא לפועל ועד שתוצא לפועל יהיו משחכני השטח הבתים חייבים להתניק בשטח זה מבחינת המעלות והטיפול ולצרפו למרותי בנייתם בשטח פרטי, פתוח שאינו מקנה זכויות להגדלת שטחי הבניה כאשר בבנינים 1-9 נוצלו אחוזי בניית העולים על המותר באיזור מגורים "ב" בהתאם לאשור המיזת של הועדה המתוזית לבניה ולהכנון ערים מיום 13.2.50. הנהלת הרכבת תסקוד בתכניותיה שלא ליצור הפרעות מבחינת רעש, עשן או ריחות בקרבת שטח השכון המוקם לפי תכנית זו.

העברת שטחי הדרכים והשטחים הצבוריים הפתוחים ע"ש עיריית חיפה (13)

השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לדרכים, שטחים צבוריים פתוחים, שטח לבנין צבורי יהיו טעונים הפקעה ויועברו ע"י יוזמי תכנית זו ע"ש עיריית חיפה. בכל זמן שהוא אחרי מתן חוקף לתכנית זו לפני דרישת מהנדס העיר.

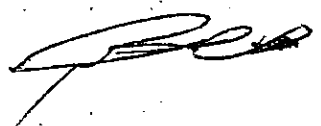
חלוקת השטח (14)

שטח החלקות 158, 207, 154, 151, 188, 186, 181 ו-178 בחלקותיהם שממזרח המחבר את האותיות א. ב. המסומנות בהסריט יאוחדו ויחולקו מתוך תוך הפרשת השטחים לצרכי צבור כאמור בסעיף 13 לעיל.

בחלוקה החדשה הוצרנה לצרכי הכנון עיר שלש חלקות מסויגות לבניה, האחת כוללת את הבתים 4 - 1 עם כל שטחי המרווחים המקיפים אותם, השניה הכוללת את הבתים 5 - 8 כנ"ל והשלישית את הבנין מס' 9 כנ"ל, וכן הוצר חלקה נפרדת אחת הכוללת את השטח המיועד לרכבות ישבאל.

עצוב ארכיטקטוני (15)

- א. המבנים יבנו בהתאם לתכניות המאושרות ע"י העיקיה ולא ייעשה בהם כל שנוי בלי אישור מוקדם מאת הועדה המקומית.
- ב. לא יורשו סגירת מרפסות, צרוף חלק ממעברי הגישה מחדר המדרגות לדירות הקיצוניות הפונות לצד מזרח.

5/ 

- ג. הגבהה זמנית של מעקות של מרפסות לשם הגדלת בטחון הילדים יורשה לפי הבניה אמפורסת אחידה מאושרת ע"י המתכנן, הצמודה לתכנית זו ושמורה במשרד מהנדס העיר.
- ד. לא יורשו אבנים מבנים חיצוניים, העמדת ליפטים, ארבעים, שובכים, לולאים וכו'... בשטח הכלול בתכנית זו, כן לא יורשו כל מבנים על גגות הבניינים.
- ה. הרהבת מרפסות המגורים לדירות של 3 הדריים תורשה לפי תכנית המתכנן ובאישור רשויות התכנון בהתאם לתכנית קבועה מראש עבור כל הבניינים מס' 8 - 1 הבצוע יורשה לכל בנין לתוד על כל קומותיו.
- ו. אנטנות על גגות יורשו בהתאם לתכנית אחידה מהמתכנן ולא יורשו סדור מוטות אנטנות ע"י מוטות עץ.
- ז. לא תורשנה גינות פרטיות במסגרת השכון.
- ח. לא תוקמנה גדרות בגבול או בגבולות עם דרכים מסילת הברזל ושכונים שכנים פרט לגדרות שיסודו ע"י מחלקת הגנים של העירייה ובאסורה. ופרט לגבול עם השטח המיועד לרכבות ישראל.
- ט. גדול ירקות יורשה רק ברצועת הקרקע דרומית מהשכון הגובלת עם השטח המיועד לרכבות ישראל, וכן בשטח המיועד לרכבה לפני שיופקע.
- י. תידוש צבע החיצוני של הבניינים כולל את פנים המרפסות צבעי חריסים ונגרות ומעקות הברזל של המרפסת יעשה אך ורק מתוך התאמה מלאה לצבע הקיים.
- יא. בקטנת בניה על אדמת ק.ק.ל. הכלולה בתכנית זו, לא הובאנה לדיון רשויות הבניה והתכנון בטרם אושרו ע"י בעל הקרקע.

16) שרותים

א. ניקוז מי הגשם


ניקוז מי הגשם מהשטח הכולל בתכנית זו יעשה ע"י מערכת צנורות יעול מותקנת ע"י עיריית חיפה על השבון יוזמי התכנית.

ב. הספקת מים

הספקת מים עבור הבניינים והשטחים הכלולים בתכנית זו תהיה מרשת הספקת המים של עיריית חיפה.

ג. סלילת דרכים

לא ינתן התר בניה להקמת בנין כל שהוא בשטח הכלול בתכנית זו בטרם נסללה הדרך הגובלת עם החלקה או חלק ממנה שעליה מיועד לקום הבנין המבוקש. חוכר הקרקע ו/או מחזיקים ברכוש יהיו חייבים בסלילת כל הדרכים הגובלים עם הקרקע שלהם כולל את תעלות וצנורות הנקוז בכל רוחב שהחליט עליה הועדה לבניה. ותכנון העיר חיפה. חוכר הקרקע ו/או המחזיקים ברכוש חייבים לבצע את עבודות הנ"ל בין שהקימו ובין שלא הקימו את הבניינים על קרקעותיהם ועליהם יהיה לבצע את העבודה בכל זמן שהוא אחרי מתן תוקף לתכנית לפי דרישת עיריית חיפה, ובהתאם למפרטים המאושרים ע"י מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

תעודת לידועות

6/

ד. ביו"ב

לא ינתן היתר בניה בשטח הכלול בתניה בטרם יובטח חבורם של כל אחד מהבניינים לרשת ביו"ב צבורית מצויינת מחקני טיהור וסלוק של מי השומכין בנויה בהתאם למפרטים מאושרים על ידי משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

לא ינתן היתר לשמוש בבניינים הכלולים בשטח חכנית זו בטרם אישר מנהל מחלקת הבריאות או/ו ממלא מקומו במשרד מהנדס העיר כי מערכת הביוב הנ"ל גבנתה ופועלת לשביעת רצונו.

הוכרי הקרקע ו/או מחזיקי הרכוש הכלולה בתכנית זו יהיו תייבים להשתתף בהוצאות הקמת תחנת שאיבה למי ביו"ב המוקמה בחלק המערבי של החכנית וכן ביתר ההוצאות הקשורות לבצוע השרותים הכלולים בסעיף - זה בהתאם לתחלטות ועדת העירייה מיום 8.6.50 וכן בהתאם להסכמים אחרים שנעשו במסגרת חקופת הבצוע של השרות הנ"ל ולאחריהם.

חתימת בעל הקרקע : חתימת המחכנן : חתימת יוזמי התכנית :

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב תכנון עיר 18 חיפה
תכנית ת/ק/מבנית אפ"מ 829/מס
תוצרת המחוזית ביישובה ה 202
מיום 14.3.61
להכניח תיקובה לעיל
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

מס' ת. ע. ח. מס' 829
הומלץ למתן תוקף
בישיבה ה' 1 ב' 22.10.55 (17.10.55)
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

תכנית מס' 829/מס
פורסמה למתן תוקף בילקוט
מיום 27.4.61
מס' 841
עמוד 1182