

מרכז המחקר והתפתחות - תכנון מקומי היפה

"שכני לתכנית ה.ע. מפורטת - תכנית מס' חפ/1002/א" - בנוי ברח' הבינה רייק, קריית רמז הדרומית - ותחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בחסריס המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. התכנית והחסריס מהוים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זו.

== = = = =

1. השם והתחולה.

תכנית זו תקרא שני לתכנית ה.ע. מפורטת, תכנית מס' חפ/1002/א" - בנוי ברח' הבינה רייק, קריית רמז הדרומית - ותחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בחסריס המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. התכנית והחסריס מהוים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זו.

2. היחס לתכניות אחרות.

- א) תכנית זו מהווה שני לתכנית מס' חפ/1002 - קריית רמז הדרומית אשר פורסמה לפתח חוקף בי.פ. 711 מ-29.10.59.
- ב) על התכנית חזו יחולו כל התקנות והתקנות לתכנית המתאר של חיפה לרבות השנויים והתוספות שיוצאו בה מלי פעם בפעם.

3. המסומן.

הקרקע עליה חלה תכנית זו מצאנה בקריית רמז הדרומית ברח' הבינה רייק וכוללת את הח' 30, 55, 52 וחלק 44 (דרך) כולן בגוש 11196.

4. שטח התכנית.

8, 6 ד' בערך.

5. גבולות התכנית.

- במזרח :- הגבול המזרחי של רח' הבינה רייק ח' 44 (דרך מס' 2133).
- בדרום :- הגבול הצפוני של ח' 10 ו-50 בגוש 11196.
- בצפון :- הגבול הדרומי של ח' 6, 7, 51 בגוש 11196.
- במערב :- הגבול המזרחי של ח' 8, 9 בגוש 11196.

6. בעלי הקרקע.

מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית.

חברת "שכני עובדים" בע"מ סניף חיפה.

8. מטרת התכנית.

תכנון מהודש של השטח במטרה לקבוע בנוי מוגדר, דרכים מורחבות וחניות, הכל במסגרת שכונן לזוגות צעירים.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התסריט

ה ב א ו ר

- אזור מגורים א' לצרכי שכונ.
- שטח צבורי פתוח.
- דרך מאושרת.
- הרחבת הדרך.
- חניה פרטית.
- בטול דרך.
- מספר הדרך.
- מרוח קדמי.
- רוחב הדרך.
- קו רחוב.
- קו בנין.
- קו השמל.
- קו סלפון.
- מספר חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה.
- מספר חלקה מוצעת.
- גבול חלקה מוצעת.
- גבנה קיים.
- מספר הקומות בבנין.
- גבול התכנית.

ה ס פ ו נ

- 1. שטח צבוע כחום
- 2. שטח צבוע ירוק
- 3. שטח צבוע חום
- 4. שטח צבוע אדום
- 5. שטח צבוע אדום או חום מותחם בקו אדום עבה
- 6. סיוע אדום מקביל
- 7. מספר ברבע העליון של העגול
- 8. מטרות ברבעים הצדדיים של העגול
- 9. מספר ברבע התחתון של העגול
- 10. קו אדום רצוף ודק
- 11. קו אדום מרוסק ודק
- 12. קו נקודותיים - קו - אדומים
- 13. קו - 3 נקודות - קו - אדומים
- 14. מספר בצבע התסריט
- 15. קו מרוסק בצבע התסריט
- 16. מספר בצבע התסריט מן קו עגול
- 17. קו רצוף דק ושחור
- 18. מלבן מנוקד בצבע התסריט
- 19. ספרה רומית
- 20. קו כחול עבה

10. שטח בקרקעות ובבנינים.

א) לא ינתן רשיון בנין ולא חשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסריט לכל פכלית אלא לזו המפורטת ברשימת החכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב) לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את החימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות.

ה ח כ ל י ת

ה א ז ו ר

להקמת שני בנינים המגורים בני 4 קומות כ"א (מס' 13, 14) הכניסה לבנינים בגשרים מרחוב חביבה רייק לאחד ממפלסי הביניים בחנאי שהעליה לקומה הגבוהה ביותר או הירידה לנמוכה ביותר, לא יעלו על גובה 4 קומות.

כמורה בתכנית המתאר של חיפה.

א) אזור מגורים א' לצרכי שכונ

ב) שטח צבורי פתוח - א'

12. שטח הבניה המותר.

שטח הבניה המותר בשני הבנינים 13, 14 גם יחד יהיה 4500 מ"ר. הואיל והדירות מיועדות לשכונן זוגות צעירים לא ילקח בחששב מתיר הדירה ערך הקרקע.

- א) החלקות הרשומות המצפיעות בוטריים האוחדנה וחחולקנה לפי המסומן בחסריים.
- ב) חלקה 55 תבוסל כדרך וחרשם ע"ש בעלי הקרקע קק"ל.
- ג) המגרשים 13, 14 המוצעים יתירו מאחוד וחלוקה מחודשים של החלקות 30, 52 ו-55 בגוש 11196.

14. השטחים הפנויים מסביב לבנינים.

- א) לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות חכניה זו.
- ב) יוזמי החכניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לחליה כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניניהם בהתאם לחכניה מעובדה ע"י היוזמים והמאוסרה ע"י משרד מהנדס העיר.
- ג) בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ד) גדרות ועצים - כל רשיון בניה מומנה בהקמת גוד לאורך חזית החלקה ובגבולה ובנטיעה עצים בשעור של 20 עץ לדונם, אולם לא פחות מ- 20 עץ על החלקה.

15. גובה הבנינים.

- א) גובה הבנינים בשטח החכניה הזו יהיה לפי האמור בסעיף 11 ובהתאם למסומן בחסריים.
- ב) לא יותרו מגדלי גג, חדרי טדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצנורות אורזר, מעשנות ואנמנות שהותרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, מבנים עליונים עבור מעליות במידה וחחוקנה או "פנסים" לתאורה חדרי המדרגות.

16. קו בנין.

קו הבנין הקדמי יהיה 10 מ', האחורי 5 מ' והצדדים כמסומן בחסריים. בשטח המגרש המוצע יבנו שני בנינים מס' 13 ו-14 כאשר המרוח הצדדי ביניהם יהיה 8 מ' לפחות.

17. דרכי גישה ותאורה.

- א) על יוזמי החכניה להתקין ורכי גישה פוטורית לכל הבנינים כולל רשח חשמל לתאורה.
- ב) כן יתקינו היוזמים תאורה ברחוב כולל פנסים בשטח החכניה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א) העצוב הארכיטקטוני של כל וזיתות הבנינים יעשה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ב) לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות - קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג) לא יוחקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יוסמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שיתקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד שיהם בוטריים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.
- ד) לא תורשה החקנת זרועות למולי כביסה על המרפסות והחלונות של הבנינים.
- ה) החקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תנניה אחידה לאותו הבנין, כמו כן תריסים מחוללים זו אחרים יוחקנו לפי תנניה וצבע אחידים.
- ו) לא תותר החקנת דודי שמש לזמזום מים על ג. ו. המ בנינים אלא אם יוחקנו לפי חכניה שפורשה מאוסרה ע"י מהנדס העיר.

השטח הכללי של בניין המזכירות ייבנה על ידי המועצה בצורה נפרדת ויש להחליט על גובהו ופירוטו.

19. השתתפות בניגודת השטחים הצמודים לתחנות.

יש להחליט על גובהו ופירוטו של השטח המיועד להצטרף לתחנות.

20. רישום תוכנית.

א) שטחי הדרוכים המורחבות יישומו על פי עקרונות חריפה, ללא תמורה.
ב) אולם החלקים של ח" 52 המורחבים לא יורו מגורים יסודיים בהתאם לירששו על פי בעלי הקרקע ח" 52 - ללא תמורה.

21. הנהלת הקרקע והתשלום.

המרחק מציר קו החשמל עד לתחילת הבולט של הבניין יהיה:
רחק 2,25 מ' קו תחילת נמוך
רחק 6,25 מ' סתח גבוה 22 קו
רחק 11,50 מ' סתח עליון 110 קו
רחק 12,50 מ' סתח עליון 150 קו

22. סלילת דרכים ושטחי תנועה.

שטחי הדרוכים הכלולים בתכנית זו ייחד עם המזכירות, שטחי המזכירות, שטחי התנועה, לרכבת הפרטית, השבילים להולכי רגל, על כל העלות הנקודתית יותקנו על ידי יוזמי התוכנית בהתאם למפרטים המאוישים על ידי משרד בהנדסה העיר ולשביעה באופן, עם החילת התוכנית.

23. ש י ר ו ת י ם .

א) **בקרוז מי הנשם.**
מי הנשמים ינודעו על ידי הלחול לקרקע או על ידי זרימה עליה או על ידי מצובה חיסול מאושרת מיוחדת הנוגיה בשביל בעלי הקרקע שכבולות התכנית ועל השכונות.

ב) **ב י ו ב .**
1. לא תתן תעודת היתר לבניה לפני מתן אשרור על ידי מהנדס העיר לשהגיה לבינוב צבורי בשטח ולפני שיובטח לשביעה דצונת של מהנדס העיר שהבטיח שעמודים להקימו יתובר לקו בינוב צבורי.
2. לא תתן תעודה לשכונת בבנין לפני שיאשר מהנדס העיר כי התכנית הבינוב הנובעת לבנין הוצעה לשביעה דצונת הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של בא כחו בתחום שטח מכונן העיר חריפה.

ג) **מ ק ל פ י ם .**
יוזמי התכנית ידאבו להתקנת מקלטים לשפת הרחוב בדרך הרגילים בהתאם לזרימה המפוזרת המוסמכים ולשביעה דצונת.

ד) **אספקת מים.**
תהיה מדידת אספקת המים על עיריית תל אביב, או על רשות אחרת מאושרת על ידי יוזמי התכנית. יתקיימו היוזמים הידורנטים בצמחה ובנקודת שיפוע על ידי מהנדס העיר.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה והצפון
דרך העצמאות 13

מ. יולוב
מועד מוסמך

שכן עובדים בע"מ

מ. יולוב
9 - 190 - 1969

שכן עובדים בע"מ
סניף חיפה

מ. יולוב

תכנית מס' תמ/1002 מורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 15/14 מיום 20.3.69 עמוד 1092

תכנית מס' תמ/1002 מורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 1652 מיום 13.8.70 עמוד 2730

תכנית ת.ע. מס' חפ/1002
הומלץ להפקדה
בישיבה ה' 43 ב' 17.68

יושב ראש הועדה
שמחה חושי

מהנדס העיר
ש' זכאי

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית לת.ע. מס' חפ/1002
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 78

מיום 22.7.69 החליטה לתת תוקף
לחכונת הנזכרת לעיל.

טן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה
יוש'ה

תכנית ת.ע. מס' חפ/1002
הומלץ לסתן תוקף
בישיבה ה' 60 ב' 7.7.69

יושב ראש הועדה
שמחה חושי

מהנדס העיר
ש' זכאי

משרד הפנים