

3000584

מרחב תכנון - מקומי, ח"פ ה

שינוי תכנית מתאר, תכנית מס' חפ/1081 ג'

שכון לזוגות צעירים ברח' אינטרנשיונל - רמות רמז

הוגשה ע"י "שכון שבודים" בע"מ ונתקבלה ע"י

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חיפה

1. שם תולדות

תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מתאר" תכנית מס' חפ/1081 ג' "שכון לזוגות צעירים ברח' אינטרנשיונל" - רמות רמז" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול בחש"ט המפורק לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (הלן "החש"ט"). החש"ט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המיתאר של העיר חיפה, וכל התקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן, במידה ואינם סותרים את האמור בתכנית זו.
- ב. התכנית מהווה שינוי לשינוי תכנית המתאר תכנית מס' חפ/1081 ב' - קריה רמז המדרונית שהודעה על איורה פורסמה בי.פ. 1634 מיום 15.6.70.
- ג. ה' ע' ר' ה: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות כלהלן:

<u>מס' התכנית</u>	<u>שם התכנית</u>	<u>מס' י"פ</u>	<u>למנוח חוקף</u>
1.	חפ/1073 ב' תכנית מפורטת ק. רמז	1302	8/12/66
2.	חפ/1002 ט. ת.ע מפורטת ק.		
	רמז הדרומית	711	29/10/59

3. המפרט

הפרט הכלולה התכנית זו נמצאת בגוש 11196 וכוללת חלק המחלקות 41, 42, 43, 4, 3, ליד רח' אינטרנשיונל.

4. יסוד התכנית

- א. שטח התכנית הוא 26.5 דונם בקירוב.
- ב. חלוקת השטחים (מגורים, צבועי פחוח, דרכים וכו') תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בחש"ט.

5. גבולות החכנית

- מצחוק : בתוך החלקים 41, 42, 43, 3 כמסומן בחסריט.  
 ממזרח : לאורך הגבול המערבי של גוש מס. 11198 וכמסומן בחסריט.  
 מדרום : לאורך השפה הצפונית של רח' ד"ר א. בירם ובתוך החלקים 3, 4, 42 כמסומן בחסריט.  
 ממערב : בתוך החלקה 41 כמסומן בחסריט. ולאורך גבול גוש 11194.

6. הצדדים הנכללים בחכנית זו

גוש	תל ק-מ חלקה	בבעלות
11196	4	שכון עובדים - חכירה
11196	41 42	ק.ק.ל.
11196	43	עיריית חיפה (דרך)
11196	3	מדינת ישראל (דרך)

7. יחזמי החכנית

יחזמי החכנית הזו הם שכון עובדים בע"מ.

8. מאופי החכנית

- א. הקמת שכון לדוגות צעירים  
 ב. הקמת חניון מרכזי לשם פתרון בעיות החניה בקריית רמז.

9. פירוט סימולי החכנית

קו כגול עבה	גבול החכנית
שטח צבוע כחום	אזור מגורים "א"
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע חום ומוחטט בקו חום ואות עברית	אחר לבנין צבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח מנוקד בצבע חום ואדום	חניה צבורית
שטח צבוע אדום ומסוים ירוק	שביל להולכי רגל מוצע
קוים אדומים מקבילים	דרך לכסול
סימנה לאזורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
סימנה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
סימנה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו מנוקד בכיוונים הפוכים בצבע החסריט	גבול גוש שמה

גבול חלקה רשומה	קו ירוק מרוסק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור
מספר חלקה רשומה	סימניה ירוקה
מספר חלקה מוצעת	סימניה שחורה בעגול
קו בנין	קו גדות מרוסק
קו חשמל	קו גדות מרוסק ומנוקד
מספר קומות	סימניה רומית
קומת עמודים	אות ע'
גבול שכניה ת"ע מאושרת	קו כחול עבה מקוסק
גבול מיגרסים בת.ח.ע. מאושרת המיועד לבטול	קו צהוב מרוסק

10. שומש בקרקע והבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל חכלית שהיא, אלא לחכלית המפורשת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

- א. אזור מגורים א'
  - ב. אחר לבנין צבורי
  - ג. שטח צבורי פתוח
  - ד. דרכים וסבילים
  - ה. חניון צבורי
- המגרסים מס. 70,69 מיועדים להקמת בנינים בני 3 קומות על גבי קומת עמודים מלאה או חלקיה הכל בהתאם לתנאי השטח.  
 מיועד לכל מסרה צבורית לא מטורית אשר תקבע ע"י הוועדה המקומית.  
 כמוגדר בתכנית המחאר של חיפה  
 כמוגדר בתכנית המחאר של חיפה  
 מיועד לשמוש צבורי ומהווה חוספת למספר מקומות חניה בת.ח.ע. 1073 ד' - 1510.

12. דרכים

- א. כל הדרכים שסחי חניה הצבוריים וסבילים, להולכי רגל ירטמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה.
- ב. השטחים הצבוריים הפתוחים ירטמו או יוחכרו לעיריית חיפה בהתאם לנסיבות. במקרה של חכירה היא לתקפה של 49 שנים עם זכות הארכה ל-49 שנים נוספות. יוזמי התכנית ישאו בהוצאות החכירה כמקובל במקרים אלה.
- ג. דין שטח לבניני צבור יהיה כאמור בסעיף ב'.

13. חלוקת חלוקה

- א. גבולות חלקות הקרקע נוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, במליה.
- ב. השטח יחולק למגרסי בניה ושטחים לארצי הצבור כמסומן בתכנית.

14. ביטול דרכים מאושרות

- א. שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו מחדש בהתאם למראה בתכנית, ויצורפו למגרסים הגובלים למסומן בתכנית, וירשמו בתחאס.

15. אזור לבנין צבורי

- א. אזור א' מיועד להקמת בית ספר.
- ב. יוזמי הבניה באתר צבורי א' להוצאי עיריה היפה ישתתפו בהוצאות התקנת החניון יחסית למספר מקומות החניה הדרושים לבית הספר.
- ג. בטמנות של הועדה המקומית לשנות יקודם של אחרים לבניני צבור.

16. עמדת צבורי עמדה

- א. על יוזמי התכנית לשאת בהוצאות פתוח היטחים הנ"ל, בהתאם לתכניות מאושרות וטיאוריו ע"י מהנדס העיר, הפתוח יכלול שבילים, ספסלים ונטיעות.
- ב. תהיה מותרת הקמת קיוטקים למקאות קלים, לעחונים וכו' ותחנות טרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישה או הסכמת מהנדס העיר ובתיאום עם היוזמים.
- ג. פתוח השטח הצבורי ז' יעשה ע"י היוזמים בשילוב עם השטח הצבורי השתוח הגובל לפי תוכנית טיאורר ולפי מדיניות מחלקת הבנים של העיריה.

17. שטח הבניה המתחר

- א. שטח הבניה המותר באחרית 70 ו-69 יאפשר הקמת 24 יחידות דיור בשטח 70 מ"ר הדירה.

18. גובה הבנינים

- א. גובה הבנינים יהיה כאמור בסעיף 11.
- ב. מספר הקומות מתיחס לקומת המגורים, על קומת עמודים ומסד.

19. שמירת על הצורה והציאונות של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז של הקירות הציאונים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, החלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.

- ב. לא תותר התקנת דודי המזן לחמוס על גבות הבנינים אלא אם יוחקנו לפי חכמה מללית מפורטת המאפשרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יוחקנו חוטי טלפון על הקירות החצוניים של הבנינים.
- ה. לא יוחקנו ארובות לתנורי חמוס בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יוחקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית ואליה תחובר כל הדירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- ח. התקנת פרטומת וחלונות ראווה תהיה טעונה אישור מיוחד של מהנדס העיר.

קו בגין .20

תותר וריגה מקוי הבנין במידה ואינה פוגעת במרווחים המזעריים מקו הרחוב.

פגוח המבוא .21

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוד, שתילה וכו'.

מבני עזר המרווחים .22

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט לתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל המרווחים הצדדיים או קדמיים, במקרה והמבנה יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.

גדרות .23

הגדרות בתחום חכמה זו יבנו כדלקמן:-

- א. בצד אל הדרך: גדר קופה ממוטת ברזל לפי חכמה שתאשר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מטוג ויאשר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנין צבורי.
- ד. בין חלקות בניה וישט צבורי פתוח או ימורה תבע-גדר רשת.
- ה. בין חלקות בניה באזור מגורים - גדר חיה.

24. חובות

- א. מטוה החניה המסומנת בתכנית מהווה פתרון החניה בתכנית זו ותוספת חניה לת.ב.ע. חפ"מ/1073 ד', חפ"מ/1510.
- ב. על יוזמי התכנית להגיש את התכניות המפורטות של החניון והקיר החומך הגובל עם קוטר יד לאזור מחלקת הדרכים ומחלקת המים, ומהנדס העיר לפני תחילת בנייתו העבודה.
- ג. על היוזמים לבצע את החניון לאי תכניות הנדסיות מפורטות שתכלולנה קירות חוממים מ"קלת, גנון מעבירי מים לנקוד היטח, מדרכות, והצברת קוי מים וטל הקשור וזהו. קוטר החניון יאפשר כ-90 מקומות חניה.
- ד. לת הקטע חניה בחזית ברכות המים רח" אינטרנציונל. קו המיח תל 8" המטפח מים לאוניברסיטה יוגן פ"י היוזמים במעטפת בטון במידה ונתקן מעליו חניה כמסומן בתכנית.
- ה. יחסי הנותר מהחניון יפותח כקטח צבורי פתוח ויצורף לקטח המסומן בנת 2'.

25. סלילת דרכים

- א. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו ו/או חוכרי ו/או יוזמי התכנית, חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בה. בסלילת נכללות המדרכות, התקנת הנקוד לפי-גסס, ותחילה והתקת עמודי תימל. הם יהיו חייבים לשלם עבור הסלילה כמפורט לעיל, בין שהוקמו בנייהם על מברשיהם ובין שלא הוקמו.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים לבצע את הפתוח כנ"ל גם בחזית האחריה טיועברו על ידם על קטח העיריה.

26. תאורה

- א. בעלי הקרקע ו/או חוכרי הקרקע ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורה ותחובות, ככרות, סבילים ותחנות צבוריים פתוחים, כולל עמודים ותנאים.

27. בניה בקרבת קוי תימל

- א. לא ינוון היתר בניה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קוי תימל עיליים או מתחת להם אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במסרים מציר קו התימל ועד לחלק הבולט ביותר של הבנין.

מרחק	טוב קו התימל
2,25 מ'	קו מוח נמוך
6,25 מ'	קו מוח 22 ק"ו
11,50 מ' ליד העמודים מרחקים אלה מוקטנים	קו מוח 110 ק"ו
12,50 מ' לפי החקן של חברת התימל	קו מוח 150 ק"ו

28. תחנות טרנספורמציה

- א. תורכנה תחנות טרנספורמציה על עמוד תימל תכנית זו. על מבקשי בקשות בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמטורים פנימיות, בהתאם לדרישות חברת התימל לישראל.

29. מקל חיים

- א. לא יוצא תל רשיון בניה בטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי. ולא תוצא תעודה שמוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשיעור רצונו של יועץ הנ"א.

א. בעוד מי גלום

לא ינתן היתר כניה בטרם הובטח בצדע ניקוז היטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס-העיר וסיבוצו לשביעות רצונו.

ב. אטמקת המים

1. אטמקת המים להניגים היטח תכנית זו, תעשה ממערכת אטמקת המים על עיריית חיפה.
2. כל טנוף בקוי המים הקיימים בטח עקב התכנון המוצע ועבודות החפירה יעשו על השבון היוזמים.

ג. ב.ו.ב

לא ינתן היתר כניה בטח תכנית זו בטרם אישר מהנדס העיר תכנית לביוב צבורי. לא תנתן העודה לשמוץ בבנין לפני היחבור לביוב הצבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

ד. ה.ד.ר.ג.ט.י.ט

על בעל הקרקע להחקין על אדמתו הידיוניטית לכנור אט, לפי דרישת מנכ"א-אש ולשביעות רצונו.

ה.נ.ח

כל המעונין המוצא לבהכניה תוכנית זו לא הובאו בהתבונן תנאים המצדיקים מתן הנוחה מטוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה י"ל העיר חיפה לקבלת הנוחה כזו, והועדה המקומית תהיה רשאית בהחזר הועדה הממוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

*[Signature]*  
 מודד מוסמך  
 ש' ל.מ.ה. ב.ק.  
 מודד מוסמך

המחנך  
 "משרד מנהלתי" בניה  
 תכנון והתכנון

יוזמי התכנית  
 מנכ"א-אש

א.ס. 1081 ג'

7 - יוני 1972

120472

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ח. ע. מס' חס' 1081/ג

הומלץ למתן תוקף

בישיבה ח' 34 ב' 21.12.71

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

מהנדס העיר: *[Signature]*

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ח. ע. מס' חס' 1081/ג

הומלץ להפקדה

בישיבה ח' 25 ב' 24.5.71

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

מהנדס העיר: *[Signature]*

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' חס' 1081/ג

הועדה המחוזית בישיבתה זו

מיום 15-2-72 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *[Signature]*

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

מסויד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי

תכנית מס' חס' 1081/ג

הועדה המחוזית בישיבתה זו

מיום 29-6-72 החליטה להפקיד את התכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון: *[Signature]*

יושב ראש הועדה: *[Signature]*

תכנית מס' חס' 1081/ג מורטמה למתן תוקף בילקום

הפרטומים מס' 1875 מיום 9-11-72 עמוד 466

תכנית מס' חס' 1081/ג מורטמה להפקדה בילקום

הפרטומים מס' 1766 מיום 15-10-71 עמוד 71

*[Handwritten note]*