

פוזב חכנון העיר חיפה

חכנית חכנון עיר מפורסת מס' חפ/1073 ב'  
 "קריה רמז המערבית" - חלק ב'  
 הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ  
ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה והכנון עיר חיפה

שם והלוח

החכנית הזו חקרה "חכנית ת.ע. מפורסת מס' חפ/1073 ב'" - קריה רמז המערבית - חלק ב' (להלן חכנית ט) ותחול על שטח המפותח בקו נחול עגה בסטריט המצורף לחכנית זו והמסומן "תמריט מצורף לחכנית חכנון עיר מפורסת מס' חפ/1073 ב'" - קריה רמז המערבית - חלק ב' (להלן חתמריט). התמריט מהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית הזו בכל העניינים הכלולים בחכנית ובחתמריט.

החם לחכנית אחרות

א. חכנית זו מהווה שנוי לת.ח.ע. מס' 658 חיפה שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעתון הרשמי מס' 1338 מיום 1.6.1944 ולגבי שטח הקרקע שעליו חלה חכנית זו.

ב. כן מהווה חכנית זו שנוי לחלק מת.ח.ע. 1002 - קריה רמז הדרומית (רושמייה העליונה) אשר פורסמה למתן תוקף ב- 29.10.1959 ב"פ מס' 711, ולחלק של ת.ח.ע. מס' חפ/1073 קריה רמז המערבית חלק ט' שהודעה בדבר הסקדחה פורסמה ב"פ מס' 991 ס-24.1.63 ונבאה במקומה.

ג. על החכנית הזו יחולו כל התקנות לחכנית המתאר של חכנון העיר חיפה, וכל התקנות והתשנויים שחלו או יחולו בה מוספן לזמן, לרבות האמור בתקון לחכנית המתאר מס' חפ/1149 הנובעת לשטח זה.

ה מ ק ו מ

הקרקע עליה חלה חכנית זו נמצאת בקריה רמז בגושים: 11194, 11196.

שטח החכנית

שטח החכנית הינו 114.5 דונם לערך.

גבולות החכנית

בצפון - חוצה ח' 224, חלקות 141-147 ונמשך לאורך הגבול הצפוני של החלקות 138-140, 226, 228 בגוש 11194 וחלקות 27, 28 בגוש 11196.

במזרח - הגבול המערבי של חלקות 25, 26 חוצה חלקות 14 ו-4 ונמשך לאורך הודי בגוש 11196.

בדרום - לאורך גבול הגושים 10799 ו-10800.

במערב - הגבול המערבי של חלקות 225 ו-224 בגוש 11194.

בעלי הקרקע

| גוש   | חלקות             | ה בעל מ                         |
|-------|-------------------|---------------------------------|
| 11194 | 142-138           | בחים משותפים                    |
|       | 143-147, 164-194  | קק"ל                            |
|       | 208               | הכשרת הישוב                     |
|       | 229-224, 235, 236 | עיריית חיפה                     |
| 11196 | 41                | קק"ל                            |
|       | 4                 | מדינת ישראל, מנהכר להכשרת הישוב |
|       | 32-31             | קק"ל, מנהכר לעיריית חיפה        |
|       | 28-27             | בחים משותפים                    |

יזומי החכנית

"שכון עובדים" בע"מ, סניף חיפה.

מטרת החכנית

לקבוע את גורח כנוי השטח לצורך שכון ואורגון סוף המרחש שחיים למטרות צבור ונושט.

9. חלוקת לאיזורים ובאחד צינור החסרים

ה צ י נ ו ר

- שטח צבוע כחום
- שטח צבוע ירוק בחיר
- שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
- שטח צבוע אפור
- קו סגול
- ספרות רומפיה
- שטח צבוע חום
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
- סיום אדום מקביל
- מספר ברבע העליון של העגול
- ספרות ברבעים הצדדים של המעגל
- כאפר ברבע התחתון של העגול
- מספר בצבע החסרים
- קו דק מרוסק בצבע החסרים
- מספר בתוך קגול
- קו שחור דק
- קו משונן בכיוונים המוחיים
- קו אדום רצוף
- קו אדום מרוסק
- קו - נקודותיים - קו אדומים
- קו שחור בינוני מרוסק וליצו מספר
- מלבן מנוקד בצבע החסרים
- קו כחול קבא

ה פ ר ו ט

- איזור מגורים מיוחד מיועד לשכונן מאורגן.
- שטח נופש - שטח צבורי מיוחד.
- אזור לבניין צבורי לא מסחרי.
- אזור לבניין צבורי מסחרי.
- חניה חנייה.
- אזור מספר הקומה בבניין.
- דרך מאושרת.
- דרך מוצעת או הרחבת דרך.
- שביל נסוע.
- בטול הדרך.
- מספר הדרך.
- מרווחים קדמיים פני-מלניים.
- רוחב הדרך.
- מספר חלקה נשומה.
- גבול חלקה נשומה.
- מספר חלקה מוצעת.
- גבול חלקה מוצעת.
- גבול גוש.
- קו רחוב.
- קו בניין.
- קו תחיל מחו גבוה.
- גבול תחיל מאושרת בטוחה.
- הבנה קיים.
- גבול התכנית.

10. עמדת בקרקעות ובבניינים

- א. לא ינתן רישיון להקמת בניין ולא יהמשו שום קרקעו או בניין הנמצאים באזור המסומן בחסרים לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת החבליות לגבי האיזור סבו ומצויים הקרקע או הבניין.
- ב. כל רישיון בניה על קרקע של קק"ל יהיה טעון חתימה בעל הקרקע קרן קימת לישראל.

11. רשימת החבליות

ה א י צ ו ר

איזור מגורים מיוחד מיועד לשכונן מאורגן.  
בניינים 33-19

אחרים לבנייני צבור בעל אופי לא מסחרי

אחרים לבנייני צבור בעלי אופי מסחרי

שטחי נופש - שטח צבורי מיוחד

ד ר כ י ס

ה ת פ ל י ת

ישמש להקמת בניינים מיועדים לשכונן מאורגן.  
הגבהים מפורטת בהסריט.

אזור ג' מרכז תרבות שכונתי ומועדון נופש.

אחרים ד' ה' ו' - לכל מטרה צבורית חינוכית  
אשר תאושר ע"י הועדה המקומית ובעלי הקרקע.

אחר ז' & מרכז קניות.

מכפופרט בתכנית במחאר של העיר חיפה.

מכפופרט בתכנית המחאר של הקיבר חיפה.

12. שטח הבניה המותר

שטח הבניה הכולל המותר בכל הבניינים (33-19) שיוקמו במסגרת התכנית הזו לא יעבור על 15200 מ<sup>2</sup>. שטח זה מהווה חלק מחוף 40000 מ<sup>2</sup> אשר תווספו עבור התכנית חפ/1073 כולה ויבנוכה מבנה. שטח הדירה לא יהיה קטן מ-60 מ"ר נטו בבתי בני 3 קומות ושל 70 מ"ר בבתי גבוהים יותר.

ה. שם הכניסה המותר עבור בניני הצבור/לסוגיהם השונים יקבע ע"י הוועדה המקומית לבניה ותכנון קיר בכל מקרה ומקרה לאור בקשות הבניין שתוגשנה.

השטחים הפנויים מסביב לבנינים ומכילי גישה

א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטח הפנוי מסביב לבנינים בגבולות הכניסה זו.

ב. יוזמי התבנית יהיו חייבים להקפין גינות נוי, מטעים לריכוך פחי אשפה, שבילי גישה לבנינים, מקומות לחליה כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניניהם בהתאם להכנית שתוח מעובדת ע"י היוזמים והמאשרת ע"י מערך מהנדס העיר.

ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמטעים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ד. לא תותר הקמת גדרות כל שהם בשטח התבנית מרש לגדרות היים המאפשרת בתבנית התוחה הנ"ל (ראה סעיף ב'), ומרש לגדרות לאורך קווי הרחובות. מצורה ותאמר לגדרות הנ"ל יקבעו גם הם בתבנית המפורטת הנזכרת בסעיף ב' ולעיל.

גובה הבנינים

א. גובה הבנינים בשטח התבנית הנוו יהיה לפי האמור בסעיף 11 ובתנאים לפיהם במסמכים.

ב. לא יותרו מבני גג, ארזי מדרגות או כל מבנה אשר גובהו מעל למרובב העליון של הבנינים מרש להצורה אורך המבנה והמטרים שבמבנה לפי מדידת הממידות לכל הבנינים, מבנים קיימים עבור מכליות בריחה והמקצבה או "פנסים" למצורת מרזי מדרגות.

ג. התקנת דודי שמש על גובה הבנינים תותר רק לאחר שמהנדס העיר יאשר הסידורים אשר יועדו להתחמתם.

קווי בניין

א. כל הבנינים בשטח התבנית יבנו בגבולות קווי הבניין המסומנים במסמכים בקו אדום מרוסק. תריגה חורשה רק בתנאי שלא הפגע במרווחים המינימליים מהדרכים.

שטחים צבוריים שתוחים ומיגות שטחים לילדים

א. יוזמי התבנית יהיו חייבים בהוצאות נשיקה השטחים הצבוריים שתוחים אשר בגבולות התבנית הנוו, כולל הנטיעות עבור החלקות אשר הועברו ע"ש העירייה אך היוזמים קבלו את זכויות הבניה עבורן.

ב. כן יתקינו היוזמים מיגות שטחים לילדים כולל המחקנים לפי מרשי מחלקת המפורט של העירייה במקומות ובכמות עליהם יוסמנו עם מהנדס העיר.

צמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

א. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המריפסות והחלונות, פנסים המריפסות קירות מבלוקים חלולים וכו'.

ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומכילי הגז יוסמו על המריפסות בלבד או בחוץ חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד, כשהם מוטתרים ע"י קיר נמוך שבגובה במיוחד למס כך.

ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כפיפה על מריפסות וחלונות הבנינים.

ד. התקנת סוככים בגנין תורשה אך ורק לפי תבנית מאוידה לאותו הבנין, כמו כן תריפים הגולללים או אחיים יותקנו לפי תבנית ובצב מאוידים.

חלוקת וריפסות

א. כל השטחים הכלולים בתבנית יחולקו ויחולקו לפיהם למסומן של המסמכים.

ב. כל שטחי הריפסות המריפסות (כולל המריפסות והמיגות), ירשנו ע"ש קירית הימה ללא הצורה.

כל האמצעים לבניית צבירים לא מסחריים (ב, ג, ד, ה, ו) יוחזרו לעירייה היפה בדמי חכירה בגובה 12% ל"ש (לאחר) לשנה לתקופת 49 שנה עם גבות הארחה, ודמי החכירה ישולמו ע"י יוזמי החכירה עבור כל התקופה ולפני פרסום מתן חוקף לתכנית.

השטחים הצבוריים המתוארים המסומנים על הפרטים במספרים I-VI והנובעים מה" 222-223 בגוש 1194 הרשומה בשם עיריית חיפה, ירשמו ע"ש עיריית חיפה ללא תמורה. השטחים הצבוריים המתוארים המסומנים במס" 1-VI-2 יוחזרו לעיריית חיפה לתקופת 49 שנה עם זכויות הארחה ודמי חכירה בגובה 6% ל"ש לאחר לשנה אשר ישולמו ע"י יוזמי החכירה עבור כל התקופה לפני פרסום מתן חוקף לתכנית.

כל פרטי הבניה המסומנים בחסרים במס" 19-33 שבחלקם נובעים מתוך היחסים הרשומים בשם עיריית חיפה, ירשמו בשלמותם ללא תמורה ע"ש קרן קיימת לישראל.

19. בניה בקרבת קרי השמל

אין לבנות בניינים סמוכים לקרי השמל קיימים ואיך להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי מסוך אל הקרקע מהחוס הקרוב ביותר של קו השמל בן 6,3 או ~~7,5~~ (מתח גבוה) - ו-5 מ' במקרה של קו השמל בן 22 ק"ו (מתח גבוה) ו-6 מ' עד 7,5 מ' במקרה של קו השמל בן 110 ק"ו (מתח גבוה) ושני כסרים אם הקו הוא בן מתח נמוך.

20. כלילת דרכים ויחסי החניה

א. שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו ביחד עם המדרכות ומפוצי החניה על כל ועלות הנקודות יוחזרו ברוחבם המלא ע"י יוזמי החכירה ועל השבונם בהתאם למפרטים המאוסרים ע"י משרד התחבורה והשביטת רכונות.

ב. על היוזמים למלא תנאים נוספים אלה :-

1. החיבור בין רח"ז שניאור והדרך המפתחת המוצעת יעשה ברוחב ככסימלי כדי ליצור ידו ראייה טוב מקום זה.
2. ישומר החיבור בין רח"ז אינטרנשיונל ורח"ז שניאור ע"י חיבור בקני הצדדים, כולל יסודות תומכים עד קבלת רדיוס של 12 מטר מקו אבן הספה.
3. רח"ז שניאור בין רח"ז אינטרנשיונל והדרך המפתחת המוצעת יורחב לרוחבו הסופי ויסללו בו מדרכות משני הצדדים.
4. הקטע בדרך המפתחת עד הטוב הראשון יהיה ברוחב 13 מ' לפחות (2 + 9 + 2).

ג. שטחי החניה בסעור מכונים לכל 3 יחידות דיור יוחקנו לאורך הדרך המפתחת משני צידיה, במידה ולא ימצא שם מספר מספיק של מקומות יוחקנו מפרצים מיוחדים נוספים צמוד למתן היחרי בנייה ובחנאי להם.

21. ש י ר ו ת י מ

א. נקודת הגשם

מי הגשמים ינקזו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת היעול מאושרת מיוחדת תכנונה עבור יוזמי החכירה בשטחה.

ב. צו ב

1. לאחנתן תעודה היחר לבניה לפני מתן אשר מהנדס העיר לחכירה לביוב צבורי לאותו השטח ולפני תיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבניין שעומד להקינו יחובר לקו ביוב צבורי.
2. לאחנתן תעודה להמוש בבניין לפני מתן אשר מהנדס העיר כי חכירה הביוב הנובעת לבניין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל הסיירות הרפואיים או של בא כחו בתחום ספח חכונן העיר חיפה.

ג. אספקת מים והידרנטים

החיה מרשת אספקת המים של עיריית חיפה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה.

כן יהקינו הידרנטים בככות ובמקום שקבע ע"י שרות מכבי א"י עירוניים באישור מהנדס העיר.

מ ק ל ט י מ

התקנת התכנית ידאגו להתקנת קולטת לטובת הרוב בתוך הבניינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשיקול דעתו.

ת ט ו ר ט

התקנת התכנית יתקיימו בתקופת הזדהות שבפילט המולטית לבניינים ובשטחים המצויים הפתוחים לשימוש לטובת הרוב בהתאם להחלטת ועדת הקרקעות.

2

כך יתקיימו הזדהות אלקטרונית בהתאמה שבשטח התכנית לפי הזדהות ההנחיה החפזת של הקרקעות ולשיקול דעתו של משרד הקרקעות.

*אברהם סורוקה*  
מנהל תפקידים והצפון  
י"ד תשמ"ג

*אברהם סורוקה*  
משרד הקרקעות  
י"ד תשמ"ג

*אברהם סורוקה*  
ש ש סי נ ב ר נ  
סודר מוסך

1964

משרד הקרקעות  
תל אביב

משרד הקרקעות  
תל אביב

משרד הקרקעות  
תל אביב

הועדה הפסיכיאטרית לכניסה לתוכנית העזר - חיפה

תכנית מס' ח.פ.ת.פ.ס. 21073/כפ  
 הומוניק ל הפקדה  
 בישיבה ה- 18 ב' 21.6.64

(-) א.ב.א. ת.ו.ש.י  
 יושב ראש הועדה

(-) י.כ.כ.ו  
 מהנדס העיר

הועדה הפסיכיאטרית לכניסה לתוכנית העזר - חיפה

תכנית מס' ח.פ.ת.פ.ס. 21073/כפ  
 הומוניק למתן חוקף  
 בישיבה ה- 102 ב' 12.65

י.כ.כ.ו  
 מהנדס העיר

י.ש.ב.  
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' ח.פ.ת.פ.ס. 21073/כפ מורכבת להשקפה בילקוס  
 הפרסומים מס' 1179 מיום 7.5.65 עמוד 1814

משרד הפנים  
 חוק החכונן והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה  
 לרשם חכונן מקומי חיפה  
 תכנית 617 תנ"ת ארבעה מס' ח.פ.ת.פ.ס. 21073/כפ  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 37  
 מיום 14.12.65 החלטה לתת חוקף  
 לתכנית הנכבדת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' ח.פ.ת.פ.ס. 21073/כפ מורכבת למתן חוקף בילקוס  
 הפרסומים מס' 1320 מיום 8.12.66 עמוד 467

כ"ה זכאו רל"ו