

תיקון לתכנית המתאר של העיר חיפה  
מס' חת' 1128  
"בתי שביבה - ברמות רמז"  
הוגשה ע"י הועדה המקומית לבנייה  
ולתכנון העיר חיפה

1. השם והתחילה

תכנית זו היקרה "תיקון לתכנית המתאר של העיר חיפה מס' חת' 1128 - בתי שביבה - ברמות רמז" (להלן - "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוחזק בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן בשמה הנמל (להלן - "התשריט"). התשריט הוא בצורה בק"מ 1:1250 ומתווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. הזמם לתכניות אחרות

(א) הקרקע הכלולה בתכנית זו תהיה כפופה לתקנות תכנית המתאר של העיר חיפה שדבר מתן תוקף פורסם בעתון הרשמי מס' 422 ביום 15.8.34, ולכל התיקונים והשנויים שחלו או יחולו בה מפעם למפעם וכן לאמור בתכנית זו.

(ב) תכנית זו מהווה שנוי לתכניות המפורסות מסה, ביוחס לשטח תחולתה.

1. מס' 658 - "אצמא ואדי רוסמיה העליונה" שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 1333 מיום 1.6.1944.

2. מס' 831 - "שכון הותיקים ברוממה המזרחית" שדבר מתן תוקף לה פורסם גילקוט הפרסומים מס' 205 מיום 10.12.51.

3. מס' 1002 - "קרית רמז הדרומית" שדבר מתן תוקף לה פורסם גילקוט הפרסומים מס' 711 מיום 29.10.1959.

(ג) בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לבין האמור באחת מהתכניות המפורסות לעיל בפסקות (א) ו-(ב) יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקומות והקרקע הכלולה בתכנית

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מזרחה ל"רמות רמז" ומקיפה את החלקה מס' 283 מגוש 11194 המוקנית לעיריית חיפה ולחלקים מהחלקה מס' 134-136, 197-200 מגוש 11200 המוקנות ל.ק.ל.

4. משרת התכנית

(א) ניצול 6.8 דונם קרקע מתוך שטח החלקה מס' 283 ששטחה 64.286 דונם המסווגים כשטח ציבורי פתוח לשם הקמת חמישה בנייני מגורים למפוזני משכנות ערביי.

(ב) הרחבת קטע מרחוב חביבה שבגוש 11200 מרוחב של ששה מטרים ל-12 מטרים, הרחבת קטע רחוב זה בגוש 11184 מרוחב של 10 מטר לרוחב של 12 מטר תוך התאמת קווי הרחוב למצב סלילת זרך זו.

(ג) הקצאת אתר לגן ילדים ושטחי חנייה.

5. חלוקה לאזורות הסימון בתשריט

האיזור והשימושים	הסימון בתשריט
- שטח ציבורי פתוח	א. השטח הצבוע ירוק
- שמורת טבע	ב. כנ"ל מסובץ קוים ירוקים
- אזור מגורים א' מיועד לשכון מאורגן.	ג. מצולבים
- אתר לגן ילדים עם זכות נצול הקומה במפלס הדרך לחנויות	ג. השטח הצבוע כתום
- דרך מאושרת וטלולה	ד. השטח הצבוע חום
- הרחבת דרך ושטח חנייה	ה. השטח הצבוע חום בהיר
- גבול תכנית זו	ו. השטח הצבוע אדום
- קו רחוב	ז. קו כחול עבה
- קו בנין	ח. קו אדום
- גבול חלקה רטומה	ט. קו אדום מרוסק
- גבול חלקה מוצע	י. קו מרוסק יטר
- מספר קומות מקסימלי	יא. קו שחור דק
- חזית לאורכה נתן לפתוח חנויות	יב. ספרה רומית
- קו חשמל מתח גבוה	יג. קו סגול
	יד. קו אדום מרוסק ומסובץ נקודות

6. השמדת הקרקע ובניינים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באיזור לשונו מטרה אחת מאלו המגדרות בתכנית המתאר לגבי האיזור המסומן בתשריט ומתוארים בתקנות תכנית זו.

7. שטח הבנייה המותר

חלוקה שטח הבנייה בתחומי תכנית זו לא יהיה פונקציה של גודל המגרש אלא:

- (א) על שטח האתר המסומן באות A תותר הקמת 70 יחידות דיור עם שטח בנייה כללי שלא יעלה על 4200 מ"מ.
- (ב) שטחי הבנייה המותרים על השטחים המקופים או משלימים את המגורשים עליהם בנויים הבתים המסומנים בטפריים 6, 7, 8 ו-8 יאחרו בהתאם למה שהוגדר בתכנית ת.ע. מס' חפ/1002 וכפי שבוצע למעשה.
- (ג) בקומת הקרקע של הבניין שיוקם על האתר לבניין לגן הילדים נתן יהיה להקים עד 5 חנויות במספר עם שטח בנייה סאילו עולה על 100 מ"ר.

8. חלוקת השטח

- (א) שטח החלקה מס' 223 מגוש 11194 תחולק בהתאם לחלוקה המוראית בתשריט.
- (ב) חלוקת משנה של השטח המסומן באות A תותר לאחר הקמת קבוצת הבניינים שנתן יהיה להקים עליו ובתנאי שיטמך יחס ישר ככל האפשר בין שטח הבניינים לשטח המגורשים המקיפים אותם.
- (ג) אדמות המסווגות כאיזור מגורים א' בחזית הבתים המסומנים בטפריים 6, 7 ו-8 מאוחדנה עם השטחים המנוצלים להקמת הבתים האמורים.

9. המקעת שמחים

- (א) השטחים המיועדים להרחבת דרכים נתונים להפקעה ויירשמו ע"ש העיריית חיפה ללא תשלום.
- (ב) תמורת השטחים מאדמות העירייה המוצמדים לבנייני המגורים המסומנים בטפריים 6, 7 ו-8 תרשום חברת שכונ עובדים בע"מ ע"ש העירייה שטחים אקווילנטים בקרבת מקום.

10. גובה הבניינים

גובה בנייני המגורים יהיה מוגבל ע"י מספר הקומות המצוין בפינת כל שטח בנייה במספר רומי.

11. המרחקים סביב בנייני המגורים

- (א) בעלי הקרקע או הוכרי הבניינים יהיו חייבים להתקין גינות נוי בכל השטחים הצמודים לבניינים ולהחזיקם במצב נקי ומסופח לשביעת הצדו של מהנדס העיר.
- (ב) לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ לתחומי גוש בנין המגורים פרט למתקנים לתליית כבסים, משטחים לריכוזי פחל אשפה.

12. גדרות

הגדרות לאורך קווי הרחוב יבנו אבן גבול בגובה של לא פחות מ-50 ס"מ.

13. הבנייה בקרבת קרוי והושלם

אין לבנות בנינים מתחת לקרוי השמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק מזהה משלשה מטרים מקו אנכי מסוף אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו השמל בל 6.6 או 22 ק"מ (מתח גבוה) 7.6-6 מטר אם קו השמל הוא בן 122 ק"מ ושני מטרים במקרה של קו בעל מתח נמוך.

14. בנין מקלטים

לא ינתן רשיון להקמת כל בנין שהוא בשטח תכנית זו אלא אם בכללה התקנה מקלט בתכנית הבנייה של אותו בית או מבנה שתהייה מבוססת ותבוצע בהתאם לתקנים ישראלים. לא ינתן היתר שמוש בבנין בטרם אישר יועץ הגיא שהמקלט נבנה והושלם לשביעת רצונו.

15. שרותים

(א) ניקוז מי גשם

לא ינתן היתר בנייה בשטח תכנית זו בטרם תובטח ביצוע תעלות ניקוז של השטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

(ב) הספקת מים

הספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה או מכל מערכת הספקת אחרת מאושרת ע"י העירייה.

(ג) סלילת דרכים

סלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, שטחי חנייה, קירות תומכים שבילים להולכי רגל, מעברי מים, תעלות נקוז והשתילה לצדי הדרך תעשה לפי מפרטים מאושרים ע"י מהנדס העיר ע"ח חוכרי הקרקע או משתכני בניני המגורים.

(ד) התקנת גנים ונטיעת שטחים הצבוריים הפתוחים

חוכרי המגרשים המיועדים לבניני מגורים או חוכרי הדירות ישאו ב-75% מחוצאות התקנת הגנים, נטיעת השטחים הצבוריים הפתוחים לפי המותנה בתכנית המתאר.

(ה) ביו ב

כל בניני המגורים ובניני הצבור שיוקמו בשטח תכנית זו יצוידו במערכת כלית סניטריים להרחקת מי שופכין ודלווחין המחוברת למערכת הביוב העירונית.

לא ינתן היתר לשמו, בבנינים בטרם יוכח שמערכת הביוב האמורה נבנתה והושלמה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

16. שטרות והבחנות לתכנית זו

(א) כל המעוניין המוצא שבהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מהתקנות המפורשות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון העיר חיפה לקבלת הנחה הזאת והוועדה המקומית תהיה רשאית באישור הוועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה זאת.

(ב) שנויים בתווי הדרכים, גבולות החלקות, צורת הבנוי או יעוד שטחים שבודלים אינו עולה על 3 דונם קרקע בתחומי תכנית זו, אשר תותרנה, לא תחשבנה כתיקוני תכנית המתאר של העיר.

**תיקון לתכנית המתאר**  
של העיר חיפה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' חצ/1128  
**הופלץ להפקדה**  
בישיבה ה' 21 ב- 15.1.1961

יזמב ראש הועדה (י) מנחם ופז  
מנהל פלני לתכנון (י) אריאל

תכנית מס' חצ/1128 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 833 מיום 23.3.61 עמוד 1025

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח.מס' חצ/1128  
**הומלץ למתן תוקף**  
בישיבה ה' 29 ב- 4.6.1961

יזמב ראש הועדה מנחם ופז  
מנהל פלני לתכנון אריאל

תכנית מס' חצ/1128 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 881 מיום 12.10.61 עמוד 89

פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון עיר עיר חיפה  
תקן לתכנית מתאר: מס' חצ/1128  
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 200  
מיום 14-2.61 וחליטה להפקיד  
את-התכנית הנקובה לעיל  
סגן מנהל פלני לתכנון אריאל  
יזמב ראש הועדה מנחם ופז

**משרד הפנים**  
פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר חיפה  
תכנית מתאר מס' חצ/1128  
תקן לתכנית מתאר חיפה  
אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל

מנכ"ל משרד הפנים אריאל  
תאריך 24.10.1961

משרד הפנים  
פקודת בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון עיר עיר חיפה  
תקן לתכנית מתאר: תכנית מס' חצ/1128  
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 210  
מיום 11.7.61 החליטה להמליץ בפני השד לתת  
תוקף לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל פלני לתכנון אריאל  
יזמב ראש הועדה מנחם ופז