

מרחב תכנון מקומי חיפה  
שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מ.ס. חפ/1238

רמות רמז המערבית גוש 11193

הוגשה ע"י שכון עובדיט בע"מ

סניף חיפה

ונתקבלה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון חיפה  
=====

1. טש וחלוח

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מ.ס. חפ/1238 רמות רמז המערבית גוש 11193 (להלן תכנית זו) ותחול על הטסח המוחתם בקו כחול בתסריט המצורף בתכנית זו והמסומן בטס תסריט מצורף לשנוי תכנית מתאר מקומית תכנית מ.ס. חפ/1238 רמות רמז המערבית - גוש 11193 (להלן התסריט). התכנית והתסריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל האמור לגבי תכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה לגבי טסח הקרקע עליה היא חלקה שנוי לוחניות הבאות:

א. לתכנית המתאר של חיפה חפ/229 שהודעה בזכר אסורה פורסמה בע"ר מס' 422 מיום 15.2.34.

ב. לשנוי תכנית מתאר תכנית מ.ס. חפ/229ב' - הגדלת אחוזי הבניה באזור מגורים א'. שהודעה בזכר אסורה פורסמה בי.פ. 1732 מיום 24.6.71.

ג. הערה: תכנית זו מטפיעה לגבי טסח הקרקע שעליה היא חלה ומהווה סינוי לתכניות המפורטות הבאות.

תכנית מ.ס. חפ/587א' - תכנית תיקון לאדמות מרכז ואדי רוסמיה שהודעה בזכר אסורה פורסמה בע"ר 1335 מיום 18.5.44 תכנית מ.ס. חפ/658 - אדמות ואדי רוסמיה העליונה שהודעה בזכר אסורה פורסמה בע"ר 1338 מיום 1.6.44.

ד. בכל מקרה של סחירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. ה מקוט

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאה בגוש 11193, על הגבעה שבמזרח להצטלבות הכבישים חנקין רופין.

4. הטסחים הכלולים בתכנית זו ובעלי הקרקע

גוש 11193 -:	78-3	-	שכון עובדיט בע"מ
	83,81-79	-	הכשרה היטוב בחכירה לעיריה
	189 (חלק)	-	3/4 עיריית חיפה, 1/4 שכון עובדיט בע"מ
	85,84,82	-	עיריית חיפה
גוש 11194 -:	חלק מחלקה	-	עיריית חיפה
	230,215	-	קק"ל
	חלק מחלקה	-	220
	חלקה	-	195 אריה בוריס
	חלקה	-	196 דניאל ועמנואל יעקובסון

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

6. שטח התכנית

שטח התכנית הינו 225 דונם לערך.

7. יוזמי התכנית

חברת "סכון עובדים" בע"מ

8. מטרת התכנית

הכנון השטח להקמת סכון מאורגן תוך חסומת לב מיוחדת לאופי הבנוי, הקצאת שטחי צבור נרחבים ושמירה על הנוף הטבעי היפה במקום.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוריה תוסריט

ה פ ר ו ט

אזור טמוסי הצבור

אזור לבנין צבורי

אזור מגורים מיוחד מיועד לסכון מאורגן

שטח צבורי פתוח

אתר לבנין צבורי בצל אופי מסחרי

מספר קומות מירבי

סמורת טבע

דרך קיימת או מאושרת

דרך מוצעת או הרחבת דרך

חזית חנויות

שטח לחניה פרטית - צבורית

שטח חניה צבורית הטייכת לאזורים צבוריים.

בטול דרך

מספר הדרך

מרווח קדמי מינימלי

רוחב הדרך

מספר חלקה רשומה

גבול חלקה רשומה

מספר חלקה מוצעת

גבול חלקה מוצעת

גבול גוש

קו רחוב

קו בנין

קו חשמל מתח גבוה

ה ס מ ו נ

שטח צבוע צבוב ומוחתם חום

שטח צבוע חום ומוחתם חום

שטח צבוע כחום

שטח צבוע ירוק כהה

שטח צבוע אפור

ספרה רומית

שטח צבוע ירוק בהיר ומטובץ ירוק

שטח צבוע חום

שטח צבוע אדום

קו סגול

שטח מנוקד בצבע כחום/אדום

שטח מנוקד בצבע צהוב

סיוט אדום מקביל

מספר ברבע העליון של העגול

ספרות ברבעים הצדדיים של העגול

ספרה ברבע התחתון של העגול

מספר בצבע התשריט

קו מקוטע בצבע התשריט

מספר או אות בתוך עגול

קו טחור דק רצוף

קו מסונן בכווניס הפוכים

קו אדום רצוף

קו אדום מרוסק

קו נקודותיים-קו אדומים

ה ס מ ו ן

ה פ ר ו ן

המסך.

- 9. קו כחול עבה
- קו מרוסק סגור
- אוח ע'
- שטח מטויט בקוים אדומים עבים
- 10. הסמוט בקרקעות ובבנינים

א. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא יסמטו טום קרקע או בנין הנמצאים באזור המזומן בהסריט לטום חכלית אלא לזו המפורטת ברשימת החכליות להלן:

ב. כל רשיון בניה בטטח חכנית זו יהיה טעון חתימת בעלי הקרקע.

11. רשימת החכליות

ה ח כ ל י ת

ה א ז ו ר

- א. אזור מגורים מיוחד מיועד לשכון מאורגן
  - ב. אחרים לבנינים צבור בעלי אופי לא מסחרי
  - ג. אחר בעלי אופי צבורי מסחרי
  - ד. שטח צבורי פתוח
  - ה. טמורת טבע - אחר ח'
  - ו. ד ר כ י ט
  - ז. אזורי טמוטי הצבור - אחר ט'
- פיועד להקמת 22 בניני מגורים בגבהים טונים בין 4 קומות ועד 16 על גבי עמודים. חותר הקמת גני ילדים ומועדוני מבוגרים במסדי הבנינים בשטח החכנית בתנאי טמצב הבנין מאפשר זאח ובהסכמת יוזמי החכנית. אחר י' יטמט כמרכז טכונחי (אחר למבנים צבוריים)
- אחר א' ג' מיועד למרכזי קניות. אחרים ב, ד, ה, ו, ז, יב, יג - כמותנה בחכנית המתאר טל העיר חיפה, וכמפורט בטעיף 17 כאן. כמותנה בחכנית המתאר טל העיר חיפה. כנ"ל.
- מיועד להקמת מוסדות ומפעלים לתועלת הצבור, בעלי אופי לא מסחרי. כן יוקם באזור זה בית ספר. כל הבניה בטטח תהיה טעונה איטור הועדה המחוזית לבנין ערים ותאום ארכיטקטוני עם יוזמי החכנית.

12. שטח הבניה מותר

- א. שטח הבניה המותר בתחום חכנית זו לגבי בנינים המגורים יאפטר הקמת יחידות דיור בטטח כולל טל 80,000 מ"ר.
- ב. מתוך מספר יחידות הדיור המותרות בטטח החכנית (טעיף 15 ד') יוקצו 120 יח"ר לזוגות צעירים, טיועמדו לרטוח הועדה העירונית טל חיפה בתנאים המקובלים. במחיר הדירות לא יכללו מחיר הקרקע והוצאות הפתוח.
- ג. שטח הבניה המותר עבור האחר לבנין צבורי בעל אופי מסחרי המסומן באוח א', ג' יקבע ע"י הועדה המקומית לאור בקטח הבניה טחוגט בתנאי טלא תהיה חריגה מקו הבנין המסומן. שטח זה ינוכה מסה"כ המוזכר בטעיף א' דלעיין.
- ד. שטח הבניה המותר באזור טמוטי הצבור יקבע ע"י הועדה המחוזית לבניה וחכנון בהתאם לחכנית המפורטת טחוגט.

א.ס. 1238

.../4

231074  
170175

13. חלוקה חדשה

החלקות הרטומות המופיעות בתשריט הבוטלנה ותחולקנה מחדש בהתאם למסומן בטריט, ותרטמנה בהתאם לסווגים החדשים.

14. הסטחים הפנויים סביב הבנינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בסטחים הפנויים סביב הבנינים בגבולות תכנית זו. פרט לזמנות סוגספורמציה של חברת החשמל.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין גינות נוי, מטסחים לרכוז פחי אשפה, סבילי גיטה ומקומות לתליות כביסה בסטחים הפנויים הצמודים לבניניהם בהתאם לתכנית המאוסרות ע"י מסרד מהנדס העיר.
- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים סביב בתיהם לסביעות רצונו של מהנדס העיר.
- ד. גדרות ועצים - כל רטיון בניה מוחנה בהקמת-גדר לאורך חזית החלקה ובגבולה ובנסיעה עצים. בסעור 20 עץ לדונם אולם לא פחות מ-20 עץ על חלקה.

15. גובה הבנינים ומספר יח"ד

א. מספר קומות המגורים יהיה כמפורט להלן:

ה ע ר ו ת	צורת הגיטה המטוערת	מס' יח"ד מטוערות בבנין	מס' קומות מירבי בבנין	מס' המגרט המוצע
ניחן לנצל מטוים לצרכי צבור כחנאי גיטה נפרדת	בגטר לקומת ביניים ו/או מעליה	26	8	3-1
חלק מהבנין עומד על מבנה מסחרי	באמצעות מעליה	124	16	9
	באמצעות מעליה	124	16	10
הבנין מורכב מטני אגפים קדמי ואחורי מופרדים, עם גיטה בגור משוחף	בגטר לקומת ביניים	48	5	16,18 11,13
	באמצעות מעליה	36	10	15,17 12,14
טה"כ יח"ד יהיו כזמור בסעיף ז' להלן	באמצעות מעליה	52	8	19-22

- ב. תותר הקמת קומת עמודים המהווה כניסה ו/או קומת עמודים התחונה - הכל בהתאם לתנאים הסופוגרפיים.
- ג. במגרטים 8-1, 11-22 גובה הבנינים מעל הדרך הצבורית לא יעלה על גובה בנין בן 4 קומות על גבי קומת עמודים.
- ד. מספר יחידות היזור בטטח התכנית לא יגדל מעל ל-1000 יח"ד.
- ה. במסוי הבנינים הגבוהים יותקנו 4 כיתוח לגני ילדים בטטח 100 מ"ר לכל גן ילדים, וחצר צמודה.

- ו. יותר שנוי במספר יחידות הדיור בכל בנין ובנין במסגרת סטח הבניה הכללי המותר ובתנאי שלא יחרוג ממספר הקומות המותרות.
- ז. לא יותרו מגדלי גג, חודרי מדרגות או כל מבנה אחר כולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים, פרט לצנורות אורור, מעטנות ואנטנות שתותרנה לפי דוגמה אחידה לכל הבנינים, או פנטים לחאורת חודרי מדרגות, וחודרי מכונות למעליות.

16. קו בנין

- א. כל הבנינים בטסח התכנית יכנו בגבולות קוי הבנין המסומנים בקו אדום מרוקק.
- ב. האתר הצבורי מסחרי - א' תותר הקמתו ללא נטיגה מקו הרחוב. החזית המסחרית המסומנת מהווה תאור עקרונות ויותר בה שינויים.

17. שטחים צבוריים פתוחים

- א. יוזמי התכנית יהיו חייבים לשאת בהוצאות נטיעה השטחים הצבוריים הפתוחים אשר בגבולות התכנית הזו.
- ב. תותר הקמת חזנות סרנספורמטוריים של חברה החטמל במידה ותדרסנה בטסחים הצבוריים הפתוחים לשביעה רצונו של מהנדס העיר.

18. מגרסי משחקים לילדים

- א. יוזמי התכנית יחייבו בטסחים הצבוריים הפתוחים מגרסי משחק לילדים על מחקניהם בכמות ובצורה עליהם יסוכם עם מדור מהנדס העיר.

19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. העצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות ייעשה לשביעה רצונו של מהנדס העיר.
- ב. לא יורטה כל שנוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות.
- ג. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יוסמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שיחזקן לכך או בסקע ליד המסד. בכל המקרים יעברו צנורות הגז בצנורות מיוחדים מותאמים להעברת כל הקוים.
- ד. לא תורטה החקנת זרועות למחלי כביטה על מרפסות וחלונות הבנינים.
- ה. החקנת סוככים בבנין תורטה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן חריסים מתקפלים או אחרים יותקנו לפי תכנית תצבע אחידים.
- ו. לא תורטה החקנת דודי טמס לחמוט מים על גגות הבנינים אלא עם יותקנו לטי תכנית מפרוטת מאושרת על ידי מהנדס העיר.
- ז. הסטח העליון של גגות הבנינים יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה נקיה ולא תורטה החסנה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה.
- ח. תורטה החקנת אנטנות לסלויזיה מרכזית בלבד בכל בית.

20. רישום

- א. כל הטסחים המיועדים לצורכי ציבור כגון טסחי דרכים, סטח ציבורי פתוח, טמורו טבע ירסמו על טט עירית חיפה ללא תמורה.

- ב. האזור לסמוטי הצבור ירטם גם הוא ע"ס עיריית חיפה ללא תמורה בתנאי סיאקוים התנאים האמורים בסעיף 11 פסקה ז'.
- ג. כל הסטחים בגוש 11193 המיועדים לבניית מגורים ומסחר והנובעים בחלקם מחלקות הרשומות בט"ס עיריית חיפה או שטח חברת הכשרה היטוב ומוחכרות לעיריית חיפה, ירטמו בטלמותם על סמך פברת "שכון עובדים" בע"מ ללא תמורה.
- ד. חרטם זכות מעבר לצמיחות לזירי הבניינים דרך שטחי החניה הפרטית.

21. טבילי גיטה וחאורה

- א. יוזמי החכנית יתקיננו טבילי גיטה לכל הבניינים וכן יתקיננו בהם רטח תאורה לטביעות מטרו מהנדס העיר.
- ב. כן יתקיננו היוזמים תאורה עם פנסיים בטח הרחובות לטביעות מטרו מהנדס העיר.

22. אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חטמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו, מתחת לקוי חטמל עיליים בקרבת קוי חטמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנלי מסוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החטמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

קו ג ק	קו ג ק
2.00 מ'	ברטח מתח נמוך
5.00 מ'	ברטח מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.00 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10.00 מ'	בקו מתח עליון 150

אין לבנות בניינים מעל כבלי חטמל חת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלו.

ב. טרנספורמטור

לא תותר התקנת חחנות טרנספורמטורים על גבי עמוד בטח חכנית זו, אלא חחנות פנימיות בהחלט לדרישות חברת החטמל ולטביעת רצונו של מהנדס העיר.

23. חלילת דרכים ולטחי חנייה

- א. שטחי הדרכים הכלולות בחכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החנייה, הטבילים להולכי רגל על כל העלות הנקוז יוחקנו ע"י יוזמי החכנית ועל חטבונם בהחלט למפרטים המאוסרים ע"י מטרו מהנדס העיר ולטביעות רצונו.
- ב. חחניות הצמודות לדרכים תיבנינה ~~במפלס הרבך או~~ במפלס חחנות הכל לטביעות רצונו של מהנדס העיר. בחלקן תסללנה חחניות הפרטיות במסדי הבניינים.
- ג. פתרון הצומת והרחבת דרך חנקין והגטר המקטר לגוש 11194 ייעטה גם הוא לטביעות רצון מהנדס העיר.
- ד. בטח החכנית ווחקן חניה בטעור של מקום חניה לכל יחידת דיור.
- ה. חסודרנה כניסות ויציאות לגבעה שבחכנית במפלס רח' חנקין ללא קטר עם הגטר העילי חטעל רח' חנקין.

24. לזירי תים

מי גטמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מאוסרת בטביל בעלי הקרקע שבגבולות החכנית ועל חטבונם.

ב. ב י ו ב

- 1. לא הינתן העודה היחר בניה לפני איטור ע"י מהנדס העיר לתכנית ביוב צבורי בטח ולפני טיובתח לטביעות רצונו של מהנדס העיר שהבנין טעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי.
- 2. לא הינתן העודה לשימוש בבנין לפני טמהנדס העיר יאטר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לטביעות רצונו הוא ושל מינהל הכתמים טטרותים הרפואיים או של בא כחו בתחום טטה תכנון העיר חיפה.

ג. אספקת המים

תהיה מרטח אספקת המים של עיריית וויפה, או כל רטח אחרת המאוטרח על ידה, כן יתקינו היוזמים היורנטים בכמות ובמקום טיקבע ע"י מהנדס העיר.

ד. מ ק ל ט י ס

יוזמי התכנית ידאגו להחקנת מקלטים לסעה חרוט בתוך הבנינים בתחום לדרויות המוסדות המוסמכים ולטביעות רצונו.

25. בנית חנויות

על יוזמי התכנית לבנות חנויות לצרכי המטחכנים בד בגד עם בניני המגורים.

26. מס הטבח

מס הטבח יטולט כחוק.

*שלמה בן מורד מוסמד*

שלמה בן מורד מוסמד

שכון עובדים בע"מ  
תחלקת התכנון

אדריכל מ. ברנברום  
רשיון מסמך 8947

18.10.1974

*שכון עובדים בע"מ*  
סניף חיפה

העודה והיקטופית לתכנון ודיפתה - חיפה	
תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1238	
הוסלק למתן הודעה בישיבה הי. 5.5.1974 (11.3.1974)	
סגור	יושב ראש העודה

הועדה ודיפתה ליה - חיפה	
תכנית ת. ע. מס' חפ' / 1238	
הוסלק למתן הודעה בישיבה הי. 62 ב. 11.8.1969	
סגור	יושב ראש העודה

(46)

תכנית מס' 1238/ח מורסמה להקדחה בילקוט  
מיום 1962 22-11-73 עמוד 269  
הפירוטים מס'

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965  
מחוז חי (מ) ת"א  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית 1238/ח מס' מס' ת"א  
92  
הועדה המחוזית בשיבתה ה'  
מיום 27-8-74 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יו"ב ראש הועדה

בן קאלר ג' א' 161

תכנית מס' 1238/ח מורסמה לתת תוקף בילקוט  
מיום 2207 25.3.76 עמוד 1500  
הפירוטים מס'

משרד הפנים  
התכנון והבניה  
מחוז חי (מ) ת"א  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית 1238/ח מס' מס' ת"א  
92  
הועדה המחוזית בשיבתה ה'  
מיום 27-8-74 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יו"ב ראש הועדה