

54 I
1606 III

מרחב תכנון עיר של חיפה

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' חפ/1002 חיפה
קרית רמז הדרומית (רושמיה עליונה)
הוגשה ע"י "שכון עובדים" בע"מ, לשכת חיפה
ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר
ח י פ ה

1. שם וחלות

התכנית הזו תקרא "תכנית ת.ע. מפורטת מס' חפ/1002 חיפה, קרית רמז הדרומית (רושמיה עליונה)" (להלן "תכנית זו"), ותחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול כתמריס המצורף לתכנית זו והמסומן "תמריס מצורף לתכנית תכנון עיר מפורטת מס' 1002 חיפה". (להלן "התמריס"). התמריס מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית הזו בכל העניינים הכלולים בתכנית וכתמריס.

2. יחס לתכניות אחרות

- (א) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת.ע. מס' 947, חיפה, אדמת רושמיה העליונה שפורסמה להפקדה ב-2.12.1954 בילקוט פרסו-מים מס' 386.
- (ב) תכנית זו מהווה שנוי לתכנית ת.ע. מס' 658 חיפה שהודעה על מתן תוקף לה פורסמה כעתון הרשמי מס' 1338 מיום 1.6.1944 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכנית זו.
- (ג) על התכנית הזו תחולנה התקנות לתכנית המתאר של תכנון עיר חיפה וכל התקונים וחשינויים שחלו או שיחולו בה מזמן לזמן כמידה שתקנות אלו אינן מנוגדות להוראות המיוחדות של התכנית הזו.
- (ד) ככל מקרה של סתירה בין האמור כאחד משתי התכניות המפורסות מעלה לבין תכנית זו - יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת במדרון הכרמל מעל שכונ הוחי-קיס ברמות רמז כגושים 11194 ו-11196.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 266 דונם (כקרוכ).

5. גבולות התכנית

- מצפון:- הגבול הדרומי של גוש מס' 11200.
- ממזרח:- הגבול המזרחי של חלקה מס' 1 בגוש 11196.
- מדרום:- חלקה מס' 1 בגוש 11196, חלקה מס' 229, 173 עד 177 בגוש 11194, הצד הדרומי של דרך מס' 6.
- ממערב:- הגבול המערבי של חלקות 164, 147, 123, בגוש 11194 וחלק מחלקה 223 בגוש 11194.

6. בעלי הקרקע

קרן קימת לישראל.

7. יוזמי התכנית

"שכון עובדים" בע"מ, לשכת חיפה.

מטרות התכנית

8.

- (א) לתכנן את השטח בצורה שתתאים להקמת בנייני שכון מאורגן.
- (ב) לקבוע צורת בנייני השטח, ולהפריש קרקע לגנים ולבניינים צבוריים.
- (ג) להציע חלוקת משנה חדשה לקרקעות הכלולות בתכנית ובסול החלוקה הקיימת.
- (ד) להסדיר את כעית החקנת והחזקת הגנים הצבוריים והגנים הפרטיים, שבילי גישה וכו'.
- (ה) להתוות דרכים חדשות ולשכלל דרכים קיימות.

חלוקה לאיזורים ובאור ציוני התכנית

9.

ציון בתכנית

תאור הציון

- בנין כן 4 קומות.
- בנין כן 3 קומות עם גג רעפים.
- בנין כן 3 קומות מעל לקומת עמודים, באזור מגורים א' (לצד שכון).
- בנין קיים.
- אזור מגורים "א".
- שטח מיועד לתכנון מפורט בעתיד.
- שטח שמורת הטבע.
- שטח צבורי פנוי.
- שטח לבנין צבורי בעל אופי בלתי מסחרי.
- שטח מיועד לבנין בעל אופי מסחרי - צרכניה או תנויות מרווחים המהווים חלק מאזור מגורים.
- דרך מאושרת.
- דרך חדשה/או הרחבה של דרך מס' הדרך.
- מרווח קדמי.
- רוחב הדרך.
- חזית תנויות.
- קו מתח גבוה.
- גבול החלקה החדשה.
- גבול הגוש.
- קו רחוב.
- דרך לבסול.
- גבול תכנית המאושרת.
- גבול התכנית.
- שטח שלא נכלל בתכנית.

- שטח צבוע כתום כהה
- שטח צבוע אדום
- שטח צבוע כתום וירוק למרוגין ✓
- שטח צבוע כתום כהיר מסויט ומוקף
- קו כתום כהה
- שטח צבוע כתום כהיר
- שטח צבוע לבן ומסויט קוים שחורים
- שטח צבוע ירוק כהיר, מסויט ומוקף
- ירוק כהה
- שטח צבוע ירוק כהיר מסויט ירוק כהה
- שטח צבוע צהוב מסויט חום
- שטח צבוע אפור ✓
- שטח צבוע ירוק כהיר
- שטח צבוע ורמליון כהיר
- שטח צבוע ורמליון כהה
- ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל
- ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל
- ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל
- קו סגול
- קו אדום ושתי נקודות לסרוגין ?
- קו שחור רצוף ?
- קו ירוק מקוטע עם משולשים
- קו אדום רצוף
- קוים אדומים לרוחב הדרך
- קו סגול כהה מקוטע
- קו כחול כהה עבה רצוף ?
- שטח מוקף במסגרת שחורה

שימוש בקרקעות ובבניינים

10.

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתכנית לתכלית מסוימת, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת התכליות

11.

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

- ישמש להקמת 15 בניינים בני 4 קומות
- 17 בניינים בני 3 קומות, צורתם מראה את הקונסור החיצוני של הבנין.
- הצורה הסופית של הבנין וגודל הדירות יקבעו בשלב יותר מאוחר.

- א. אזור מגורים לצרכי שכון מאורגן

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

- ב. איזור מגורים "א" ישמש לבניני מגורים כתנאים שאושרו בתכנית תכנון עיר מפורשת מס' 658 חיפה.
- ג. איזור מגורים "א" מוגבל ישמש נושא לאחד השטח וחלוקתו מחדש. לבניה.
- ד. שטח מיועד לפתוח בעתיד. ישמש נושא לתכנית תכנון עיר מפורשת.
- ה. שטח לבנין צבורי (בעל אופי כלתי מסחרי) ישמש להקמת מוסדות צבור כגון: בית-ספר, גני ילדים, מוסדות בריאות, דת וכו'.
- ו. שטח לבנין בעל אופי מסחרי. ישמש להקמת צרכניות, חנויות וכו' - מלאכה.
- ז. שטח צבורי פנוי המטרות הקבועות בתכנית המתאר או לכל מטרה צבורית אחרת שתקבע ע"י הועדה המקומית כאשרה של הועדה המחוזית.
- ח. שמורת הסכע המטרות הקבועות בתכנית המתאר עבור שמורת סכע.

12. איזור מגורים "א"

השטח הצבוע כתום כחיר (חלקות 164-168 כגוש 11194) והמסומן בתסריט כמס' 39 בעגול ישמש להקמת בנינים חוץ מהמסגרת של שכון מארגן, שטח הבניה בחלקות 167, 168 ינתן לפי השטח של החלקה האורגנינלי ויורשה להקים בנין על חלקות אלה כלי כל מרווח צדדי לצד השטח הצבורי הפנוי (יב').

13. איזור מגורים א' מגבל לבניה

לא ינתן רשיון בנין בשטח הצבוע כתום ומסויט קוים שחורים והמסומן בתסריט מס' 40 בעגול כל עוד לא יאוחד ויחולק מחדש לחלקות בניה מושלמות מבחינת תכנון עיר המהוות חלקות בניה בכעלות אחידה. בשטח הצבוע כתום כחיר והמסומן 43 בעגול בתסריט יוקם בנין כן 3 קומות עם גג רעפים ויותאם מבחינת ארכיטקטונית לבנינים שבשכנות.

14. אחוד וחלוקת השטחים ודרך לבטול

- א) כל שטחי החלקות הכלולות בתכנית זו פרט לחלקות 164-168 כגוש 11194 יאוחדו ויחולקו מחדש תוך הפרשת שטחים צבוריים פנויים, שטחים לבנינים צבוריים וכן לשמורת הסכע, תותר חלוקת משנה כמסומן בתסריט.
- ב) שטח הדרכים המאושרות והמיועדות לבטול יסוייג מחדש שפי שמוסמן בתסריט ויצורף לשטחים הגובלים לשם יצירת חלקות. (מבחינת תכנון עיר) מושלמות.

15. שטח הבניה המותר לצרכי שכון מאורגן

- בשטח התכנית מותר יהיה להקים: - (נוסף ל-3 בנינים חסיימים)
 - א) 15 בנינים בני 4 קומות המהווים סך הכל 364 דירות.
 - ב) 17 בנינים בני 3 קומות המהווים סך הכל 240 דירות.
 - ג) הועדה המקומית לבניה ולתכנון לא תעיון בשום בקשת בנין, אלא אם כן אושרה חכנית הבנין מראש ע"י בעל הקרקע - ע"י הקרן הקימת לישראל.

4/

- (ד) להכסחת השלמות הארכיסקונית של בניני השכון המאורגן לא ינתן היתר:-
1. לסגירת מרפסות.
 2. להתקנת מרקיזות כר בולטות מחוץ לפני חזית הבנינים.
 3. להבלטת זרועות לשם תליית כניסות.
 4. לשנוי צבע חלקי חזית הבנינים כולל פנים המרפסות הפתוחות.

המרווחים .16

- (א) לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם (פרט לסרנספורמטור חשמלי) כשטח המרווחים של אזור מגורים לצרכי שכון מאורגן כי אם במסדי הבנינים בלבד.
- (ב) חוכרי הקרקע יחיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שכילי גישה ומקומות לתליית כניסות בשטח המרווחים הצמודים לבניניהם או בקומת העמודים כהתאם לתכנית שאושרה ע"י משרד מהנדס העיר.
- (ג) בעלי הדירות יהיו אחראים להחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים במרווחים לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- (ד) לא תותר הקמת גדרות כל שהן כשטח המרווחים פרט לגדרות חיים המאושרים כתכנית פתוח המרווחים הנ"ל בסעיף קטן ב'.

שטח צבורי פנוי .17

יוזמי התכנית כשם חוכרי הקרקע המסוייגת כתכנית זו באזור מגורים לצרכי שכון מאורגן וכן כל בעלי הקרקע האחרים יהיו חייבים לשאת בהוצאות התקנת הגינות הצבוריות על השטח המסומן בתסריט כשטח צבורי פנוי, בצווע תכנית פתוח השטחים הצבוריים הפנויים תעשה שלבים שלבים בהתאם לתכנית מסכמת של יוזמי התכנית, חוכרי הקרקע, בעלי הקרקע האחרים ועיריית חיפה. אחוז ההשתתפות בהוצאות שיחול על בעל הקרקע או החוכרים יקבע לפי התקנות של תכנית המתאר של תכנון עיר חיפה ל-75%. יתר ההוצאות (8% 25%) יכוסו ע"י עיריית חיפה.

רשום הבעלות .18

- (א) שטח הדרכים החדשות ירשם ללא תמורה על שם עיריית חיפה.
- (ב) המגרשים היועדים לשטח צבורי פנוי יוחכרו לעיריית חיפה בדמי חכירה נומינליים לתקופה של 99 שנים עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 99 שנים.
- (ג) המגרשים המיועדים לבניני צבור יוחכרו לעיריית חיפה, בדמי חכירה נומינליים לתקופה של 99 שנים עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 99 שנים.
- (ד) מגרשי הבנייה החדשים המסומנים בתסריט במספרים 3, 6, 7, ו-8 בעגולים, שהם בחלקם חלק מחלקה 223 בגוש 11194, ירשמו ללא תמורה על שם קק"ל.
- (ה) חלקי השטחים הנוצרים מדרכים המסומנות לכסול שיצורפו לשטחים המיועדים לבנייה, כמסומן בתסריט, ירשמו ללא תמורה על שם קק"ל.

סלילת הדרכים .19

- (א) חוכרי הקרקע המסוייגת באזור מגורים לצרכי שכון מאורגן כתכנית זו יהיו חייבים להשתתף בסלילת כל הדרכים הכלולות בתכנית זו וכל שכילי הגישה לבתיהם אשר יסללו על השבונם כרוחב שעליו תחליט הועדה המקומית ובהתאם למיפרטים של משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
- (ב) לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם החלקה שעליה יוקם הבניין וחכורה עם דרך האספלט הקיימת הקרובה אליה.
- (ג) לא תותר סלילת כביש לפני אשור רשת הנקודות לשטח התכנית.

~~מסמך מס' 1002/59 תאריך 8.12.57~~

20. בניה בקרבת קו החשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי החשמל קיימים, ואין להקים בנין או חלק בולם מסנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי מסוך על הקרקע מהתוס הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה) וחמשה מטרים במקרה של קו החשמל בן 66 ק"ו (מתח גבוה) ושני מטרים אם הקו הוא בן מתח נמוך.

21. שירותים

(א) ניקוז מי הגשם
מי הגשמים יצוקו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת היעול מאושרת מיוחדת הכנויה ע"י הוכרי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השכונם.

(ב) בנין
לא ינתן כל רשיון בנין בתוך שטח התכנית כאם לא יעשו הסדורים הטכניים כל הבנין יקושר למערכת כיוב המצוידת במכנים לשיעור ולסלוק מי השופכין. לא יורשה להשתמש בשום בנין טרם שמערכת הביוב הדרושה הותקנה וטרם תוגש תעודה מאת מחלקת הכריאות המאשרת כי מתקני הסילוק בבנו באופן משיע רצון.

(ג) המפקת מים
המפקת המים תחיה מרשה המים של עיריית חיפה.

(ד) מקלטים
בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם, ייכנו מקלטים לשעת חירום כמסדי הבנינים ע"י יוזמי התכנית.

מודד מוסמך

[Signature]
ש' ש' זכרון
מודד מוסמך

אדריכל

[Signature]
יצחק קרית

בעל הקרקע

יוזמי התכנית

שכני עובדים בע"מ
לשכת חיפה
[Signature]

ל יוני 1959

הועדה
חכנית ת.ע.ח.מס' 1002/59
הוסמך להפקדה
בישיבה ה- 59 ב- 8.12.57 (5.8.59)
(חתימה) י. זכרון
יושב ראש הועדה

הועדה
חכנית ת.ע.ח.מס' 1002/59
הוסמך למתן חוקף
בישיבה ה- 87 ב- 22.9.59 (7.12.58)
מנהל העיר
יושב ראש הועדה

ס-1

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לכנייה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב היישוב ז'ר חיפה
הכנייה מק"ל לתקני מפלס חפ/1002
הועדה המחוזית 126
מיום 13.8.57 החליטה להפקיד
את התכנית הנקובה לעיל
בן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הכנייה מס' חפ/1002
מורסמה להפקדה בילקום
מיום 21.8.58 עכוד 1460
הפרסומים מס' 617

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לכנייה ולתכנון ערים
מחוז חיפה
מרחב היישוב ז'ר חיפה
הכנייה מק"ל לתקני מפלס חפ/1002
הועדה המחוזית 153
מיום 13.1.59 החליטה לתת תוקף
לחכונת היישוב לעיל
בן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הכנייה מס' חפ/1002
מורסמה לתת תוקף בילקום
מיום 29.10.59 עכוד 158
הפרסומים מס' 711