

מרחב תכנון העיר חיפה

תכנית חנון עיר מפורטת מס' חפ/ג' 1135

שנויי לתכנית המזאר של העיר

ח י פ ה

חלוקת חלקה 8 בגוש 12286

הוגשה ע"י חב' "דניה" בע"מ ונתקבלה ע"י
הועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה.

1. השם והתחולה.

תכנית זו תקרא תכנית חנון עיר מפורטת מס' חפ/ג' 1135 - שנוי לתכנית המזאר של העיר חיפה, חלוקת חלקה 8 בגוש 12286 (להלן תכנית זו) וחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בחשית המצורף והמסומן - חשית מצורף לחת"ע מפורטת חפ/ג' 1135 - שנוי לתכנית המזאר, חלוקת חלקה 8 בגוש 12286 (להלן החשית). החשית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים להם.

2. יחס לתכניות אחרות.

- א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכנית המזאר של חיפה שדבר מהן תוקף לה פורסם בעהון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.1934 לתכנית המזאר של חיפה (תיקון) מס' 229 שהפקדה פורסמה בעהון הרשמי מס' 1265 מיום 6.5.1943.
- ב. על התכנית הזו חולנה כל התקנות וכן החקונים לתכנית המזאר של העיר חיפה וכן כל השנויים אשר יחולו בה מזמן לזמן במדה ואין הם נוגדים את האמור בתכנית זו.

3. ה מ ס ו ס .

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברכס הכרמל מדרום לכביש אחוזה - דליה אל-כרמל, בגוש 12286.

4. שטח התכנית.

שטח התכנית הנו 13.470 דונם לערך.

5. גבולות התכנית.

- בצפון: לאורך הגבול הצפוני של דרך דליה.
- במזרח: לאורך הגבול המזרחי של גוש 12286.
- בדרום: לאורך הגבול הדרומי של גוש 12286 והגבול הדרומי של חלקה 8 בגוש 12286.
- במערב: לאורך הגבול המערבי של חלקה 8 בגוש 12286.

6. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו.

הנם "דניה" חב' לפתוח בע"מ. (מדן כרמל בע"מ).

7. יוזמי החכנית
 יוזמת החכנית הנה "דניה" חב' לפתוח בע"מ.

8. מטרת החכנית

- א. חלוקה חלקה 8 למגרשי בניה.
 - ב. הקטנת אחוז הבניה לגבי המותר בחכנית המחאר של העיר חיפה.
 - ג. הקצאה שטח לדרך דליה.
 - ד. הקצאה שטח למגרש צבורי פתוח.
9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החשרים.

<u>הפרוש</u>	<u>הסמון</u>
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת או דרך קיימת	שטח צבוע חום
דרך מוצעה או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספלה שחורה כרבע העליון של העגול
מרוח קדמי מינימלי	ספרות אדומות כרבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום רצוף
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו דק מרוסק בצבע החשרים
מספר חלקה רשומה	מספר דק בצבע החשרים
גבול חלקה מוצעה	קו דק בצבע החשרים
מספר חלקה מוצעה	מספר עבה בצבע החשרים
גבול גוש וגבול עירוני	קו דק מרוסק עם נקודות עגולות בצבע החשרים
גבול החכנית.	קו כחול עבה

10. שמוש בקרקעות ובכנינים.

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחשרים לשום תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות.

<u>התכלית</u>	<u>האזור (האתר)</u>
להקמת בניני מגורים חד משפחתיים לפי התנאים שיפורסו להלן.	א. אזור מגורים א' מיוחד
כמוראה בחכנית המחאר של חיפה.	ב. שטח צבורי פתוח
כמוראה בחכנית המחאר של חיפה.	ג. דרכים

12. שטח הבניה המותר.

א. שטח הבניה המותר בכל חלקות הבניה הכלולות בחכנית זו יהיה 22 1/2% ועל כל חלקה תותר רק בניה בית אחד בן קומה אחת ובו דירה אחת בלבד.

ב. הגודל של חלקת בניה לאחר החלוקה יהיה 700 מ"ר לפחות.

13. המרווחים הקדמיים הצדדיים והאחוריים.

המרווחים הקדמיים יהיו 5.0 מטר לפי המסומן בתכנית, הצדדיים והאחוריים יהיו לפי המותר באזור מגורים א' בתכנית המחאר של העיר חיפה.

14. גובה הבניינים וגבוהיהם.

א. גובה הבניינים בכל חלקות הבניה באזור מגורים א' מיוחד, יהיו קומה אחת, גבוהה לא מעלה על 4.0 מ'.

ב. הבניינים יכוסו בגגות רעפים או בטון. למיניהם או כל גגות אחרים, פרט לגגות מצופים זפת וסיד.

15. השטחים הפנויים סביב הבניינים, והמוסכים.

א. בעלי הבניינים יחויבו בהתקנת גגות סביב הבניינים ובטיפול בהן. לא יוצא היתר בניה במקום בטרם הובטחה התקנת הגן סביב הבניין.

ב. על בעלי המגרשים להחזיק משטח חניה למכונת אחת בגבולות מגרשיהם.

ג. בצלע החלקה הגובלת עם דרך צבורית, תותר הקמת מוסך בנוי או מוסך בצורת סככה. שטח המוסך לא יחשב כחוף אחוזי הבניה המותרים.

ד. במקרה והמוסך יוקם בקו הרחוב לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לחוף הרחוב הצבורי.

16. מחסנים ומסדרים.

א. בכל מקרה בו יוצר מסד אשר גובהו לא יעלה על 2.20 מ', מעל הקרקע הטבעי בנקודה הנמוכה ביותר, יותר נצולו למקלט, למחסן, למכבסה מוסך וכו', לצרכי הכיח בלבד.

ב. במדה ולא תהיה אפשרות נצול מסדי הבניינים למחסנים, תהיה בירי הועדה המקומית הסמכה לאשר הקמת מבנה חוץ למחסן (רצוי מחובר לבניין) בתנאי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר שלא יכללו באחוזי הבניה המותרים ושגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

17. שטחים צבוריים פתוחים.

יוזמי ההכניה בשם בעלי הקרקע יהיו מחויבים להחזיק גינה ציבורית בשטח הצבורי הפתוח אשר בתחום ההכניה, לפי דרישות מהנדס העיר ולשכיעת רצונו.

18. הפקעה ורשום.

א. השטחים המיועדים להרחבת דרכים, להתוית דרכים חדשות ולחניות, ירשמו ללא חשלוט על שם עיריית חיפה.

ב. השטח הצבורי הפתוח ירשם ללא חשלוט על שם עיריית חיפה.

19. בניה בקרבת קו חשמל.

אין לבנות בניינים מתחת לקוי חשמל קימים ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו כמרחק פחות מ-3.0 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6,3 או 22 ק"ו (מתח גבוה) ו-5.0 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו (מתח גבוה) וכן 2.0 מ' אם הקו הוא בן מתח נמוך.

20. סלילת דרכים ושטחים לחניה.

א. סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שחילת עצים בצדי הדרכים, התקנת שטחי חנייה, סלילת השבילים להולכי רגל, כל פעולות הנקוד, יעשו ע"י יוזמי ההכניה בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשכיעת רצונו.

- ב. כל דרך דליה חסלל בזמן וברוחב שעליהם יוסכם עם מהנדס העיר ולא ינחן רשיון בנין על כל מגרש בנין שהוא, בסרם הוכחה סלילת דרך דליה ברוחבה המלא.
- ג. הגישה למגרשי הבניה תהיה אך ורק מדרך השיהוח אשר מחוזה חלק מדרך דליה.

21. היחרי שמוש בכנינים.

היחרי שמוש בכנינים יוצא רק לאחר בצוע כל עבודות הפתוח הדרושות. לא יורשה השמוש בכנין כל שהוא ללא העודת היחרי כנ"ל.

22. שרוחים.

א. נקוד מי גשם.

מי הגשמים ינקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימת עליו או ע"י מערכת תעול מאושרת מיוחדת הבנויה ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם לשביעה רצונו של מהנדס העיר.

ב. ב י ו ב.

- 1. יוזמי חכנית זו חייבים לבנות מערכת ביוב צבורי מרכזי לשטח החכנית עם פתרון סופי לסלוק מי השופכין לשביעה רצון מהנדס העיר.
- 2. לא תנחן העודת היחרי לבנייה לפני אשור ע"י מהנדס העיר של חכנית ביוב צבורי כנ"ל לאוחו השטח ולפני שיוכחה לשביעה רצונו של מהנדס העיר שהבנין עומדים להקימו יחובר למערכת ביוב צבורי האמורה. הוצאות החקנת מערכת הביוב הצבורי, כולל מתקנים להרחקת השופכין, יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

ג. אספקת המים

אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית חיפה או כל רשת מאושרת על ידה. היוזמים ישאו בהוצאות החקנת רשת אספקת המים בחחומי חכנית זו.

ד. קני חשמל

על היוזמים להקים על חשבונם רשת קני חשמל בקרבת המגרשים על מנת לחבר אליה אה הבתים ולאפשר החקנת האורה בהחובות.

מודד מוסמך:

שלמה בק
 שלמה בק
 מודד מוסמך
 רח ירושלים ונ. חיפה
 20.11.1965

היוזמים ובעלי הקרקע:

[Signature]
דניא דבלין
 DANYA DEVELOPMENT CORPORATION LTD.
 12, MERZ ST., NADAR, HAIFA

התקנת חשמל

הפיר - חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' 1135/א

הומלץ למתן חוקף

בישיבה ה' 79 ב' 5.7.64

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

ועדה הפקומית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ח. ע. ח. מס' 1135/א

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 68 ב' 8.9.63

יושב ראש הועדה

מהנדס העיר

תכנית מס' 1135/א מורטמה לחמקדה בילקוט

הפרטמים מס' 1065 מיום 20.1.64 עמוד 64

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מס' 1135/א

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 315

מיום 16.11.65 החליטה לתת חוקף

לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון

יו"ב ראש הועדה

תכנית מס' 1135/א מורטמה למתן חוקף בילקוט

הפרטמים מס' 1381 מיום 9.6.66 עמוד 1328

כ"א 21/11/66

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית מתאר מקומית מס' 1135/א

המחוז שינוי לתכנית מתאר

קומית מס' חיפה

בני מאשר את השינוי הנ"ל.

שר הפנים

תאריך