

3000642

171/1965

170

מִתְחַבֵּר תְּכוֹנָן מְקוּמָל, הַיִּפּוֹ

שֶׁנֶּבֶר לְחֻבְנִית מִיְהוּדָה חֻבְנִית מִס' חֵם/1156 א'

170

171/1965

מרחב תכנון מקומי. ח. ת. ה.

שנוי לתכנית מיתחד חבנית מס' חפ/1156 א'
חיפה הוד הכרמל צפון - דניה - הרגעה ע"י
משרד סכני על חברה "דניה" - חברה לפיתוח
בצ"מ ומשרד סכני מ. ימפולסקי וצ. מר-הרון
מודד מטעם בשם הינדולים "דניה"-חברה לפיתוח בע"מ
ובתאכלה ע"י הרעדה המקומית לתכנון ולבניה
ח. ת. ה.

1. השם והחלטה

חבנית זו תקרא שנוי לחבנית ^{מבטא} מבטא חבנית מס' חפ/1156 א' - חיפה הוד הכרמל צפון - דניה" (להלן "חבנית זו") והיא תחול על שטח המוחזק בקו כחול בתשריט המצורף לחבנית זו והמסומן בשם החבנית הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהחבנית בכל העניינים הכלולים בחבנית ובתשריט.

2. יחס לתכניות אחרות

א. הקרקע הכלולה בחבנית זו כנוסחה לתקנות חבנית המתאר של העיר חיפה שדבר מהן הוקף לה פורטם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34, לחבנית מתאר של חיפה (תקון מס' 229 א') שהתקדחה פורטמה בעתון רשמי מס' 1265 מיום 6.5.43, ולכל שנוי שיחול בחבנית האמורה פסקם לפעם והמהיחם לשטח החולה חבנית זו וכן לתקנות חבנית זו המפורסות להלן, ובכל מקרה של סתירה בין האמור בחבנית זו לבין האמור בחבנית המתאר של חיפה על חיקוניה המאפשרים בעבר יקבע האמור בחבנית זו.
ב. חבנית זו מהווה שנוי לחבנית חיכון עיר מס' חפ/1156 הוד הכרמל צפון - דניה" שהודעה על מהן הוקף לה פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 1259 מיום 10.2.1966.

3. המסקנה

הקרקע הכלולה בחבנית זו נמצאת בהוד הכרמל הצפוני - צפונית מזרחית סדרך דליה ומהווה חלק של הסכונה - הוד הכרמל צפון - דניה".

4. שטח החבנית

שטח החבנית 28 61000 בקידוב.

5. גבולות החבנית

גבולות החבנית הם:

מצפון-ז: גוש 11196 - חלקה 2
גוש 11238 - חלקה 52 (חלק), 50, 47, 22, 19, 54 (חלק)

סדרונים - הצד הרומי של דרך דליה בגושים 12264, 12286
 מזרחי - גוש 12286 - חלקה 3 (חלק)
 גוש 11238 - חלקה 54 (חלק)
 מערבי - גוש 12264 - חלקה 6 (חלק), 23, דרך דליה

6. בעלי הקרקע המקוריים בחכמי"ח

בגוש 12286 - חלקה 1 "דניה" - חברה לפתוח בע"מ
 חלקה 2, 3 - "דניה" ושוח'
 חלקה 13 - פירית חיפה
 בגוש 12264 - 6 (חלק), 7 "דניה" חברה לפתוח בע"מ
 בגוש 11238 - 52 (חלק) מינהל מקרקעי ישראל (דרך)
 54 (חלק) "דניה" חברה לפתוח בע"מ ושוח'

7. יוזמי החכמי"ח

יוזמת חכמי"ח זו היא חברה "דניה" - חברה לפתוח בע"מ

8. מטרת החכמי"ח

מטרת החכמי"ח היא שנוי חלק של חכמי"ח היכון עיר מס' חפ/1156,
 חיפה, קט חכמי"ח מחוץ חלק של הדרכים והצעה בנוי בחלקה 2 בגוש 12286
 אחרי שחוסל סכסוך הבעלות בחלקה זו.

9. חלוקה לאזורים ובנין צירוני התפרים

צירון בתפרים

1. קו כחול עבה
2. שטח צבוע כהה
3. שטח צבוע חום
4. שטח צבוע אדום
5. שטח צבוע ירוק
6. שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
7. קו אדום
8. קו אדום מרוסק
9. סמנה שחורה ברבע העליון של העיבול
10. ספרות אדומות כרבעים הצדדיים של העיבול
11. סמנה אדומה כרבע התחתון של העיבול
12. קו ירוק מרוסק
13. קו ירוק מרוסק עם מסולסלים משני הצדדים לסירוגין
14. קו שחור
15. מספר רגיל בחומי חלקה מוצעת
16. מספר רגיל בעיבול בחומי חלקה קיימת
17. שטח משויס קוים אדומים
18. שטח צבוע אדום ומסויס ירוק

ספרות הצירון

- גבול החכמי"ח
- אזור מגורים א' מיוחד
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- שטח צבועי פתוח, שטח נופש
- אזור לבנין צבורי
- קו רחוב
- קו בנין
- מספר הדרך
- ספרות קדמי מינימלי
- רוחב הדרך
- גבול חלקה קיימת
- גבול גוש
- גבול חלקה מוצעת
- מספר החלקה המוצעת
- מספר חלקה קיימת
- דרך מבוססת
- שביל להולכי רגל

10. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים א' מיוחד
- ב. אחר מס' 40 (חלק) לבנין צבורי
- ג. שטח צבורי פתוח, שטח נופש
- ד. דרכים מאושרות ומוצעות
- ה. שטחי דרכים מבוטלות
- ישמש להקמת בנייני מגורים עד 8 קומות
- ישמש להקמת בית ספר (להשלמת מגרש לפי ת.ת.ע. חפ/1156)
- ישמש לנופש, מגרש פנאי ונטיעה גנים צבוריים
- השמטנה למטרות כפי שהוגדרו בתכנית המתאר
- ישמשו למטרה המוראית בתשרים וחלקיהם יאוחדו עם מגרשי הבנייה הגובלים או המקיפים אותם, ויכללו את סרובס.

11. שטח הבנייה המותר

- א. במגרשים 1 - 17, 54 - 47 חותר הבניה בקומה אחת, בנין אחד בכל מגרש לפי 22^{1/2} משטח המגרש.
- ב. במגרשים 56, 57 חותר הבנייה בשלש קומות בכל מגרש לפי 34^{1/2} משטח המגרש במגרש 55 חותר הבנייה בשלש קומות לפי 30^{1/2} משטח המגרש.
- ג. במגרש 41 - בנין אחד בן 6 - 8 קומות בשטח הוצמה 2728 מ² בקירוב
- ד. במגרשים 25 - 30, עשרה בניינים בני 2 קומות 2600 מ² בקירוב.

12. הגבלות הבנייה

- א. לא ינתן רישיון בניה על המגרש 41 - 2728 מ² בניה כל עוד היוזמים לא העבירו את השטח של חלקה 5 א' (בערך 100 דונם) בגוש 11203 על שם עיריית חיפה, באם מכל סבה שהיא - יועבר דק חלק משטח 5 א' בגוש 11203 הנ"ל על שם עיריית חיפה - ינתן רישיון בניה במגרש 41 אם תבקש זאת חברה "דנייה" ובאם זה יהיה חלק של שטח בניה שיוחד באופן יחסי לשטח הכללי של החלקה 5 א' שיועבר על שם עיריית חיפה ולפי ראות מהנדס העיר, בהתאם לסעיף 13 בתכנית חפ/1156

13. זוכה הבניינים, מספר הקשרות, הגישה אליהם ותנאים מיוחדים

- א. מספר קומות המכסימלי בכל בנין או חלק ממנו מוגדר על פי מספר יחסי המסומן במאגזן קפי המגזן. ב.ט.ע.י. 11. - *מב*
- ב. היתר להקמת הבנין בן 6 - 8 קומות ינתן בתנאי שבבנין זה הוחקן פעלית.
- ג. בניינים בני קומה אחת בחלקות 17 - 1, 54, 53 יבנו בקו בנין המינמלי של המגרשים הנ"ל מצפון, וקו בנין מצד הכביש הראשי "דליה" יקבע ע"י מהנדס העיר אחרי הגשת תכנית בניה לכל מגרש ומגרש.
- ד. זוכה הגב בבניינים בני קומה אחת במגרשים 54, 53, 1-17 לא יעלה על 1.60 מ' בעל לגובה האספלט אשר מול כל מגרש בדרך דליה. הגב על כל בנין יהיה משופע לכיוון הכביש החתומן.

14. המדרגות

- א. השטחים המקיפים את הבניינים יבטחו בצורה גננית לפי התכנית בצוץ בטבון אחיד שתעובדנה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- ב. בעלי הבניינים או חוכריהם יהיו אחראים להחזקת הגינות אשר במרווחים בצורה נקייה ומטופחת ולאצותן רשיון להקמה מבני חוץ בשטח המרווחים, פרט לפחלים לכביסה, משקחים לריכוז כחי אשפה או סככות חנייה מטיבוס אחיד שצורתם ואיתורם יהיו טעונים אשור מהנדס העיר.
- ג. במגרשים שלאורך דרך דליה לא תורשה צמחיה אשר עלולה לפנוע את המבט החופשי מהטיילת שבדרך זו לצד צמון.

15. גדרות

- א. בקווי החובות הבנינה גדרות, כולל קירות חופכים, מאבן במיל, שגובהם מעל מטלט מגרש הבנייה לא יהיה פחות מ-60 ס"מ. במגרשי הבנינה הנמוכים מבני הרחוב ייבנה קיר חומך עד כני המדרכה ומעליו חוקם גדר שקופה לפי תכנית אחידה שהאושר עליי מהנדס העיר.
- ב. הגדרות שבגבולות המשותפים בין מגרשי הבנייה יהיו גדרות רשת או גדרות היזח בלבד.
- ג. במגרשים שלאורך דרך דליה תבנה גדר שקופה לפי תכנית אחידה מיוחדת שהאושר עליי מהנדס העיר ובה ייקבעו הגובה, חומר הבנייה והפתחים לכניסה להולכי רגל, לא תורשה בנייה ו/או יציאה כלי רכב למגרשים אלה אלא, מהדרך הגובלת אתם מצפון.

16. חלוקת מחושים על הגגות וביטול דרך

השטח יחולק מחושים לאורך קווי הרחוב החודשים וקווי החלוקה הפנימיים המסומנים במשריש בקוים שטוריים. שטחי הדרכים המבוססות יצורפו למגרשים הגובלים כמוראה בהשריש.

17. הפקעת השטחים

השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים צבוריים, פתחים - שטחי נוסע ומשחקים והשטחים לאחרים צבוריים וחונים להפקה וירשמו עליי עירייה חייבה ללא המורה.

18. חנייה

חובה על בעלי המגרשים להקפין מקומות חנייה על המגרש עצמו.

19. שטחים צבוריים פתוחים

על היוזמים חובה להקפין את השטחים הצבוריים הפתוחים לפי מפרטים של משרד מהנדס העיר.

20. הכנייה בקרבת קווי השמל

אין לבנות בניינים מחוץ לקווי השמל קיימים ואין להקים בניין או חלק כולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו השמל מחוץ גובה בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו וחמשה מטרים במקרה של קו השמל בן 66 ק"ו ושני מטרים אם הקו בן מחוץ נמוך.

ש.ד.ו.ח.י.ם

א. ניגודו מי גשם

מי הגשמים ינוקדו ע"י החולל לקרקע או ע"י עליית או ע"י מערכת היעול מיוחדת ומאושרת ע"י מהנדס העיר שתבנה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכניה ועל השכונת.

ב. ג.ו.ב

לא ינתן היתר בנייה בשטח חכניה זו במסגרת אישור מהנדס העיר חכניה כיוון מהאימה.

ג. התפקת מים

התפקת מים לבניינים בשטח חכניה זו תעשה ממערכת התפקת מים של עיריית חיפה.

ד. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בחכניה זו חייבים להוציא לפועל על השכונת את סלילת כל הדרכים כולל מדרכות וטיילת לאורך דרך דליה הכלולות בחכניה זו ביחד עם הנחתן של כל חפלות הניקוז בכל זמן שהוא אחרי מתן חוקף לחכניה ולסלול כל דרך באותו רוחב אשר עליו החליט הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה.

ה. החקנת הידרנטים

יוזמי חכניה זו יתקינו הידרנטים לכבוי דליקות בשטח חכניה זו בהתאם לחכניה המאושרת ע"י מהנדס העיר וכבוי אש ולשביעת רצונם.

ו. ג.ר.ר

יוזמי החכניה מחויבים לסדר בחובות מאוד צבורי כולל פגמים ולפי דרישות ולשביעת רצון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

מודד מוסמך:

[Signature]

משרד מכני
מ. ימפולסקי
צ. בר-אדון
מהנדס אזרחי, מודד מוסמך

האדריכל:

דניאל - חברה לפתוח בע"מ
מהלוקה השכניה

היוזמים ובעלי הקרקע:

DANYA חברה לפתוח בע"מ
DEVELOPMENT CORPORATION Ltd.
חיפה
דניאל - חברה לפתוח בע"מ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
הצוית ת.ע. מס. חפ/ 1156
הזמנית להפקדה
בישיבה ה- 19 ב- 19.2.67

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית מס' חפ/ 1156

הוסף למתן תוקף

בישיבה הי' 48 ב' 21.10.68

יושב ראש הועדה

מהנדס/עיר

תכנית מס' חפ/ 1156 א' מורסמה להסקדה בילקום

הפרסומים מס' 1430 מיום 1-2-68 עמוד 801

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חי' אד

מרחב תכנון מקומי חי' אד

תכנית ת. א. א. א. מס' חפ/ 1156 א'

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 84

מיום 4-11-69 החליטה לתת תוקף לתכנית/הנוכחת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/ 1156 א' מורסמה למתן תוקף בילקום

הפרסומים מס' 1714 מיום 19-4-71 עמוד 1501

כ"ז אלול תשל"א