

שטח חכנון עיר חיפה  
 שנוי חכניה מתאר מקומיה מס' חפ/1135  
חלוקת חלקות עיר מס' חפ/1135  
חלוקת חלקות 66, 89 בגוש 12286

הוגשה ע"י מינהל מקרקעי ישראל  
 וחב' דניה בע"מ ונחקבלה  
ע"י הועדה המקומית לבניה וחכנון העיר חיפה.

### 1. השם והתחולה

חכניה זו תקרא שנוי חכניה מתאר מקומיה מס' חפ/1135 - חכנית תכונן עיר מס. חפ/1135, חלוקת חלקות 66, 89 בגוש 12286 (להלן חכנית זו) וחחול על השטח המוחסם בקו כחול עבה בחשריט המצורף והמסומן - חשריט מצורף לשנוי חכניה מתאר מקומיה מס' חפ/1135 תת"ע חפ/1135, חלוקת חלקות 66, 89 בגוש 12286, (להלן החשריט). החשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהחכניה בכל העניינים הנוגעים להם.

### 2. יחס החכניות אחרות

- א. חכניה זו מהווה שנוי לחכנית מתאר מקומיה מס' חפ/1135 "דניה" חב' לפתוח בע"מ - עיר גנים על הר הכרמל, שהודעה בדבר מהן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 968 מיום 25.10.1962.
- ב. על החכנית הזו חחולנה כל החקנות וכן החקונים לחכנית המתאר של העיר חיפה וכן כל השנויים אשר יחולו בה מזמן לזמן, במדה ואין הם נוגדים את האמור בחכנית זו.

### 3. המקום

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאה ברכסי הכרמל ממערב לכביש אחוזה - דלית אל הכרמל, בגושים: 12286, 11893.

### 4. שטח החכנית

שטח החכניה הנו 7800 מ"ר לערך.

### 5. גבולות החכנית

- ב צ פ ו נ - לאורך הגבול הצפוני של חלקות 66, 89 בגוש 12286.  
ב מ ז ר ח - לאורך הגבול המזרחי של גוש 12286.  
ב ד ר ו ס - לאורך הגבול הצפוני של גוש 12288.  
ב מ ע ר ב - לאורך הגבול המערבי של חלקה 66 בגוש 12286.

### 6. בעלי הקרקע

- חלקה 89 מקודם 7 בגוש 12286 - מינהל מקרקעי ישראל.  
 חלקה 66 מקודם 92 בגוש 12286 - "מדן כרמל" בע"מ.  
 חלקה 2 בגוש 11893 - חברה הכשרה הישוב בישראל בע"מ ושוה"פ.

### 7. יוזמי החכנית

יוזמי החכנית הם מינהל מקרקעי ישראל ו"דניה" חב' לפתוח בע"מ.

8. מטרת ההכניה

- א. שנוי סוג הקרקע משטח מיועד לבית מלון לאדמת בניה וחלוקתו למגרשי בניה רגילים.
- ב. הקטנת אחוז הבניה לגבי המותר בתכנית המתאר של העיר חיפה.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החשירים

<u>הפרוט</u>	<u>הסמון</u>
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
<del>הדרך מאדמת או הדרך קומה</del>	<del>שטח צבוע חום</del>
דרך מוצעה או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרוח קדמי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
קו רחוב	קו אדום רצוף
גבול חלקה רשומה	קו דק מרוסק בצבע החשירים
מספר חלקה רשומה	מספר דק בצבע החשירים
גבול חלקה מוצעה	קו דק בצבע החשירים
מספר חלקה מוצעה	מספר עבה בצבע החשירים
קו חשמל מתח נמוך	קו דק מרוסק עם שלש נקודות בצבע החשירים
גבול גוש וגבול עירוני	קו דק מרוסק עם נקודות <del>מסלול</del> בצבע החשירים
גבול החכנית.	קו כחול עבה
גבול גוש.	קו דק מרוסק משונן בכוונים הפוכים בצבע החשירים
הגבלת בניה.	טיוט אלכסוני בדיו שחורה

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

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

11. רשימת התכליות

<u>החכלית</u>	<u>האזור</u>
להקמת בניני מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים לפי החנאים שיפורטו להלן.	א. אזור מגורים א' מיוחד
כמוראה בתכנית המתאר של חיפה.	ב. דרכים

12. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה המותר בחלקות מוצעות בצד הצפוני של דרך מס' 969 יהיה 22½% משטח המגרש נטו ועל כל חלקה תותר רק בניה ביה אחד בן קומה אחת ובו דירה אחת בלבד.
- ב. שטח הבניה המותר בחלקות מוצעות בצד הדרומי של דרך מס' 969 יהיה 32% משטח המגרש נטו ועל חלקות אלה תותר הקמת בנין אחד בשתי קומות שבכל קומה רק דירה אחת בלבד.
- ג. הגודל של חלקת בניה לאחר החלוקה יהיה 700 מ"ר לפחות, פרט לחלקה מוצעת מס' 741 המורכבת מהחלקים א1, 741ב, 741ג, ששטחה יהיה 450 מ"ר.

13. המרווחים הקדמיים הצדדיים והאחוריים

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

14. גובה הבנינים וגובהיהם

- א. גובה הבנינים בשטח התכנית שמצפון לרחוב מס' 969א תהיה קומה אחת שגובהה הממוצע כולל מסד לא יעלה על 4.0 מטר מעל הקרקע הטבעית מדוד בנקודה האמצעית של הבנין.
- ב. חותר הקמת קומת עמודים בגובה של 2.20 מ' שתכלול בינה, כניסה לבית, מוסך, מקלט או מחסן לצרכי הבית. מפלס הרצפה של קומה זאת יוצר ע"י הציבה נוספת מתחת למפלס רצפת הבנין שנקבע כנ"ל.
- ג. גובה הבנינים בשטח התכנית שמצד הדרומי של רחוב מס' 969א יהיה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 275 מיום 14.4.1964 כלהלן: הגובה הכללי של הבנין כולל מסד ומילוי תחתיו לא יעלה על 12.0 מטר מדוד מהקרקע הטבעית בנקודה האמצעית של חזית הבנין בצד הנמוך, באופן שהרצפה של קומת הקרקע תהיה 0.30 מ' מעל הקרקע הטבעית במקום הגבוה ביותר, עם מסד בשטח הנמוך שגובהו לא יעלה על 2.20 מ' והחלל הנותר מתחת למסד ימולא במילוי.
- ד. הבנינים יכוסו בגגות רעפים או בטון למיניהם או כל גגות אחרים, פרט לגגות מצופים זפת ופייד.

15. השטחים הפנויים סביב הבנינים, והמוסכים

- א. בעלי הבנינים יחויבו בהתקנת גנות סביב הבנינים ובטיפול בהן. לא יוצא היתר כניה במקום כשרם הובטחה התקנת הגן סביב הבנין.
- ב. על בעלי המגרשים להחקיין משטח חניה למכונית אחת לכל דירה הנבנית בשטח המגרש.
- ג. בצלע החלקה הגובלת עם דרך צבורית, חותר הקמת מוסך בנוי או מוסך בצורה סבכה. שטח המוסך לא יחשב בתוך אחוזי הכניה המותרים.
- ד. במקרה והמוסך יוקם בקו הרחוב לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הצבורי.

16. מחסנים ומסדים

- א. בכל מקרה בו יוצר מסד אשר גובהו לא יעלה על 2.20 מ', מעל הקרקע הטבעית בנקודה הנמוכה ביותר, יותר נצולו למקלט, למחסן, למכבסה מוסך וכו', לצרכי הבית בלבד.
- ב. במדה ולא תהיה אפשרות נצול מסדי הבנינים למחסנים, תהיה בידי הועדה המקומית הסמכות לאשר הקמת מבנה חוץ למחסן (רצוי מחובר לבנין) בתנאי ששטחו לא יעלה על 6 מ"ר שלא יכללו באחוזי הבניה המותרים ושגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. בכל חלקות הבנייה חותר הקמת חצרות משק בשטח שאינו עולה על 25 מ"ר בתוך המרווח הצדדי של החלקה עד לגבול השכון. לא יותר כסוי של חצרות המשק בגגות כל שהם וגובה הקידוח מסביב לא יעלה על 1.80 מ' מדוד מהקרקע הטבעית באמצע חצר המשק. לא תורשה הקמת חצרות כנ"ל במרווחים הקדמיים של החלקות. במקרים של מגרשי פינה רשאית הועדה המקומית לתת הנחות לתנאים הנ"ל לאור בקשות הבניה שיוגשו לה.

17. החקנת מקלטים

בעלי הקרקע מחויבים להחקיף לפי הוראות הג"א מקלט לשעה חרום בעת הקמת בנינים על מגרשיהם.

18. הגבלת בניה

לא יוצאו רשיונות בניה על החלקים מס' א738, ב738 א741, עד אשר חלקים אלה יואחדו, חלק א738 עם חלק ב738 וחלק א741 עם חלק ב741 וירשמו בספרי האחוזת כחלקות שלמות ויהוו לצורך תכנון עיר מגרש בניה אחד כ"א בפני עצמו.

19. הפקעה ורשום

א. השטחים המיועדים להחזית הדרך החדשה ירשמו ללא חשלוט ע"ש עיריית חיפה.

ב. החלקים א738, א741 ירשמו ללא השלוט ע"ש עיריית חיפה ע"י חברת "דניה" בע"מ.

20. בניה בקרבת קו חשמל

אין לבנות בנינים מחתה לקו חשמל קיימים ואף להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3.0 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6,3 או 22 ק"ו (מחח גבוה) ו-5.0 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו (מחח גבוה) וכן 2.0 מ' אם הקו הוא בן מחח נמוך.

21. סלילת דרכים ושטחים לחניה

סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שחילת עצים בצדי הדרכים, החקנת שטחי חנייה, סלילת השבילים להולכי רגל, כל תעלות הנקוז, יעשו ע"י יוזמי התכנית על חשבונם בשטחי הקרקעות שבבעלותם בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

22. היחרי שמוש בבנינים

היחרי שמוש בבנינים יוצא רק לאחר בצוע כל עבודות הפחוח הדרושות. לא יורשה השמוש בבנין כל שהוא ללא העודת היחרי כנ"ל.

23. שרונהים

א. נקוז מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימת עליה או ע"י מערכת העול מאושרת מיוחדת הבנויה ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ב. ביוב

1. יוזמי תכנית זו חייבים לבנות מערכת ביוב צבורי מרכזי לשטח התכנית עם פתרון סופי לסלוק מי השופכין לשביעת רצון מהנדס העיר.
2. לא תנתן העודת היחרי לבנייה לפני אשור ע"י מהנדס העיר של תכנית ביוב צבורי כנ"ל לאוחו השטח ולפני שיוכסח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר למערכת ביוב צבורי האמורה. הוצאות התקנת מערכת הביוב הצבורי, כולל מתקנים להרחקת השופכין, יהיו על חשבון יוזמי התכנית.

ג. אספקת המים

אספקת המים תהיה מרשה המים של עיריית חיפה או כל רשת מאושרת על ידה. היוזמים ישאו בהוצאות התקנת רשת אספקת המים בחומי הכניח זו.

ד. קוי חשמל

על היוזמים להקים על חשבונם רשת קוי חשמל בקרבת המגרשים על מנת לחבר אליה את הבתים ולאפשר התקנת האורה ברחובות.

מודד מוסמך:

היוזמים ובעלי הקרקע:

שלמה זק  
מודד מוסמך  
רח' ירושלים 31 חיפה

חברה לפתוח בתים  
DANYA DEVELOPMENT CORPORATION Ltd.  
חיפה HAIFA

הודעה בדבר קניין  
לחברת דניא לפתוח בתים  
ב-13 חלקות

15 100 1968

הכניח מט' מס' 1135/ה	מורסמה לחקדה בילקוס
מיום 1362	מס' 25.5.67 עמד 1540

הוצעה המקומית לבניה ולהכין העיר - חיפה	
חכנית ת.ע.ת. מס' 1135/ה	
הוסמך להפקדה	
בישיבה ה-14 ב-11.12.66	
(-) א. ז. ז. ז.	(-) א. ז. ז. ז.
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

משרד הכנים	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
מחוז חיפה	
מרחב תכנון מקומי	חיפה
חכנית	מס' 1135/ה
הועדה המחוזית בישיבתה ה-57	
מיום 16.7.68	החליטה לתת תוקף
לחכנית המוכרת לעיל.	
סגן מנהל כללית לתכנון	יושב ראש הועדה

הוצעה המקומית לבניה ולהכין העיר - חיפה	
חכנית ת.ע.ת. מס' 1135/ה	
הוסמך למתן תוקף	
בישיבה ה-37 ב-26.11.67	
(-) א. ז. ז. ז.	(-) א. ז. ז. ז.
מהנדס העיר	יושב ראש הועדה

הכניח מט' מס' 1135/ה	מורסמה למתן תוקף בילקוס
מיום 1518	מס' 17.4.69 עמד 1206

65 ינון/1968