

שטח תכנון עיר חפה

תכנית הכון עיר מס' חפ/1135 ד'. שנוי לתכנית המתאר חפ/1135

חלוקת חלקה 25 בגוש 12264

הוגשה על ידי חברת "דניה" בע"מ ונחקבלה על ידי הועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה

השם והתחולה

1. תכנית זו קרא תכנית הכון עיר מס. חפ/1135 ד' - שנוי לתכנית המתאר חפ/1135, חלוקת חלקה 25 בגוש 12264 (להלן תכנית זו) ותחול על השטח המתואר בקו כחול עבה בחשויט המצורף והמסומן - חשויט מצורף להח"ע חפ/1135 ד' שנוי לתכנית המתאר חפ/1135 - חלוקת חלקה 25 בגוש 12264 (להלן החשויט). החשויט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים להם.

יחס לתכניות אחרות

2. א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שנוי לתכנית המתאר חפ/1135 שדבר מחן חוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים מס. 968 מיום 25.10.62 ולתכנית המתאר של העיר חיפה (תיקון) מס. 229א שהפקדה פורסמה בעתון הרשמי מס. 1265 מיום 6.5.1943.
ב. על התכנית הזו תחולנה כל התקנות וכן התקונים לתכנית המתאר של העיר חיפה וכן כל השנויים אשר יחולו בה מזמן לזמן במידה ואין הם נוגדים את האמור בתכנית זו.

ת פ ק ו ם

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברכסי הכרמל מזרוע לרחוב שבדיה בחלקה 25 בגוש 12264.

שטח התכנית

4. שטח התכנית הנו 30.300 דונם לערך.

גבולות התכנית

- 5. בצפון - קטע מהגבול הצפוני של רחוב 987
- במזרח - קטע מהגבול המערבי של גוש 12286
- בדרום - קטע מהגבול הצפוני של גוש 12253
- במערב - קטע מהגבול המזרחי של גוש 12263

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו

6. א. "דניה" חברה לפתוח בע"מ (מדן כרמל בע"מ). (חלק א 25)
ב. מנהל מקרקעי ישראל והאפוטרופוס לנכסי נפקדים, על שטח של 6.0 דונם, משטח החלקה. (חלק ב 25)

יוזמי התכנית

7. יוזמת התכנית הנה "דניה" חברה לפתוח בע"מ.

מטרת התכנית

8. א. חלוקת חלקה 25 בגוש 12264 לחלקות בניה, שטח צבורי פתוח, ואחר לבנין צבורי.

חלוקה לאזורים ובאר ציוני התשרים

9

ה פ ר ו ש

ה ס מ ו נ

אחר לבנין צבורי
 איזור מגורים א' מיוחד
 שטח צבורי פתוח
 דרך מאושרת
 מספר הדרך
 מרוח קדמי סינימלי
 רוחב הדרך
 קו רחוב
 גבול חלקה רשומה
 מספר חלקה מוצעה
 גבול חלקה מוצעה
 גבול הגוש
 גבול החכנית
 מס' חלקה רשומה

שטח צבוע חום מוחם בקו חום כהה
 שטח צבוע כחום
 שטח צבוע ירוק
 שטח צבוע חום
 ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
 ספרות אדומות ברבעים
 הצדדיים של העגול
 ספרה אדומה בהבט התחתון של העגול
 קו אדום רצוף
 קו דק בצבע ירוק
 מספר דק בצבע התשרים
 קו דק בצבע התשרים
 קו דק משונן ככוונים הסוכים
 בצבע התשרים
 קו כחול עבה
 מספר עבה בצבע התשרים

שמש בקרקעיה ובבנינים

10

לא ינחן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשרים לשום חכליה אלא לזו המפורטת ברשימת החכליות, לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

רשימת החכליות

11

האזור (האחר)

ה ח כ ל י ת

לבנין צבורי לא מסחרי לפי ראות עיניה של הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר חיפה.
 להקמת בניני מגורים לפי התנאים שיפורטו להלן.
 כמוגדר בתכנית המחאה של העיר חיפה.
 כמוגדר בתכנית המחאה של העיר חיפה.

א. אחר לבנין צבורי
 ב. אזור מגורים א' מיוחד
 ג. שטח צבורי פתוח
 ד. דרכים

שטח הבניה המותר וגודל המגורים

12

א. שטח הבניה המותר בכל חלקות הבניה הכלולות בתכנית זו יהיה 32% משטח החלקה נטו. על כל חלקה מחלקות הבניה שבתכנית זו חותר בניה בית אחד בן שתי קומות עם דירה אחת בלבד בכל קומה.
 ב. גודל של חלקת בניה בתכנית זו יהיה 700 מ"ר לפחות.
 ג. שטח הבניה המותר באחר לבנין צבורי יקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר חיפה.

המרווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים

13

מרוח קדמי	7.0	מטר
מרוח צדדי	4.0	"
מרוח אחורי	6.50	"

גובה הבנינים וגגותיהם

14

א. גובה הבנינים בכל חלקות הבניה בתכנית זו תהיה שתי קומות בלבד בגובה של 6.50 מ' מקומת העמודים המוגדרת להלן.

- ב. חוחר הקטן קומת עמודים בגובה 2.20 מ' מעל מסד ממולא, כתנאי שהגובה הכללי של הבנין כולל מסד ממולא כנ"ל, קומת עמודים, וסחי קומות מעליות, לא יעלה על 12.0 מ', מדוד מהקרקע הטבעי באמצע החזית האחורית של הבנין.
- ג. הבנינים יכוסו בגגות העפים או בטון למיניהם או כל גגות אחרים, פהם לגגות סצופים זפת וסיד.
- ד. צורת הבניה, גובה גגות וכו' באחר לבנין צבורי יקבע ע"י הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר חיפה.

השטחים הפנויים סביב הבנינים

15.

- א. בעלי הבנינים יחויבו בהתקנת גינות סביב הבנינים ובספול בהן. לא יוצא היחר בניה במקום בשרם הובטחה התקנת הגנה סביב הבנין.
- ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים לסדר מקום חניה בשטח המגרש, למספר מכוניות כמספר הדירות על המגרש.
- ג. בצלע החלקה הגובלת עם דרך צבורית, חוחר הקטן מוסך בנוי או מוסך בצורה סככה. שטח המוסך לא יחשב בחוך אחוזי הבניה המותרים.
- ד. במקרה ומוסך יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים אשה נפתחים לחוך הרחוב הצבורי.

מחסנים ומסדים וחצרות משק

16.

- א. בכל מקרה בו חוחר קומת עמודים אשר גובהה לא יעלה על 2.20 מ' מעל מסד ממולא כמוגדר בסעיף 14 ב' דלעיל, חוחר נצולה למקלט, למחסן, למכבסה, מוסך וכו' לצרכי הבית בלבד.
- ב. במידה ולא חהיה אפשרות נצול קומת העמודים של הבנינים למחסנים, חלה בידוי הועדה המקומית המסכות לאשר הקמת מבנה חוף למחסן (רצוי מחובר לבנין), כתנאי ששטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר שלא יכללו באחוזי הבניה המותרים ושגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.
- ג. בכל חלקות הבניה חוחר הקמת חצרות משק בשטח שאינו עולה על 25 מ"ר בחוך המרווח הצדדי של החלקה עד לגבול השכן. לא יותר כסוי של חצרות המשק בגגות כל שטח, וגובה הקירות מסביב לא יעלה על 1.80 מ' מדוד מהקרקע הטבעי באמצע חצר המשק, או מעל מסלם המשטח שיווצר על ידי מלוי החלל שמתחת לקומת העמודים כמוגדר בסעיף 14 ב' דלעיל. לא תורשה הקמת חצרות כנ"ל בפרווחים הקדמיים של החלקות.

שטחים צבוריים פתוחים

17.

יוזמי התכנית יהיו מחויבים, לפי הוראות מהנדס העיר, לנסוע עצים על חשבונם, בשטחים הצבוריים הפתוחים אשר בחחום התכנית, כתנאים הקבועים בתכנית המחאר.

הפקעה ורשום

18.

השטחים המיועדים לדרך, לשטח צבורי פתוח, ולאחר לבנין צבורי, נחונים להפקעה ורשמו ע"י היוזמים ללא חשלוס על שם עיריית חיפה.

בניה בקרבת קו חשמל

19.

אין לבנות בנינים מתחת לקוי החשמל הקיימים ואיך להקים בנין או חלק כולט ממנו במרחק פחות מ-3.0 מ' מקו אנכי משוך על הקרקע מהחום הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 ק"ו (מתח גבוה) ו-5.0 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו (מתח גבוה) וכן 2.0 מ' עם הקו הוא בן מתח נמוך.

הכבלות בניה

20.

לא יתחנן רשיונות בניה בחלקות המוצעות מס' 45-49 ועד ככלל, כל עוד לא תוסדר בעיות הבעלות המפוצלת של חלקות אלה, ותהינה בשלמותן בבעלות אחת.

סלילת דרכים ושטחים לחנייה

21

- א. סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שתילח עיצים בצדי הדרכים, החקנת שטחי חנייה, סלילת השבילים להולכי רגל, כל העלות הנקוד, יעשו ע"י היוזמים ועל חשבונם בהתאם למטרות המאושרים על ידי משרד מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
- ב. כל דרך מסלל בזמן וברוחב שעליהם יוסכם עם מהנדס העיר ולא ינתן רשיון בנין על כל מגש בנין שהוא, בטרם הוכסחה סלילת הדרך הגובלת עם המגש וחבורה של דרך כזו, לדרך סלולה, המהחברת לכביש העורקי דרך דליה.

ש ר ו ח י מ

22

נקודת מי גשם

- א. מי הגשמים ינוקזו על ידי חלחול לקרקע או על ידי זרימה עליהם או על ידי מערכת העול מאושרת הבנויה ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ב י ו ב


- 1. יוזמי תכנית זו חייבים לבנות על חשבונם מערכת ביוב צבורי מרכזי, לשטח התכנית, עם פתרון סופי למלוג מי השופכין, לשביעת רצונו של מהנדס העיר.
- 2. לא תתן העודה היחה לבניה לפני אשור על ידי מהנדס העיר של תכנית ביוב צבורי כנ"ל לאותו השטח ולמני שיובסח לשביעת רצונו של מהנדס העיר, שחבנין שעומדים להקומו יחוכך למערכת ביוב צבורי האסורה.

אספקת המים

- ג. אספקת המים תהיה מרשת המים של עיריית חיפה או כל רשת מאושרת על ידה. היוזמים ישאו בהוצאות החקנת רשת אספקת המים בתחומי תכנית זו.

קוי חשמל

- ד. על היוזמים להקים על חשבונם רשת קוי חשמל בקרבת המגרשים, על מנת לחבר אליה את הבתים ולאפשר החקנת האורה ברחובות.


שלמה בק
 מודד מוסמך
 שדי גולומב 43, חיפה

דניא חברה לפיתוח
 DANYA DEVELOPMENT CORPORATION LTD.
 יחוזב הרצל 33, תל אביב - חיפה

בעלי הקרקע והיוזמים

מודד מוסמך

הועדה המחוזית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.פ.ח. מס' 1135/7
הומלין להפקדה
 בישיבה ה' 72 בי 12.1.64

יושב ראש הועדה: י. כ. כ.
 מהנדס העיר: מ. ה. ה.

הועדה המחוזית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.פ.ח. מס' 1135/ד'
הומלין למתן חוקף
 בישיבה ה' 83 בי 13.9.64

יושב ראש הועדה: י. כ. כ.
 מהנדס העיר: מ. ה. ה.

תכנית מס' 1135/20 מרשמה להפקדה בילקום
 מרשמה מס' 1087 בי 7.5.64 קמ"ד 1220

משרד הפנים
 פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר: מ. ה. ה.
 תכנית מתאר מס' מ. ה. 1135/2
 תקן: מ. ה. 1135/7
 אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל

שר הפנים: י. כ. כ.
 יו"ר: י. כ. כ.
 65.2.64

משרד הפנים
 פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר: מ. ה. ה.
 תקן לתכנית מתאר: תכנית מס' מ. ה. 1135/3
מ. ה. 1135/7
 הועדה המחוזית בישיבתה ה' 293
 סיום: 15.12.64 החליטה להמליץ כמני השר לתת
 חוקף לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון: י. כ. כ.
 יושב ראש הועדה: י. כ. כ.

תכנית מס' 1135/3 מרשמה למתן חוקף בילקום
 מרשמה מס' 1203 בי 5.8.65 קמ"ד 2436

5 מרשמה