

170

3000809

מרחב תכנון העיר חיפה

חכנית חכון עיר מס' חפ/ב 1135

שנוי לחלק מתכנית המתאר חפ/1135

"דניה" חב' לפתוח בע"מ - עיר גנים על הר הכרמל

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

1. השם והתחולה

חכנית זו תקרא חכנית חכון עיר מס. חפ/ב 1135 - שנוי לחלק מתכנית המתאר חפ/1135, "דניה" חב' לפתוח בע"מ - עיר גנים על הר הכרמל (להלן חכנית זו) ותחול על השטח המותחום בקו כחול עבה בתשריט המצורף והמסומן - תשריט מצורף לת"ע חפ/ב 1135 - שנוי לחלק מתכנית המתאר חפ/1135, "דניה" חב' לפתוח בע"מ, עיר גנים על הר הכרמל, (להלן התשריט). התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים להם.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. חכנית זו מהווה שנוי לת.ת.ע. חפ/1135 "דניה" חב' לפתוח בע"מ - עיר גנים על הר הכרמל, שאושרה למתן חוקף בישיבת הועדה המחוזית מס' 216 מיום 10.10.1961 והרשאה למתן חוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 968 מיום 25.10.1962.
- ב. על התכנית הזו תחולנה כל התקנות וכן החקונים לחכנית המתאר של העיר חיפה וכן כל השנויים אשר יחולו בה מזמן לזמן, במדה ואין הם נוגדים את האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בחכנית זו נמצאת ברכסי הכרמל ממערב לכביש אחוזה - דלית אל הכרמל, בגושים: 12263, 12264, 12257.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הנו 250 דונם לערך.

5. גבולות התכנית

- ב צ פ ו נ - לאורך הגבול הצפוני של רחוב מס' 964, הגבולות המזרחיים של חלקות מוצעות 137, 130, 603, 604, 614, 615, הצפוניים של חלקות מוצעות 60 - 67, 76 - 80 המערביים של חל' מוצעות 98, 161 - 165, הצפוניים של חלקות 165, 166.
- ב מ ז ר ח - הגבולות המזרחיים של חל' מוצעות 166, 651 - 657, 192, 213, 32, 41 עד הגבול הדרומי של רחוב מס' 987.
- ב ד ר ו ס - לאורך הגבול הדרומי של רחוב מס' 987 עד גבול גוש 12263 ומשם לאורך הגבול המזרחי של גוש 12263 ולאורך הגבול הדרומי של גוש 12263.
- ב מ ע ר ב - לאורך הגבול המערבי של דרך 969, וחל' מוצעת 698, 253.

6. בעלי הקרקע הכלולה בחכנית זו

<u>ב ע ל ה ק ר ע</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
מדן כרמל בע"מ	2	12263
מדן כרמל בע"מ	5	
מדן כרמל בע"מ	6	
גינש גינדלין ומריה טבריה גנדלין	7 - 8	
איזקס נבגיביצקס - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	9	
איזקס הונה דוברוביציוס - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	10	
מדן כרמל בע"מ	11 - 14	
יסאיה (ישעיהו) נמצ' ינסקס	15	
מנחם גנוני ועדינה זיו	16	
דוידס קרלינסקס - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	17	
נחמנס (נחמן) אופו - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	18 - 19	
מדן כרמל בע"מ	20	
יוסף גרינברג	21	
עדה ברייגין	22	
מדן כרמל בע"מ	23	
בוריס ברנסטיינאס (בוריס ברנסטיין) - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	24	
מדן כרמל בע"מ	25 - 28	
דוד וולפרט - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	29 - 30	
מדן כרמל בע"מ	31 - 34	
וולף טרפינסקיס - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	35	
מדן כרמל בע"מ	36	
נוחמוס מרמוטאס - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	37	
וולפס (וולף) פקטאראנקאס - מוקנה לאפוסטרופוס הכללי	38	
איטה מלמד	39	
מדן כרמל בע"מ	40 - 45	
ישראל וחנקה בורנסטיין	46	
מוסיה, עדיה ומיכאל קוניקוב	47 - 48	

<u>ב ע ל ה ק ר ק ע</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
חיים וילזאן - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	49	12263
מדן כרמל בע"מ	51 - 50	
זלמה ברסקי - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	52	
אברמס וירבלינסקס ולינה וירבלינסקס - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	53	
מדן כרמל בע"מ	54	
אפרימס (אפרים) גברונסקים	55	
גריסאס (גרישה) מלמריס - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	56	
בורקאס (ברוך) גורסאס	57	
מדן כרמל בע"מ	66 - 58	
מדן כרמל בע"מ	73 - 70	
ישראל וחנקה בורנשטיין	75 - 74	
איזיקס סאלמאטס - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	77 - 76	
ישראל וחנקה בורנשטיין	78	
מדן כרמל בע"מ	81 - 79	
עירית חיפה (דרך)	83 - 82	
מדן כרמל בע"מ	3 - 1	12264
אדולף שייר - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	4	
סבינה (סלמה) פריס - מוקנה לאפוטרופוס הכללי	5	
מדן כרמל בע"מ	8 - 6	
מדן כרמל בע"מ	9	
מדן כרמל בע"מ	10	
"הוד" בע"מ	13 - 11	
מדן כרמל בע"מ	20 - 14	
מדינת ישראל (דרך)	21	
מדינת ישראל (דרך)	22	
מדן כרמל בע"מ	24	
מדן כרמל בע"מ האפוטרופוס לנכסי נפקדים ומנהל מקרקעי ישראל	25	

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>בעל הקרקע</u>
12257	77	מדן כרמל בע"מ
	91	יעקב צורי ויצחק צורי
	92	מדן כרמל בע"מ
	1	מדינת ישראל (דרך)
	2	חברה לפתוח הכרמל בע"מ (
		בבעלות "דניה" בע"מ (
	12	חברה לפתוח הכרמל בע"מ (
	14	כרינה גולדברג
12286	5	מדן כרמל בע"מ

7. יוזמי התכנית

יוזמת התכנית הנה "דניה" חב' לפתוח בע"מ.

8. מטרת התכנית

הכנון מחודש של מרכז שטח התכנית במטרה לשפר את דרכי השכונה וצורת המגרשים.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

<u>ה פ ר ש</u>	<u>ה ס מ ו נ</u>
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
אתר לבנין צבורי לא מסחרי	שטח צבוע חום ומוחם חום
שטח למרכז אזרחי	שטח צבוע ירוק ומטויט חום בפסיפס עבים צפופים
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שביל נסוע להולכי רגל	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
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
בטול דרך מאושרת	סיוט אדום אלכסוני ומקביל
שטח כפוף להגבלת בניה	סיוט שחור דק ומקביל
קו רחוב	קו אדום רצוף
קו בנין	קו אדום מרוסק
מספר חלקה רשומה	מספר בצבע התשריט
גבול חלקה מוצע	קו דק בצבע התשריט
מספר חלקה מוצע	מספר בצבע התשריט ומחתייו קו דק
סמון עץ בשטח	קו אליפטי לא סדיר
גבול גוש	קו דק משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט 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 לפי התנאים המפורטים בסעיפים מס' 13(א) (ב) עד 19 ועד בכלל.	א. אזור מגורים א' מיוחד
287 וחלקות 54 עד 59 ועד בכלל, לבית ספר.	ב. אחרים לבניני צבור - חלקות מוצעות
284 לבנין בלדים.	
285 בית כנסת	
286 מרפאה	
חלקה רשומה 10 וחלקות מוצעות 639, 304 לכל מטרה צבורית שתקבע ע"י הועדה המקומית. הבניה על האחרים לבניני צבור המפורטים לעיל חהיה כפופה לתנאי סעיפים 13(ג).	
15(ג) ו-23(ג).	
למרכז אזרחי, לפי תנאים המפורטים בסעיף 12 להלן.	ג. חלקה מוצעת 137
בהתאם לתכנית המתאר של העיר חיפה.	ד. שטח צבורי פתוח ופרטי פתוח
בהתאם לתכנית המתאר של העיר חיפה.	ה. דרכים

12. שטח למרכז אזרחי

המרכז האזרחי השכונתי יהיה כמוף לעצוב ארכיטקטוני מיוחד אשר יאושר ע"י שלטונות בנין ערים ויכלול:

- א. גן צבורי עם מגרש משחקים בשטח כולל של 4.5 דונמים בערך, אשר ירשם ע"ש עיריית חיפה ללא תשלום והתקנתו תהיה על חשבון יוזמי התכנית.
- ב. שטח לבנין צבורי ללא אומי מסחרי, אשר יעודו יקבע ע"י יוזמי התכנית בהתייעצות עם נציגי עיריית חיפה.
- ג. שטח למרכז מסחרי אשר יכלול חנויות, בתי קפה, ובתי מלאכה, מסוג אשר יקבע ע"י שלטונות בנין ערים.

13. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה המותר בכל חלקות הבניה הכלולות בתכנית זו, פרט לאלו המצוינות בסעיף ב' דלהלן יהיה  $22\frac{1}{2}\%$  משטח החלקה נטו, ועל כל חלקה תותר רק בניה בית אחד בן קומה אחת ובו דירה אחת בלבד.
- ב. בחלקות המוצעות 32 עד 41 ועד בכלל, 60 עד 80 ועד בכלל, 288 עד 303 ועד בכלל, 615 עד 628 ועד בכלל, 646 עד 650 ועד בכלל וחלקות רשומות מס' 29, 30, 35, 37, 38, 39 בגוש 12263 יותר נצול שטח בנייה למי הקבוע בסעיף 13 (ג) של תכנית חפ/1135 הינו  $32\%$  משטח החלקה נטו בשתי קומות עם דירה אחת בלבד בכל קומה.
- ג. שטח הבניה המותר על האחרים לבניני צבור, המרכז האזרחי , יקבע ע"י הועדה המקומית לאור הבקשות לרשימת בניה שחוגשנה.

14. המרוחים הקדמיים הצדדיים והאחוריים

- א. המרוחים הקדמיים יהיו 5.0 מטר למחות לפי המסומן בתכנית, הצדדיים והאחוריים יהיו לפי המותר באזור מגורים א' בתכנית המחאר של העיר חיפה.
- ב. המרוחים הצדדיים והאחוריים בבניני הצבור למיניהם, יקבעו ע"י הועדה המקומית לגופו של ענין בכל מקרה ומקרה.

15. גובה הבנינים וגבותיהם

- א. גובה הבנינים בכל חלקות הבניה באזור מגורים א' מיוחד, פרט לאלו המפורטים בסעיף ב' דלהלן, יהיו קומה אחת כשגובה הבנין לא יעלה על 4 מ' כולל מסד פרט למקרים כמפורט בסעיף 17 (א) להלן.
- ב. בחלקות המוצעות 32 עד 41 ועד בכלל, 60 עד 80 ועד בכלל, 288 ועד 303 ועד בכלל, 615 עד 628 ועד בכלל, 646 עד 650 ועד בכלל ובחלקות רשומות מס. 29, 30, 35, 37, 38, 39 בגוש 12263 תותר הקמת 2 קומות בגובה כולל של 6.5 מ' מעל למסד.

ג. בבנינים הצבוריים והפרטיים שבמרכז האזרחי, בבית הספר, וכן באחרים האחרים המיועדים לבניני צבור, תותר הקמת מספר קומות רב יותר, הכל לפי החלטת הועדה המקומית.

ד. הבנינים יכוסו בגגות רעפים למיניהם או כל גגות אחרים, פרט לגגות שטוחים מצופי זפת וסיד.

16. השטחים הפנויים סביב הבנינים

א. בעלי הבנינים יחויבו בהתקנת גנות סביב הבנינים ובטיפול בהן. לא יוצא היחר בניה במקום בטרם הובטחה התקנת הגן סביב הבנין.

ב. בצלע החלקה הגובלת עם דרך צבורית, תותר הקמת מוסך בנוי או מוסך בצורה סככה. שטח המוסך לא יחשב בתוך אחוזי הבניה המותרים.

ג. במקרה והמוסך יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הצבורי.

17. מחסנים ומסדים וחצרות משק

א. בכל מקרה ובו ייוצר מסד בגלל שפוע המגרש אשר גובהו לא יעלה על 2.20 מ', מעל הקרקע הטבעי בנקודה הנמוכה ביותר, יותר נצולו למקלט, למחסן, למכבסה, מוסך וכו' לצרכי הביח בלבד.

ב. במרה ולא תהיה אפשרות בגלל המצב הסופוגרפי (מגרשים לא משופעים) לנצול 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 תותר הקמת חצרות משק בשטח שאינו עולה על 25 מ"ר בתוך המרווח הצדדי של החלקה עד לגבול השכן. לא יותר כסוי של חצרות המשק בגגות כל שהם וגובה הקירות מסביב לא יעלה על 1.80 מ' מדוד מהקרקע הטבעי באמצע הצר המשק. לא תורשה הקמת חצרות כנ"ל במרווחים הקדמיים של החלקות. במקרים של מגרשי פינה רשאית הועדה המקומית לתח הנחות לתנאים הנ"ל לאור בקשות הבניה שיוגשו לה.

18. המרווחים הקדמיים לאורך הדרכים

יוזמי התוכנית יכינו תוכנית לעצוב ארכיטקטוני אחיד של המרווחים הקדמיים לאורך הדרכים, הכוללת את פרטי עצוב הגדר, הנטיעות, מיקום המוסכים, פחי האשפה וכו'.

19. שטחים צבוריים פתוחים

יוזמי התוכנית יהיו מחויבים לנטע עצים בשטחים הצבוריים הפתוחים אשר בתחום התוכנית, בתנאים הקבועים בתוכנית המתאר, וזה נוסף לאמור בסעיף 12 א' לעיל.

20. חלוקה חדשה

החלוקה הכלולות בתוכנית האחדנה, ותחלקנה מחדש לפי המתואר בחש"ט.

21. בטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המסומנות בחש"ט ע"י טיוט בקוים אדומים יבוטלו, והשמוש בהם יהיה כמסומן בחש"ט.

22. הפקעה ורשום

- א. השטחים המיועדים להרחבת דרכים, להחיות דרכים חדשות ולחננויות, נתונים להפקעה וירשמו ללא חשלום על שם עירית חיפה.
- ב. שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו מחדש, וירשמו על שם בעלי החלקות הסמוכות כפי שיקבע בתוכנית החלוקה החדשה שתוגש ע"י היוזמים.
- ג. השטחים הצבוריים הפתוחים המופיעים בתוכנית, וכן האחרים לבניני צבור כגון בתי ספר וגני ילדים, מרפאה ובית כנסת (חלקות מוצעות 284, 285, 286, 287, וחלקות רשומות 54 - 59) וכן אחרים 304, 639 (לא כולל חלקה רשומה 10) ירשמו ללא חשלום על שם עירית חיפה על ידי יוזמי התוכנית. במידה וחלק מהשטחים האלה אינם בבעלות היוזמים הם יהיו נתונים להפקעה ויוזמי התוכנית יכסו את כל ההוצאות הנובעות מכך.

23. הגבלות בניה

- א. השטחים המסומנים כמוגבלים לבנייה ע"י טיוט שחור בחש"ט טעונים חלוקה חדשה לפי תוכנית מיוחדת שתכונן ותוגש ע"י היוזמים.
- ב. חשלומי פצויים המוטלים על הועדה המקומית על פי סעיף 20 א' (ג) לפקודת בנין ערים 1936 ישולמו לה ע"י יוזמי התוכנית ומאידך: חשלומים המגיעים לוועדה המקומית לפי הסעיף האמור דלעיל יועברו על ידה ליוזמים.
- ג. הגודל של חלקת בנייה לאחר חלוקה חדשה יהיה 700 מ' לפחות.

24. בנייה בקרבת קו חשמל

אין לבנות בניינים מתחת לקווי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו חשמל בן 6.3 ק"ו או 22 ק"ו (מתח גבוה) ו-5 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו (מתח גבוה) וכן 2 מ' אם הקו הוא בן מתח נמוך.



א. סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו בליחד עם המדרכות, שתילת עצים בצדי הדרכים, התקנת שטחי חנייה, סלילת חבישים להולכי רגל על כל העלות הנקודת, יעשו ע"י יוזמי התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד-מהנדס העיר ולשביעת רצונו.

ב. כל דרך תסלל בזמן וברוחב שעליהם יוסכם עם מהנדס העיר ולא ינתן רשיון בנין-על כל מגרש בנין שהוא, בטרם הובטחה סלילת הדרך הגובלת עם המגרש, וחבורה של דרך כזו להדרך סלולה המחברת לכביש העורקי דרך דליה.

ג. העיריה תגבה מכל הבעלים האחריים של חלקות הכלולות בתחומי תכנית זו את השתתפותם בסלילת הדרכים ותחזירם ליוזמים.

26. שרותים

א. נקוד מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה 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 לכנות מערכת ביוב צבורי מרכזי לשטח התכנית עם פחרון סופי לסלוק מי השופכין לשביעת רצון מהנדס העיר.
- 2) לא תנתן תעודת היחר לבנייה לפני אשור ע"י מהנדס העיר של תכנית ביוב צבורי כנ"ל לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר למערכת ביוב צבורי האמורה. הוצאות התקנת מערכת הביוב הצבורי, כולל מתקנים להרחקת השופכים, יהיו על חשבון יוזמי התוכנית.
- 3) העיריה תגבה דמי השתתפות מבעלי הנכסים האחריים אשר יוכלו להתחבד לאותה מערכת הביוב ותחזיר סכומים אלה ליוזמים.

ג. אספקת המים

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

ד. קוי השמל

על היוזמים להקים על חשבונם רשת קוי השמל בקניבת המגרשים על מנת לחבר אליה את הבתים ולאפשר התקנת תאורה ברחובות.

משרד-מהנדס העיר  
 תל-אביב

ב ל י ו ך  ה ח ת י מ ו ת

בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

**דנייה** **דנייה**  
DANIYA DEVELOPMENT CORPORATION LTD.  
רחוב הרצל 33, תל אביב, חיפה

מודד מוסמך:

*שלמה בק*  
**שלמה בק**  
מודד מוסמך  
שד' גולומב 43, חיפה

*26.8.64*

חותמות הועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.מ.ח. משי/112/63
<b>הוטלף לפתח חוקף</b>
בישיבה ה' 72 ב' 1-12-63
<i>שלמה בק</i>
יחשב ראש הועדה
מהנדס העיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.מ.ח. משי/112/63
<b>הוטלף להפקדה</b>
בישיבה ה' 72 ב' 2-5-63
<i>שלמה בק</i>
יחשב ראש הועדה
מהנדס העיר

חותמות הועדה המחוזית

242  
48 ✓

תכנית מס' תת/1135/63 מורשמה להפקדה בילקוט  
הפרטאים מס' 1029 מיום 15-8-63 (710)

מ-ט-ד-ה פ.נ.י.  
**פקודת בנין עכ"מ 1936**  
ועדה סמוכית לבנייה ורחבת ערים  
מחוז חיפה  
מרחב חבנון עיר... **ציר חיפה**  
תקון לתכנית מתאר: תכנית מס' תת/1135/63  
**ציר תורה אמת/ציר - ציר אנף 4 (הג) (הג)**  
הועדה המחוזית ביישובתה ה... **267 א"ש 31-12-63**  
מיום **9-6-64** החליטה להמליץ בסני המס' לתת  
תוקף לתכנית הנקובה לעיל  
בגן שנהל כללי לחבנון  
יו"ט ראש הוועדה

279-1

משרד הפנים  
מקודת בנין עיר...  
מרחב חבנון עיר...  
תכנית מתאר מס' תת/1135/63  
תקון... לתכנית מתאר מס' תת/1135/63  
אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל  
א"ר **איל תשובה 65**  
משרד הפנים

תכנית מס' תת/1135/63 מורשמה למתן תוקף בילקוט  
הפרטאים מס' 1189 מיום 3-6-65 2072