

תכנית חכון עיר מס' חפ/א 1141

3000811

שנוי לתכנית המתאר של העיר חיפה

עיר גנים "הוד - הכרמל"

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

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא תכנית חכון עיר מס. חפ/א 1141 - שנוי לתכנית המתאר של העיר חיפה - עיר גנים "הוד הכרמל" (להלן תכנית זו) ותחול על השטח המוחתם בקן כחול עבה בחשרים המצורף והמסומן - חשרים מצורף לתח"ע חפ/א 1141 - שנוי לתכנית המתאר - עיר גנים "הוד הכרמל", (להלן החשרים). החשרים 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 המתאר של העיר חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס. 422 מיום 15.2.34 ולתכנית המתאר של העיר חיפה (תיקון) מס. 229 א' שהפקדה פורסמה בעתון הרשמי מס. 1265 מיום 6.5.1943.
- ב. תכנית זאת מבטלת לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה את תכנית ח"ע מס. 10 אשר דבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס. 246 מיום 1.11.1929.
- ג. תכנית זאת מהווה בחלקה שנוי לתכנית ח"ע מס. 318 אשר דבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס. 649 מיום 3.12.1936.
- ד. כן מהווה תכנית זו בחלקה שנוי לתח"ע מס. 503 אשר אושרה למתן תוקף ב-9.11.1939.
- ה. על התכנית הזו תחולנה כל התקנות וכן התקנים לתכנית המתאר של העיר חיפה וכן כל השנויים אשר יחולו בה מזמן לזמן במידה ואין הם נוגדים את האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברכסי הכרמל ממערב לכניס אחוזה - דלית אל כרמל בגוש 12257.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הנו 224 דונם לערך.

5. גבולות התכנית

- ב צ פ ו ן - הגבול הצפוני של גוש 12257.
- ב מ ז ר ח - לאורך הגבול המזרחי של גוש 12257, אחרי זה לאורך הגבול המזרחי של רח' מס. 973 ומשם לאורך הגבול המזרחי של גוש 12257, ואחרי זה לאורך הגבול המזרחי של רח' מס. 969.
- ב ד ר ו ם - לאורך הגבול הדרומי של גוש 12257 עד לגבול חלקה 82 (דרך) ומשם לאורך הגבול הדרומי של הדרך עד לרחוב מס. 971.
- מ מ ע ר ב - לאורך הגבול המערבי של רחוב מס. 971 ולאורך הגבול המערבי של רח' מס' 2347 והשכיל להולכי רגל ומשם לאורך הגבול המערבי של גוש 12257.

6. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו

- א. "דניה" חברה לפתוח בע"מ (מדן כרמל בע"מ).
- ב. רשימת בעלות מפורטת, ראה בנספח "א" לתכנית זו.

7. יוזמי התכנית

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

8. מטרת התכנית

- א. תכנון השטח והכשרתו להקמת שכונת וילות ובתים בודדים בעלת אופי של עיר גנים.
- ב. הקמת אחוז הבניה לגבי המותר בתכניות ת"ע מאושרות.
- ג. תכנון דרכי תחבורה וקשר נוהים בשכונה.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

<u>הפרוש</u>	<u>הסמון</u>
שטח מיועד לבנין צבורי	שטח צבוע חום בהיר ומוקף קו חום כהה
אזור מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שמורת טבע	שטח צבוע ירוק ומסויט ברבועים ירוקים
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
שכיל נסוע להולכי רגל	שטח צבוע אדום ומסויט 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
בסול דרך מאושרת	סיום אדום אלכסוני ומקביל
שטח כפוף להגבלת בניה	סיום שחור דק ומקביל
קו רחוב	קו אדום רצוף
קו בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו דק מרוסק בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה	מספר דק בצבע התשריט
גבול חלקה מוצעת	קו דק בצבע התשריט
מספר חלקה מוצעת	מספר עבה בצבע התשריט

<u>הפרוש</u>	<u>הסמון</u>
גבול הגוש	קו דק משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול התכנית	קו כחול עבה

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינחן 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 חד או דו-משפחתיים לפי התנאים שיפורטו להלן.	א. אזור מגורים א' מיוחד
כמוראה בתכנית המתאר של העיר חיפה.	ב. שטח צבורי פתוח
כמוראה בתכנית המתאר של העיר חיפה	ג. שמורת טבע
כמוראה בתכנית המתאר של העיר חיפה.	ד. דרכים
להקמת בנין צבורי ללא אופי מסחרי בהתאם להחלטת הועדה המקומית.	ה. שטח מיועד לבנין צבורי

12. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה המותר בכל חלקות הבניה הכלולות בתכנית זו יהיה $22\frac{1}{2}\%$ משטח החלקה נטו. על כל חלקה מחלקות הבניה שבתכנית זו - פרט לחלקות המצוינות בסעיפים ב' ו-ג' להלן - תותר רק בניה בית אחד בן קומה אחת ובו דירה אחת בלבד.
- ב. על חלקות ששטחן 900 ממ"ר נטו ומעלה, מותר יהיה לבנות בתים דו-משפחתיים בני קומה אחת.
- ג. בחלקות אשר שטחן עולה על 1200 ממ"ר נטו, תותר הקמת שני בתים.
- ד. החלקות המוצעות 701, 703-712 ועד בכלל, תהיינה מורכבות משני חלקי משנה המסומנים בתכנית באותיות א' ו-ב', ותהוונה מבחינת היתרי הבניה, מגרש בניה אחד, ותותר עליהם בניה בית דו-משפחתי, עם קיר משותף. בחלקה המוצעת המסומנת במספר 706, תותר הקמת בנין בודד, בתנאי ששלושת החלקים 706, 706, ו-706 תהוונה מבחינת היתרי הבניה מגרש בניה אחד.

13. המרווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים

- א. מרווח קדמי 5.0 מטר.
- מרווח צדדי 4.0 מטר.
- מרווח אחורי 6.50 מטר.
- ב. המרווחים הקדמיים, הצדדיים והאחוריים בחלקות בהן תחול זכות הקמת 2 בתים, יהיו בהתאם לסעיף א דלעיל, בתנאי שהמרחק בין שני הבתים יהיה לפחות 8.0 מטר.
- ג. המרווח הקדמי הגובל עם שביל להולכי רגל, שדחבו 4.0 מטר, יהיה 4.0 מטר.

14. גובה הבנינים וגגותיהם

- א. גובה הבנינים בכל חלקות הבניה באזור מגורים א' מיוחד, תהיה קומה אחת שגובהה הממוצע כולל מסד לא יעלה על 4.0 מטר מעל הקרקע הטבעית מדוד בנקודה האמצעית של הבנין.
- ב. תותר הקמת קומת עמודים בגובה של 2:20 מ' שתכלול גינה, כניסה לבית, מוסך, מקלט או מחסן לצרכי הבית. מפלס הרצפה של קומה זאת יווצר ע"י הציבה נוספת מתחת למפלס רצפת הבנין שנקבע לפי סעיף א' דלעיל.
- ג. במדרונים העולים על 35% שפוע תותר הקמת דירה בשני מפלסים בהבדל של לא יותר מ-2.50 מטר ביניהם. שטח הדירה במפלס התחתון לא יעלה על 40% מהשטח הכללי של הדירה.
- ד. הבנינים יכוסו בגגות רעפים או בטון למיניהם, או כל גגות אחרים, פרט לגגות מצופים זפת וסיד.

15. היחרי בניה

היחרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית רק לאחר מתן הסכמה בכתב ע"י בעלי הקרקע.

16. השטחים הפנויים סביב הבנינים

- א. בעלי הבנינים יחויבו בהתקנת גינות סביב הבנינים ובטפול בהן. לא יוצא היחרי בניה במקום בטרם הובטחה התקנת הגן 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, תותר הקמת מוסך בנוי או מוסך בצורת סככה. שטח המוסך לא יחשב בתוך אחוזי הבניה המותרים.
- ד. במקרה ומוסך יוקם בקו הרחוב, לא תורשה התקנת שערים אשר נפתחים לתוך הרחוב הצבורי.

17. מחסנים ומסדים

- א. בכל מקרה בו יותר 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 6.0 מ"ר שלא יכללו באחוזי הבניה המותרים ושגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

18. שטחים צבוריים פתוחים

יוזמי התכנית בשם בעלי הקרקע, יהיו מחויבים להכשיר ולנטוע את השטחים הצבוריים הפתוחים אשר בתחום התכנית, לפי מפרטים ותכנית גננות שאושר ע"י מהנדס העיר, ולשביעת רצונו. באתר הסמוך באזור ג' תותר הקמת בריכת דגים.

19. חלוקה חדשה

- א. החלוקה הכלולות בתכנית תאוחדנה, ותחולקנה מחדש לפי המחואר בחשריט. החלוקות המוצעות 701א-701ב, 703א-703ב, עד 712א-712ב, ירשמו בתור חלוקה נפרדות, בתנאי ששני החלקים א' ו-ב' יהוו ביחד מגרש בניה אחד, מבחינת היחרי הבניה.
- ב. לחלקה רשומה 83 יועבר חלק מחלקה רשומה 82 בגודל השטח המופרש ע"י חלקה 83 לרחוב מס. 962 כמסומן בחשריט.

20. בטול דרכים מאושרות

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

21. הפקעה ורשום

- א. השטחים המיועדים להרחבת דרכים, להתוית דרכים חדשות ולחניות, נחונים להפקעה וירשמו ללא תשלום על שם עיריית חיפה.
- ב. שטחי הדרכים המבוטלות יסוגו מחדש, וירשמו על שם בעלי החלקות הסמוכות כפי שיקבע בתכנית החלוקה החדשה שתוגש ע"י היוזמים.
- ג. השטחים המיועדים לשטח צבורי פתוח, ירשמו ע"ש עיריית חיפה, ללא תשלום.
- ד. היוזמים מתחייבים לשאת בכל ההוצאות העוללות להיגרם בקשר לפצוי בעלי החלקות 90, 91 באם תוכר זכותם לכך.

22. הגבלות בניה

- א. השטחים המסומנים כמוגבלים לבנייה ע"י טיוט שחור בתשריט, טעונים חלוקה חדשה, כמוראה בתשריט בקוים דקים רצופים בצבע התשריט.
- ב. תשלומי פצויים המוטלים על הועדה המקומית לפי סעיף 20א"ג לפקודת בנין ערים 1936, ישולמו לה ע"י יוזמי התכנית, ומאידך, תשלומים המגיעים לוועדה המקומית לפי סעיף האמור לעיל, יועבר על ידה ליוזמים.
- ג. בעל חלקה רשומה 20 יחוייב בזמן הוצאת היתר בניה לרכוש את החלקה רשומה 21 בכדי להשלים את חלקתו וכן יחוייבו בעלי החלקות הרשומות 90 ו-91 לרכוש את חלקי הקרקע של הרחוב שלפני חלקותיהם.
- ד. הגודל של חלקה בניה לאחר חלוקה חדשה, יהיה 700 מ" לפחות פרט לחלקה מוצעת 695 ששטחה יהיה 550 מ"ר לפחות וחלקה מוצעת 474 ששטחה יהיה 600 מ"ר לפחות.

23. בנייה בקרבת קו חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקווי החשמל הקיימים ואין 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 ק"ו 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.

24. סלילת דרכים ושטחים לחנייה

- א. סלילת הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שתילת עצים בצדי הדרכים, התקנת שטחי חנייה, סלילת השבילים להולכי רגל, כל תעלות הנקוז, יעשו בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעות 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, לדרך סלולה, המתחברת לכביש העורקי דרך דליה.

25. שרותים

א. נקוד מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה, או ע"י מערכת העול מאושרת לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

ב. ביוב

- 1. שטח חכנית זו, יחובר למערכת ביוב צבורי מרכזי, עם פתרון סופי לסלוק מי שופכין, לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

2. לא תנתן תעודת היחר לבניה לפני אשור ע"י מהנדס העיר של חכניה
ביוב צבורי כנ"ל לאוחו השטח ולפני שיובטח לשביעה רצונו של
מהנדס העיר, שהבנין שעומדים להקימו יחובר למערכת כיוב צבורי
האמורה.


ג. אספקת המים

אספקת המים תהיה מרשה המים של עיריית חיפה או כל רשת מאושרת על ידה.

ד. קוי חשמל

תוקם רשת קוי חשמל בקרבת המגרשים, על מנת לחבר אליה את הבתים ולאפשר
החקנת תאורה ברחובות.

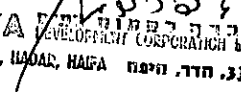
מודד מוסמך


שלמה בן

מודד מוסמך

שד' גולומב 43, חיפה

בעלי הקרקע והיוזמים


דנייה דבליופאסיט קורפוראצ'ן בע"מ
DANYA DEVELOPMENT CORPORATION LTD.
רחוב הרצל 33, חדר, חיפה 32, HERZL ST., HAIFA

תכנית תכנון עיר חפ/א 1141

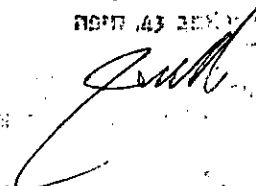
נספח א' - רשימת בעלי הקרקע

<u>גוש 12263</u>	
מדן כרמל בע"מ	חלקה 6
מדן כרמל בע"מ	חלקה 13
<u>גוש 12257</u>	
עיריית חיפה (דרך)	1 חלקה
חברה לפתוח הכרמל בע"מ	2
דב כגן ואורנה כגן לביח רונס	3
חיים שפיץ	4
חברה לפתוח הכרמל בע"מ	5 - 6
שעיה ופרימטה בריש	7 - 8
חברה לפתוח הכרמל בע"מ	9 - 12
יוסף יצחק ברמן	13
ברינה גולדברג	14
עיריית חיפה (דרך)	15
לואיז סיביל ארשבסקי ואלכסנדר יצחק ארשבסקי	16 - 17
שעיה ופרימטה בריש	18 - 20
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	21
שעיה ופרימטה בריש	22
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	23
שעיה ופרימטה בריש	24 - 31
דיאנה שלם	32
שעיה ופרימטה בריש	33 - 36
עיריית חיפה	37
עיריית חיפה	38
שעיה ופרימטה בריש	39
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	40 - 42
יוסף דובינשטיין	43
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	44 - 51
רוברט שטרנאו	52
עיריית חיפה (דרך)	53
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	54 - 64
עיריית חיפה (דרך)	65
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	66 - 73
"דניה" חברה לפתוח בע"מ	74

	<u>גוש 12257 (המשר)</u>
החברה לפתוח הכרמל בע"מ	75 חלקה
עיריית חיפה (דרך)	76
קק"ל (2/3) ויצחק רוזנברג (1/3) - מוקנה ל"דניה" בע"מ	77
מדן כרמל בע"מ	80 - 78
חברה "המנחיל" בע"מ	81
מדן כרמל בע"מ	82
שמעון אברהם (סימוניס אברמס) הרצקוביץ	83
מדן כרמל בע"מ	84
וולף בלומנאו ונחה בלומנאו	86 - 85
מדן כרמל בע"מ	89 - 87
יעקב צורי ויצחק צורי	91 - 90
מדן כרמל בע"מ	93 - 92
דניה חברה לפתוח בע"מ	94
שמואל (סמואליס) מינקס ופירה מינצנה מוקנה לאפוטרופוס הכללי	95
מדן כרמל בע"מ	100 - 96
עיריית חיפה (דרך)	101
חברה "המנחיל" בע"מ	104 - 102
מדינת ישראל	106 - 105
קרן קיימת (2/3) ויצחק רוזנברג (1/3) - מוקנה ל"דניה" בע"מ	110 - 107
מדינת ישראל (ודי)	111
	<u>גוש 12256</u>
מדינת ישראל (דרך)	חלקה 82 (חלק)

הערה: החברה לפתוח הכרמל בע"מ עברה לבעלות הבלעדית של "דניה" חברה לפתוח בע"מ.

שלמה בק
 משרד מוסמך
 תל אביב 43 תיפה



הועדה הפקודתית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 114/א

הוסף להפקדה

בישיבה ה' 49 ב' (17-6-62) 227-62

(חוק) א. צליאן / יושב ראש הועדה

(חוק) י. סנדורג / סגן ראש הועדה

הועדה הפקודתית לבניה ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ח. מס' 114/א

הוסף למתן תוקף

בישיבה ה' 60 ב' 29.3.63

י. סנדורג / סגן ראש הועדה

א. צליאן / יושב ראש הועדה

~~משרד הפנים~~

~~פקודת בנין ערים 1936~~

~~ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים~~

~~מחוז חיפה~~

~~מרחב תכנון ערים~~ ז"ר ח' א' ו'

~~תכנית~~ מס' 114/א

~~תוקדה המחוזית בישיבתה ה'~~ 234

~~מיום~~ 10-7-62

~~את התכנית הנקובה לעיל~~

~~סגן מנהל כללי לתכנון~~

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים

מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר

תקן לתכנית מתאר: תכנית מס' 114/א

ז"ר ח' א' ו' - ת"א - ת"א - ת"א

הועדה המחוזית בישיבתה ה' 255

מיום 15-10-63 התליטה להמליץ בפני השר לתת

תוקף לתכנית הנקובה לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים

פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר

תכנית מתאר מס' 114/א

תקן לתכנית מתאר מס' 114/א

אני מרשה כזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל

שר הפנים

תכנית מס' 114/א מורממה להפקדה בליקט

הפרסומים מס' 966 מיום 11-10-62 עמוד 66

תכנית מס' 114/א מורממה למתן תוקף בליקט

הפרסומים מס' 1087 מיום 7-5-64 עמוד 1213

6.63

263-1/ה

12.6.63

כ"ה באייר תשכ"ד