

תיקון להכניח המהאר של העיר חיפה

הכניח תיקון עיר מס' 1156/שפ - הודעה ע"י המדיר הכללי
ש. יצ. א. רוזוב ומדיר מכני מ. ימפולסקי נ. בר-אדון -
1507 מוסמך בשם היוזמים "רניה" - תורה לחנוכה בע"מ -
ובתיכנה ע"י הודעה המפורמת לבנייה ולהתכנון עיר חיפה

1. המס והחלטה

הכניח זו בקרא תיקון להכניח המהאר של העיר חיפה מס' 1156/שפ - חיפה -
"חוד הכרמל הצפוני - "רניה" (להלן "הכניח זו") והיא תחול על חשפת המבואות
בקו כחול בתשריט המפורק להכניח זו והכסומן בשם ההכניח הנ"ל (להלן "התשריט").

התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מההכניח בכל העניינים הכלוליים
בהכניח ובהתשריט.

2. יתח להכניח אחרות

הקרקע הכלולה בהכניח זו כפופה לתקנות חכניה המהאר של העיר חיפה
שדבר מהן הוקף לה טורטם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.54, להכניח
מהאר של חיפה (תקון) מס' 229 שהפקדה טורטמה בעתון הרשמי מס' 1265
מיום 6.5.43, ולכל שנוי שיחול בהכניח האמורה כפעם לפעם והמתיהם לפי
החולת הכניח זו וכן לתקנות הכניח זו המפורטות להלן, ובכל מקרה של
סהירה בין האכור בהכניח זו לבין האכור בהכניח המהאר של חיפה על תיקוניה
המפורטים בעבר יקבע האכור בהכניח זו.

3. ה.נ.ו.מ

הקרקע הכלולה בהכניח זו נמצאת בהוד הכרמל הצפוני במסוף מזרח
מדרך דליה וגובלה במסוף עם טחמים של טיפוד הכרמל.

4. שטח ההכניח

שטח ההכניח 268,570 מט"ר בקירוב.

5. גבולות ההכניח

גבולות ההכניח הם:

- מסוף ז - גוש 11233 - חלקה 53
- גוש 11197 - חלקות 96, 61, 89, 62, 37, 73, 74, 75, 76
- גוש 11203 - חלקה 9

פרומים - הצד הדרומי של דרך רליה בגושים 12264, 12286

מסמרה: - גוש 11203 - חלק מחלקה 5
גוש 11893 - חלקה 1

בפערבו - גוש 11238 - חלקה 47 (דרך)
חלקה 23 - 46,18
גוש 12264 - חלקה 6, 23
גוש 11196 - חלקה 2

בעלי השקע הכלולים בחכניה זו

.6

גוש 12286 - חלקה 1 - "דניה" - חברה לפתוח בע"מ
חלקה 3, 4, 15 - "דניה" ושות'
חלקה 2 - במכסוך
חלקה 13 - "דניה" ושות'
גוש 11238 - חלקה 50, 54 - "דניה" ושות'
חלקה 52 - מינהל פקרקעי ישראל (דרך)
גוש 11197 - חלקה 95 - "דניה" ושות'
גוש 12264 - חלקה 6, 7 - "דניה"
גוש 11203 - חלקה 5 (חלק) - "דניה" ושות'

ירומי החכניה

.7

ירומת החכניה היא חברה "דניה" - חברה לפתוח בע"מ

משרת החכניה

.8

משרת החכניה היא בנוי ופתוח מחוכננים של גוש קרקע בהוד הכרמל
הצפוני סמוך כנמה ליצור יחידת מגורים מושלמת מבחינה פונקציונלית
ובהסמך לפתוח הוד הכרמל הדרומי ע"י היוזמים.

חלוקה לאזורים ובאזר זיכני החכניה

.9

זינו בחטריט

פרוש הציון

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| (א) שטח צבוע כחום ומותחם כתום כהה | - אזור פבורים "א" מיוחד |
| (ב) שטח צבוע כחום וכוחהם חום כהה | - אהר מיועד לסנטוריום |
| (ג) שטח צבוע אפור | - אהר לבנין כסחרי |
| (ד) שטח צבוע חום ומותחם חום כהה | - אהר לבנין צבורי |
| (ה) שטח צבוע חום | - דרך קיסת או מאושרת |
| (ו) שטח צבוע אדום | - דרך מוצעה או הרחבה מוצעה של דרך |

- שטח צבורי פתוח, שטח נוסף
- שטח פרטי פתוח
- דרך מבוטלת
- גבול החכנית
- גבול חלקה קימה
- גבול חלקה מוצעת
- קו רחוב
- קו בנין
- מספר הדרך
- רוחב הדרך
- מרווח קדמי מינימלי
- מספר קומות מקסימלי
- מספר החלקה המוצעת
- שטח עם הגבלת בנייה

- ד) שטח צבוע ירוק
- ה) שטח צבוע ירוק ומוחזק ירוק כהה
- ו) שטח מטויט קוים אדומים
- ז) קו כחול עבה
- חא) קו ירוק כרוסק
- יב) קו שחור
- יג) קו אדום
- יד) קו אדום כרוסק
- טו) סמרה שחורה ברבע העליון של העגול
- טז) סמרה אדומה ברבע התחתון של עגול
- יז) ספרות אדומות ברבעים הנדרשים של העגול
- יח) מספר רוסי בחחומי קו הבנין
- יט) מספר רגיל בחחומי חלקה מוצעת
- כ) שטח מטויט קוים שחורים

רשימת המבוקשות

(10)

- ישמש להקמת בניינים מגורים עד 3 קומות
- ישמש להקמת בנין מסחרי (אזור "א")
- ישמש להקמת בית ספר
- כהתאם להוראות חכנית המתאר
- ישמש להקמת סנטוריום ומבני עזר.
- ישמש לנופש, מגרש משחקים ונטיעה בנים צבוריים.
- ישמש למטרות כפי שהוגדרו בחכנית המתאר.
- התמזנה למטרות כפי שהוגדרו בחכנית המתאר.
- ישמנו למסדה המוראית בהטריט וחלקיהם יאוחדו עם מגרשי החכנית והגובלים או המקיפים אותם.

- א. אזור מגורים א' מיוחד
- ב. אחר לבנין מסחרי
- ג. אחר מס' 40 לבנין צבורי
- ד. אחר מס' 45, 46 לבניני צבור
- ה. אחר מס' 24 כיועד לסנטוריום
- ו. שטח צבורי פתוח, שטח נוסף
- ז. שטח פרטי פתוח
- ח. דרכים מאופרות ומוצעות
- ט. שטחי דרך מבוטלת

יצטר המבוקשים

.11

שטח	השטח במ"ר
37,1	56.503
6,1	9.240
1,4	2.120
12,8	19.600
15,5	23.694
5,0	7.560
22,1	33.750
<u>100,0</u>	<u>152.467</u>

- מגרשי בנייה אזור א' מיוחד
- מגרש בנייה עבוד סנטוריום
- מגרש עבוד בית - ספר
- שטח עבוד בנייה צבורית
- ירק צבורי
- ירק פרטי במגרש סנטוריום
- לדרכים

12. שטח הבנייה המותר

		1.	
		א.	במגרשים 1-17, 22-23 הותר בנייה בקומה אחת, בנין אחד
סמ"ר	ס"ה		בכל מגרש לפי 22,5% משטח המגרש
"	4032	ב.	במגרשים 19-21, 3 בניינים בני 4 קומות
"	2728	ג.	במגרש 41 - 1 בנין בן 6-8 קומות
"	360	ד.	במגרש 39 - 1 בנין בן 2 קומות ומרכז חנויות
"	1760		38 - 1 בנין בן 4 קומות
"	11240	ה.	במגרשים 34-37 - 4 בניינים בני 5/8 קומות
"	3380	ו.	במגרשים 33-25 - 13 בניינים בני 2 קומות
<hr/>			
"	26862		
"	3138	2.	במגרש 24 - בנייני הפנסוריום

13. התכלה הבנייה

א. לא ינתן רישיון בנייה על המגרשים 37, 38, 41 בשטח כנייה 7352 מ² לפי הפירוט שלהלן:

37 -	2810	מ ²	שטח בנייה
"	1760	"	"
"	2782	"	"

כל עוד היוזמים לא העבירו את השטח של חלקה א' (בערך 100 דונם) בגוש 11203 על שם עיריית חיפה ללא הטובה.

אם - בכל סכמ שהיא - יועבר רק חלק משטח א' בגוש 11203 הנ"ל על שם עיריית חיפה - ינתן רישיון בנייה במגרשים הנ"ל באופן יחסי לשטח הכללי של חלקה א' ולפי ראות מהנדס העיר.

ב. לא ינתן רישיון בנייה על השטח הסמוך בקוים שחורים, במרח חובה ומאושר הכנייה כפורטת לגבי אותו שטח.

14. גובה הבניינים, מספר הקומות, הגובה אליהם ותנאים מיוחדים

א. מספר הקומות המסיימלי בכל בנין או חלק מסגו הוגדר ע"י מספר רומי המסומן בחתום קווי הבנין.

ב. הימור להקמת בניינים בני 5-6 קומות ינתן בתנאי שבבנין כזה חומקן מעליה.

ג. בניינים בני קומה אחת כחלקות 1-17, 22, 23 - יבנו בקו בנין המינימלי של המגרשים הנ"ל מאפון, וקו בנין מצד הכביש הראשי "דליה" יקבע ע"י מהנדס העיר אחרי הגשת הכנייה בניה לכל מגרש ומגרש.

ד. גובה הגג בבניינים בני קומה אחת במגרשים 1-17 לא יעלה על 1.60 מ' מעל לגובה האספלט אשר פול כל מגרש בדרך דליה. הגג על כל בנין יהיה משופע לכיוון הכביש התחתון.

ה. היוזמים יקציבו מקומות חנייה בהתאם לחקן בכביש הדו-סלמי ומפריצי חנייה.

15. הכרזות

א. השטחים המקיפים את הבניינים ינסעו כגורח גנויה לפי התכנון גנון כסגנון אחד שתפורטנה לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

- ב. בעלי הבנינים או חוכריהם יהיו אחראים להחזקה הביטוח אשר בכרוזיהם בצורה נקיה ומסודרת ולא ינתן ראיון להקטת מבני חוץ בטוח המרווחים, מרש למחלים לכביסה, משאבים לריכוז פחי אשפה או סככות חנייה משימוש אחד עבורם ואיחודם יהיו פעונים אסור מהנדס העיר.
- ג. במגרשים שלאורך דרך דליה לא תורשה צמחיה אשר עלולה למנוע את החשיפה החופשית מהפנילוג שבדרך זו לצד צפון.

16. גדרות

- א. בקווי הרחובות הכניסה הגדרות, כולל קירות חומכים, מאבן גביל, שגובהם מעל מפלס מגרש הבנייה לא יהיה פחות מ-60 ס"מ. בטגרישי הבניה הנמוכים מפני הרחוב ייבנה קיר חומך עד פני המדרגה ומעליו תוקם גדר שקומה לפי חכנית אחידה שהאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. הגדרות שבגבולות המשותפים בין טגרישי הבניה יהיו גדרות רפה או גדרות חיה בלבד.
- ג. במגרשים שלאורך דרך דליה תבנה גדר שקומה לפי חכנית אחידה כיוונית שהאושר ע"י מהנדס העיר ובה ייקבעו הגובה, חומר הבניה והפוחזים לכניסה להולכי רגל. לא תורשה כניסה ו/או יציאה כלי רכב למגרשים אלה, אלא מהדרך הגובלת אתם מצפון.

17. בנין פנורמי

לישנה הפנורמיות הוגש חכנית מפורטת הטעונה אישור רשות התכנון.

18. חלוקת פחמים לפי זמנים

השלח יחולק במרש לאורך קווי הרחוב החדשים וקווי החלוקה הפנימיים המסומנת בחפריט בקוים שאורים.

19. הפקעת המסחים

המסחים המיועדים לדרכים, לשטחים צבוריים פחוזים - שטחי נופש ומשחקים והמסחים לאחרים צבוריים נחונים להפקעה ויירשבו ע"ש עיריית חיפה ללא סבורה.

20. הבניה כשיבת ערי המל

אין לבנות בנינים כהחה לקוי המכל קיימים ואין לחקים בנין או חלק כולט ממנו במרחק טוחה משלשה מטר בקו אנכי פשוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו המכל מהה גבוה בן 6,3 ק"ו או 22 ק"ו והמטה כפדים במקרה של קו המכל בן 66 ק"ו ושני פטרים אם הקו בן מהה נמוך.

עיריית חיפה

(א) ניקוז פי גשם

פי הגשמים ינקזו ע"י החול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י בערכת היעול כיוונית ומאושרה ע"י מהנדס העיר שהבנה כשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכניה ועל הטבונם.

(ב) ביוב

לא ינתן הימך בנייה באמה חכניה זו כשרט אישר כוונדס העיר חכניה

כיוון מהאיכה.

ג. הספקה מימ

הספקה המים לבניינים בשטח הכנייה זו העשה מערכה הספקה מים של עיריית חיפה או ככל מערכה הספקה אחרת באושרת ע"י העירייה.

ד. פליטת הדרכים

בעלי הקרקע האלוה בהכנייה זו חייבים להוציא למועל על חשבונם את פליטת כל הדרכים כולל פדיונות ומיילת לאורך דרך דליה הכלולות בהכנייה זו כיוון עם הנחתן של כל חפלות הניקוז בכל זמן שהוא אחרי כמן. חוקק להכנייה הדרך הנבועת בדבר ולסלול כל דרך באותו-הזמן אשר עליו החליט הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה.

ה. התקנת הירדנסים

יוזמי הכנייה זו יתקינו הירדנסים לכפוף דליקות בשטח הכנייה זו בהתאם לחכניה מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי' אש ולכביעת רצונם.

ו. ת"ר

יוזמי התכנית מהויכוח לסדר כרחובות מאוד צבורי בלב-לפנסים היפה ולפי דרישות ולכביעת רצון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

הכנייה מס' 1156/א
הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר חיפה
תכנית מס' 1156/א
13.9.65

2) תיקון תכנית מס' 1156/א היא אילן תמונת תכנית מס' 1156/א

היוזמים ובעלי הקרקע:

האדריכל:

א. רוזוב את ש. רוזוב

דנייה" - חברה לפיתוח בע"מ

מודר פוסטקד:

23-22-1156

משרד סכני

מ. ימפולסקי - צ. בר-ארוך

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיריית חיפה
הכנייה ת.ע.ת.מס' 1156/א
הומליק למתן חוקק
בישיבה ה-95 ב-4.4.65
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיריית חיפה
הכנייה ת.ע.ת.מס' 1156/א
הומליק להפקדה
בישיבה ה-74 ב-5.1.64
יושב ראש הועדה
מהנדס העיר

1156/א

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
 ועדה סחווית לבניה ולתכנון ערים
 סחוו חיפה

מרחב תכנון עיר: ציר תימני
 תכנית מתאר מס': ח/א/1156
 תוקף לתכנית מתאר מס': 284
 מיום: 25-8-64
 החליטה להקיד
 את התכנית הנקובה לעיל
 שכן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
 ועדה סחווית לבניה ולתכנון ערים
 סחוו חיפה

מרחב תכנון עיר: ציר תימני
 תכנית מתאר מס': ח/א/1156
 תוקף לתכנית מתאר מס': 13-4-65
 מיום: 13-4-65
 החליטה להמליץ בפני הסר לתת
 תוקף לתכנית הנקובה לעיל
 שכן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' ח/א/1156
 מועמדה להפקדה בילוקים
 מס' 1133
 מיום 19-11-64
 מס' 618

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936

מרחב תכנון עיר: תימני
 תכנית מתאר מס': ח/א/1156
 תוקף לתכנית מתאר מס': תימני
 אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל
 תשכ"ו 20.1.65
 שר הפנים

תכנית מס' ח/א/1156
 מועמדה לביתן תוקף בילוקים
 מס' 1259
 מיום 10-2-66
 מס' 1186

כ' אב תשכ"ו