

מרחב הכנסו עיר של חיפה

שנוי חכניה מיתאר מקומית, חכניה מס' חפ/1141 ב'  
חיפה, עיר גנים הוד הכרמל - דניה, בוטיס: 12251 (חלק), 12252, 12254, 12255, 12256, 12257 (חלק), הוגשו  
ע"י המחלקה הטכנית של "דניה" - הפרח לפתוח בע"מ  
ומאור שכני מ, ימפולסקי אח"צ, סר-אדון, מוד מוכמך  
בשם הילזמים "דניה" - חברה לפתוח בע"מ ונתקבלה  
ע"י הרעדה המקומית להכנסו ולכניה עיר ח' י פ ה

שם והלות

- א. חכניה זו תקרא שנוי חכניה מיתאר מקומית, חכניה מס' חפ/1141 ב' חיפה, עיר גנים הוד הכרמל - דניה, בוטיס 12251 (חלק), 12252, 12254, 12255, 12256 (חלק) ותחול על השטח המוחתם בקו בצבע כחול בחשויט המצורף לחכניה זו והמסומן חשויט מצורף לשנוי חכניה מיתאר מקומית, חכניה מס' חפ/1141 ב' חיפה (להלן "החשויט").
- ב. החשויט מחוזה חלק בלתי נפרד מחכניה זו בכל העניינים הכלולים בחכניה ובחשויט.
- ג. לחכניה מצורף נספח מס' 1 המכיל רשימת בעלי הקרקע ונספח מס' 2 המכיל האור המפרטים המוצעים.

היחס לחכניות אחרות

- א. חכניה זו מחוזה לבני שטח הקרקע שעליה חלה חכניה שנוי לחכניה מיתאר של העיר חיפה שדבר מתן חוקף לה פורסם מע"מ, 422 מיום 15.2.34 ולחכניה מיתאר של העיר חיפה (חיקון) מס' 229 א', שהמקדחה פורסמה בע"מ, 1265 מיום 6.5.1943.
- ב. חכניה זו מבטלת את החכניה ח"ע מס' 318 אשר דבר מתן חוקף לה פורסם בעתון רשמי מס' 649 מיום 3.12.1936.
- ג. חכניה זו מחוזה שנוי בחלקה לחכניה חיקון עיר חפ/1141 א' אשר דבר מתן חוקף לה פורסם בילקוט הפרסומים 1087 מיום 7.5.64.
- ד. על חכניה זו תחולנה כל התקנות וכן התקונים לחכניה המיתאר של העיר חיפה וכן כל השנויים אשר יחולו בה בזמן לזמן, במדה ואין צווגדים את האמור בחכניה זו.

ח מ ק ו ס

הקרקע עליה חלה חכניה זו נמצאת בח' הכרמל ממערב לכבוש אחרון - דלית אל כרמל בגוטיס 12252, 12254, 12255, 12256, בגוש 12251 חלקות: 22, 26 - 28, 30 - 32, 50, בגוש 12257 חלקות 109, 110, בשכונת מערבית מהשטח של הוד הכרמל דניה.

שטח החכנית

שטח החכניה הוא 919011 מ<sup>2</sup> (בקירוב).

5. גבולות החכניה

גבולות החכניה הם:

- מאמון - חלקות 3, 6, 10, 11, 13 בגוש 12251, חלקות 82 בגוש 10682
- חלקה 100 בגוש 10681, חלקה 110 בגוש 10680 חלקה 73 בגוש 10796,
- חלק בגוש 12258, וחלקות 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41 בגוש 12257.
- ממזרח - חלקות 108, 109 (חלק), 110 (חלק), בגוש 12257.
- מדרום - חלקות 22, 23, 26 (חלק), 27 (חלק), 30 (חלק), 31 (חלק), 32 (חלק), 50 (חלק), בגוש 12251, וגוש 12268.
- ממערב - חלקה 12 בגוש 12251.

6. בעלי השקע הכלולים בחכניה זו

"דניה" - חברה לפחוח בע"מ ובעלים שונים - דאח בנסמח א" לחכניה זו, רשימה בעלות מפורטת.

7. ירומי החכניה

ירומי החכניה הם "דניה" - חברה לפחוח בע"מ.

8. מטרת החכניה

- א. שנוי חכנון השטח והכשרתו להקמת שכונת וילות במזרח בודרום בעלי אופי של עיר גנים.
- ב. שנוי חכנון דרכי התחבורה שיחוו קשר נוח בשכונת זו.
- ג. הקצבת אחרים נוספים ליוק ואחרים למבני צבור.

9. חלוקת לאזורים ובאור ציוני החלקים

ציון בחלקים

- א) קו כחול עבה
- ב) שטח צבוע לחום
- ג) שטח צבוע חום ומוחם חום כהה
- ד) שטח צבוע ירוק
- ה) שטח צבוע אפור
- ו) שטח צבוע חום ומוחם חום כהה וקוים אלכסוניים חומים
- ז) שטח צבוע חום
- ח) שטח צבוע אדום
- ט) שטח צבוע אדום ומטוים ירוק
- י) סמטה שחורה ברוב העליון של העיגול
- יא) סמטה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול
- יב) סמטה אדומה ברוב התחתון של העיגול
- יג) קו אדום שלם
- יד) קו ירוק מרוסק
- טו) קו שחור
- יז) קו עם מטולשים משני צדיו לטורג'ין

מיון חציון

- גבול החכניה
- אזור מבודדים א" מיוחד
- שטח לבנין צבורי
- שטח צבורי מחוץ
- אחר מסחרי - מרכז קניות
- שטח לבנין צבורי בעל אופי מסחרי
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך
- שביל להולכי רגל
- מספר הדרך
- מדרגות קדמי מינימלי
- רוחב הדרך
- קו רחוב
- גבול חלקה קיימת
- גבול חלקה מוצעת
- גבול גוש

- גבול חכנית היכון עיר מאושרת
- שטח שהחכנית אינה חלה עליו
- שטח כפוף להגבלת בנין
- דרך לביטול
- מספר חלקה רשומה
- מספר חלקה לבטול
- מספר חלקה מוצעה
- חלקות רשומות שבבעלות "דניה"
- גבול חלקה לפי ת.ע. מאושרות לבטול
- מספר מגרש מוצע לבעלות דניה
- הגבול הצפוני של השטח הכפוף להגבלות בהתאם לסעיפים 14 ו-17
- 16 ד"ה 16 בהקנון

- יח) קו כחול מרוסק
- יט) שטח מוחתם בקו שחור - שטח כפוף לחכנית מפורשת
- כ) אזה "ב" במגרש
- כא) טיוט אדום אלכסוני ומקביל
- כב) מספר בעגול
- כג) מספר בעגול עם קו אלכסוני
- כד) מספר בחוף חלקה
- כה) מספר בעגול עם קו אדום מחתה
- כו) קו כתום מרוסק
- כז) מספר עם קו כחול מחתה
- כח) קו ונקודה סגולים -

10. תאמוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן רשיון ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בהשריט לשום חכלית אלא לתכלית המפורשת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

- האזור (האחר)
- א) אזור מגורים א" מיוחד (צבוע כתום בהשריט)
  - ב) אחרים לבנינים צבוע בעלי אופי לא מסחרי
  - ג) אחר מיוחד למועדון ספורט ובנינים צבוע בעלי אופי מסחרי
  - ד) אחרים לבנינים מסחר (מרכז קניות) וחזית חנויות
  - ה) שטח צבועי פתוח
  - ו) דרכים צבועיות
- החכלית
- להקמת בנינים מגורים חד או דו משפחתיים שימורטו להלן.
  - יעודים יקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.
  - להקמת מועדון ספורט והמתקנים הדרושים.
  - כמוראה בחכנית המתאר חיפה
  - כמוראה בחכנית המתאר חיפה
  - השמשה להולכי רגל וכלי רכב
  - בהתאם לתקנות חכנית המתאר

12. שטח הבניה המותר

- א. שטח הבניה המותר בכל חלקות הבניה של אזור מגורים "א" מיוחד - צבוע כתום בהשריט, יהיה 22% בכל חלקה או לא יותר מ-300 מ"ר בנייה בסך הכל, ולא יותר מבית אחד על כל פארש ולא יותר מ-2 יחידות בכל בית.
- ב. במגרשים ששטח שלהם יותר מ-1300 מ<sup>2</sup> / והקומק של המגרש מי שניים וחצי יותר גדול מחזית המגרש - מותר יהיה להקים 2 בנינים בהנאי שהמרחק המינימלי בין 2 הבנינים הוא 8 מ'.  
ג. שטח הבניה המותר על אחרים לבנינים צבוע בכל מקרה ע"י הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה.
- ד. שטח הבניה המותר על אחרים לבנינים צבוע בעלי אופי מסחרי וכן אופי הבנינים יקבע ע"י הועדה המקומית לאור הבקשות לרשיונות בניה שתוגשנה.
- ה. שטח הבניה המותר, לפי שטח המגרשים (כפי שמופיע בהשריט) - נמו.

4/...

**13. המרווחים הקדמיים והצדדיים והאחוריים**

- (א) המרווחים הקדמיים יהיה 5 מ" לפחות ולפי המסומן בהכנייה הצדדיים והאחוריים לפי המותר באזור מגורים א' בהכנייה המהאר של העיר חיפה.
- (ב) המרווחים הצדדיים והאחוריים בבנייני צבוח למיניהם, יקבעו ע"י הועדה המקומית להכנון ולבניה עיר לאור הבקשות לרשיונות בניה שהוגשנה לגופו של ענין בכל מקרה ומקרה.

**14. גובה הבניינים בצורת גבוהיהם**

- (א) הבניינים בכל חלקות הבניה באזור מגורים א' מיוחד זמרה לאלה הכמומים להגבלות של החלטה ועדה השרים ביחס למארק הלאומי, יהיו בני קומה אחת, שבגובה הממוצע של הבניין כולל מסד לא יעלה על 4.0 מ' מעל הקרקע הטבעית מדוד מהנקודה האמצעית של הבניין.
- (ב) חוץ הקמה קומה עמודים בגובה של 2.20 מ' שתכלול גינה, כניסה לביה, מוסך, מקלט או מחסן לצרכי הביה, ממלס הרצפה של קומה זאת יוצר ע"י הציבה גוספת מהחה לממלס רצפה הבנין שנקבע לפי סעיף א' דלקיל.
- (ג) במגרשים ששופטם מעל 35% חוץ בנייה שהי קומות כפי שנקבע בישיבתה ה-275 מיום 14.4.64 של הועדה המחוזית ביחס להכנייה 1135 של הב' דניה.
- (ד) גובה הבניינים בשטח שסמוך להגבלות של החלטה השרים יהיה קומה אחת או קומה אחת על קומה עמודים נמוכה בחלק הנמוך של המגרשים שהסופוגרמיה מחייבת זאת. חוץ בנייה 2 קומות על קומת עמודים נמוכה, מבלי לשנות אחוז הבניה המותר, במגרשים שבגובה בנייהם יהיו נמוכים במספר מטרים מגובה הכביש.
- (ה) הבניינים יכוסו בגגות דפטים או בטון למיניהם או כל גגות אחרים ופרש לגגות מצופים זמח דסיד.
- (ו) הבניינים הצבוריים וכן בנייני צבוח בעלי אופי מסחרי יקבעו מספר הקומות וגובה הבניינים ע"י הועדה המקומית להכנון ולבניה עיר לאור הבקשות לרשיונות בניה שהוגשנה.

**15. היחסי בנייה**

- (א) היחסי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית להכנון ולבניה דק אחרי מתן הסכמה ע"י בעלי הקרקע הרשומים במסדר רשום הקרקעות.

**16. השטחים הפנויים סביב הבניינים**

- (א) בעלי הבניינים יחויבו בהקמת גבוח סביב הבניינים ובמסול בתן. לא יוצא היחסי בניה במקום בשטח הובטחה התקנה גן סביב הבניין.
- (ב) בצלע החלקה הנובלת עם דרך צבורית, חוץ הקמה מוסך בנוי, או מוסך בצורה טכנה. שטח המוסך לא יחשב בתוך אחוזי הבניה המותרים.
- (ג) במקרה והמוסך יוקם בקו החוב, לא תורשה התקנה שערים הנפתחים לתוך הדרך הצבורית.
- (ד) על כל משחך אשר מגרשו נמצא דרומית לקו המסומן בהשריט בקו ונקודה סגולים החול החובה לנטיעת 12 עצים במגרשו לפני גמר מעולות הבנייה ולפני בנייתו להתגורר בבנין.
- (ה) סוג העצים יהיה מתוך רשימה שתקבע ע"י הרשויות המוסמכות.

17. מחסנים ומסדים

- (א) בכל מקרה בו יוצר מסד אשר גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מעל לקרקע הסביבה בנקודה הנמוכה יותר, יותר גבולו למקלט, למחסן, למכסה, מוסך וכו' לצרכי הבית בלבד.
- (ב) במקרה ולא תהיה אפשרות נצול מסדי הכניסים למחסנים, תהיה בידי הועדה המקומית הסמכות לאשר הקמת מבנה חוץ למחסן (רצוי מחוגר לבניין), בתנאי ששטחו לא יעלה על 6.0 מ"ר שלא יכללו באחוזי הבניה המותרים ושגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

18. גדרות וחכנון המרווחים הקדמיים לאורך חדרים

בעלי המגרשים יחויבו עם קבלת רישון הבניה לבנות גדרות, לדאוג לנטיעות, הנחן רשות להקמת מוסכים וקבע מקום מתי האשפה לשביעה רצון מהנדס העיר.

19. שטחים צבוריים פתוחים

- (א) בעלי הקרקע יחויבו להעביר ללא תמורה על שם עיריית חיפה השטחים המסווגים כשטח צבורי פתוח.
- (ב) בעלי הקרקע יחויבו בנטילת השטחים הצבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית לפי מפרטים ותכנית בגובה שחאוסר ע"י מהנדס העיר.
- (ג) במגרש 801 מחויבים יוזמי התכנית להתקין על השכונם מגרש משחקים על כל הציוד לפי הוראות מהנדס העיר.

20. חלוקה מחדש של השטח והגבלת הבניה

- (א) המגרשים הקיימים לפי הרשום במשרד רשום הקרקעות והמגרשים המסומנים בתשרים באות "ג" והשטחים הבלתי מחולקים יחולקו מחדש לצורך רישום לפי המחוז בתשרים, לאורך קווי הרחוב החדשים וקווי החלוקה הפנימית המסומנת בתשרים בקוים שחורים.
- בעלי הקרקע יחויבו להכין תכנית לצרכי רשום ולשנות החלוקה לפי המסומן בתכנית למטרות רשום מגרשי בניה חדשים.
- (ב) מתן היתר בניה על המגרשים החדשים שבתכנית יהיה מותנה במתן התחייבות לבצוע החלוקה החדשה ולרשום במשרד רשום הקרקעות.

21. הפקעת שטחים

- (א) השטחים המיועדים להרחבת הרכים, לדרכים חדשות ולשבילים לחולכי רגל נחוצים להפקת הרישום על שם מפנהל מקרקעי ישראל בתור חילופין עם הדרכים הקיימות שיבוטלו, הרשומות במשרד רשום הקרקעות בכללות מלנהל מקרקעי ישראל.
- (ב) השטחים הצבוריים הפתוחים וכן האתרים לבניני צבור (ללא אופי מסחרי) ירשמו ללא תמורה על ידי בעלי הקרקע על שם עיריית חיפה.

22. התאמת מגרשים

- (א) החלוקה הרשומה שאינן חואמות אח צורה מגרשי בניה החדשים המסומנים בתשרים - החלוקה מחדש למטרות רשום במשרד רשום הקרקעות - חלקות חדשות לבניה.

- ב) ככל המגרשים החדשים שחלק הבעלות היא גם של היוזמים "דניה" חב' לפתוח - החלוקה החדשה תסודר ע"י היוזמים "דניה" חברה לפתוח בע"מ.
- ג) תשלומי פגזיים המוטלים על הועדה המקומית לפי סעיף 70 - א.ב.ג. של חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יוטלמו ע"י יוזמי החברה.
- ד) הגודל של חלקת בניה חדשה לאחר חלוקה חדשה יהיה 700 מ<sup>2</sup> לפחות.

23. שטח מגרשי בניה

שטח חלקת בניה בגבולות חכנית זו לא יהיה פחות מ-700 מ<sup>2</sup>.

24. חכמית בקרבת קווי חשמל

אין למנות בניינים מהחם לקווי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים בקו אנכי משוך אל הקרקע מהחום הקרוב ביותר של קו חשמל מהם גבוה בן 3,6 ק"ו או 22 ק"ו וחמישה מטר במקרה של קו חשמל 66 ק"ו ושני מטרי אם הקו הוא בן מהם נמוך.

25. שווי הרחובות והבנין ורדיוסים בפירות הרחובות

רחוב הרחובות וקווי הבניה יהיו כמסומן בתשריט ומינימום הרדיוס בפנות הרחובות יהיה לפחות מ-8 מ'. יוחזרו שבויים קלים בתוואי הרחובות, כאישור מיוחד של מהנדס העיר במרה שחומר יהיה הכרחי לאור התכנון המפורט של חכמישים.

26. שרונים

א. סלילת דרכים

1. לא ינתן היתר בניה על כל מגרש בניה עד להבטחה, ע"י בעלי המגרשים, של סלילת הדרכים הכלולות בחכמית זו יחד עם המדרכות, שתילת עצים בצד הדרכים, התקנת שטחי חניה, תעלות נקוד, בהתאם למפרטם מאושרים ע"י משרד מהנדס העיר ולשביעת רצונו.
2. כל דרך חסלל בזמן וברוחם שעליהם לזככם עם מהנדס העיר ולא ינתן רשיון בניה על כל מגרש בנין שום הבטחה סלילת הדרך הכוללת עם המגרש והכורה של דרך כזו לדרך סלולה המחפרה לכביש העורקי - דרך דליה.

ב. נקוד מי גשם

מי הגשמים ינקודו ע"י הלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תיעול מאושרת ע"י מהנדס העיר שתבנה עבור בעלי הקרקע שבגבולות החכמית ועל השבונם.

ג. ב. ד. ב.

1. לא ינתן היתר בניה על-המגרשים הכלולים בתכנית זו עד הבטחה ע"י בעלי המגרשים, ועל השכונם, בניה מערכת ביוב צבורי מהכזי לשטח התכנית עם מתרון סופי לסלוק מי השופכין לשביעת רצון מהנדס העיר.
2. לא ינתן היתר בניה לפני אשור מהנדס העיר של תכנית הביוב הצבורי כנ"ל לאותו שטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר למערכת ביוב צבורית האמורה. הוצאות התקנת מערכת הביוב הצבורי, כולל מחקנים להרחקת שומכין יהיו על השבון בעלי המגרשים. הסאת מחקני הביוב לאחר כצורתו העשה לשביעת רצון מהנדס העיר.

ד. תפסת מים

אספקת מים תהיה מרשת המים של עיריית חיפה, או כל רשת המאושרת על ידה. בעלי המגרשים ישאו בהוצאות התקנת רשת אספקת המים בתחומי התכנית זו.

ה. התקנת הדרגמים

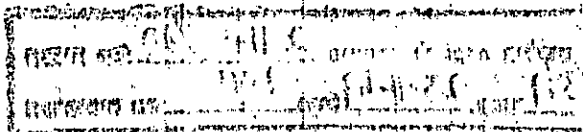
הזמני התכנית זו יתקינו הדרגמים לכבוי דליקות בשטח התכנית זו בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר ומכבי אש ולשביעת רצונם.

ו. מ. א. ר.

בעלי הקרקע חייבים לסדר ברחובות מאור צבורי לפי דרישת ולשביעת רצון מהנדס החשמל של עיריית חיפה.

27. מועד השועה לביצוע

מיד לאחר מתן חוקף לתכנית על היוזמים "דניה", חברה לפתוח בע"מ, להתחיל בעבודות פתוח בתחום המגרשים שבבעלותם.



אזהרה:

היוזמים ובעלי הקרקע:

**דניה** דניה לפיתוח בע"מ **DANYA** DEVELOPMENT CORPORATION Ltd

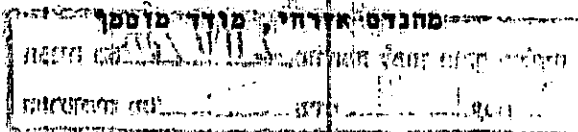
החברה לפתוח בע"מ, והתחום

משרד סכני

מ. ימפולסקי

ב. בר-אדון

"דניה" - חברה לפתוח בע"מ - החברה לפתוח בע"מ  
המחלקה הסכנית



הועדה המקומית לתכנון והבניה - חיפה

תכנית ח. ע. מס' חפ/ 1141

הוּמַלֵּץ ליהפיקר ה

בישיבה ה' 4 ב-1966.2.13

(י) א. מוטז (י) 1.3.71

יושב ראש הועדה יוסב ראש הועדה

סהנדס הטי

הועדה המקומית לתכנון והבניה - חיפה

תכנית ח. ע. מס' חפ/ 1141

הוּמַלֵּץ למתן תוקף

בישיבה ה' 41 ב-1968.5.20

יושב ראש הועדה יוסב ראש הועדה

סהנדס הטי

תכנית מס' חפ/ 21141

מורטפה לתקרה בילקוס 23-11-67 עמוד 347

מיום 1411

תורטומים מס' 1705

מסדר הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחה ח. ע. 1141

מרחב תכנון מקומי ח. ע. 1141

תכנית ח. ע. 1141

הועדו המחומית בישיבת ח. ע. 64, 57

מיום 19.11.68 16.7.68

לחכנית הנכרת לעיל

סגן מנח כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' חפ/ 21141

מורטפה למתן תוקף בילקוס 1-3-71 עמוד 1234

מיום 1705

תורטומים מס' 1705

3 באר 1971