



**מרחב תכנון מקומי, חיפה**  
**שינוי תכנית מיחאר מקומית, תכנית מס' חפ/1439 ב' -**  
**"גבעת החוחחים - בינוי" - הוגשה ונחקבלה ע"י הועדה**  
**המקומית לתכנון ולבנייה, חיפה**

**שם וחלוח**

1. תכנית זו תקרא: "שינוי לתכנית מיחאר מקומית תכנית מס' חפ/1439 ב' - "גבעת החוחחים - בינוי" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בחשרים המצורף לתכנית זו והמסומן בשם: הנ"ל (להלן "החשרים"). החשרים הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

**יחס לתכניות אחרות**

2. א. על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית המתאר של העיר חיפה, במידה ואינן נוגדות הוראות תכנית זו, וכל התקונים והשינויים שחלו או יחולו בה מזמן לזמן המפורסות מטה.  
 ב. התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע הכלול בהן:-

מס' התכנית	שם התכנית	מס' ע"ר	מס' י"פ	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
229	תכנית המתאר של העיר חיפה	422		6.5.43	15.2.34
229 א'	תכנית " " " "	1265		6.5.43	

**הערה:**

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורסות הבאות:

חפ/3	הכרמל המרכזי	180		1.2.27	
חפ/136	מרכז מישור הכרמל-חיפה	615		30.7.36	
חפ/424	התכנית המאוחדת של חיפה - תכנית מס' 4	867		23.2.39	
חפ/857	גנים ציבוריים במרכז הכרמל	627		16.10.58	
חפ/718 א'	פקוח על פתוח הבניה מגורים א'	1422		25.9.69	
חפ/732	טרילינג ושוח' - המשך הכרמל המרכזי	71		1.3.50	
חפ/1404	מעונות שמשון	1719		13.5.71	

**ה פ ק ו ם**

3. הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בהר הכרמל מזרחה מככר מוריה בהמשך רח' שמשון.

**שטח התכנית**

4. א. שטח התכנית הוא 94,150 דונם בקירוב.  
 ב. חלוקת השטחים (מגורים, אהר לבנין ציבורי, ציבורי פתוח, דרכים), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בחשרים.

**גבולות התכנית**

5. **צפון:** לאורך גבול החלקה 71 בגוש 10808, וממשיך לאורך גבול החלקה 5 בגוש 10768.  
**מזרח:** לאורך גבול החלקות 5,15,3,2, בגוש 10769.  
**מדרום:** לאורך גבול החלקות 4,5, חוצה את חלקות: 18,15,77 (רחוב שמשון), חוצה את חלקות: 1,2 בגוש 10770, חוצה את חלקה 71 וממשיך לאורך החלקה 62, חוצה את חלקות 66,65,64,63,62, ממשיך לאורך גבול החלקה 66, בגוש 10768, חוצה את חלקות 32,31,29,77,1, וממשיך לאורך גבול החלקות 37,36,35,34, בגוש 10770.  
**מערב:** חוצה את חלקות: 15,86 בגוש 10767, 22-30, וממשיך לאורך גבול חלקה 22 בגוש 10768.

הקרקע הכלולה בתכנית זו

.6

<u>בעלות</u>	<u>חלק מחלקה</u>	<u>חלקה</u>	<u>גוש</u>
דב מרק	15	-	10767
כותבת מ. זיידמן	86	-	"
דרך מס' 447	85	-	"
יורשי ג. מוריץ	-	6	"
הנריטה דניאל	-	77	"
יעקב מטלון ושוח'	-	8	"
ד"ר ראובן ואדיט הכט	-	9	"
ד"ר ראובן ואדיט הכט	-	10	"
י. ו-מ. היידקר	-	11	"
י. ו-מ. היידקר	-	12	"
חב' חלקה 13 בגוש 10768	-	13	"
מ. בוקשטלסקי	-	14	"
שלמה מזרחי	-	15	"
מדינת ישראל	-	16	"
ססלה פבזנר	-	17	"
מדינת ישראל	-	18	"
מדינת ישראל	-	19	"
חב' מלונות ומעונות בע"מ	-	21	"
יוסף וליאון גראי	22	-	10768
מרדכי סולום	23	-	"
ק.ק.ל.	24	-	"
שמואל גרינברג	25	-	"
יוסף מנדלמן	26	-	"
חב' אשל ואיזנברג	27	-	"
חב' רכוש חברה בע"מ	28	-	"
חב' חלקה 29 בגוש 10768	29	-	"
חב' חלקה 30 בגוש 10768	30	-	"
חב' חלקה 31 בגוש 10768	-	31	"
י. פרלשטיין	-	32	"
דנטה וסמואל וגני	-	33	"
שרלוטה שולמן ושוח'	-	34	"
שלמה צוריאנו	-	35	"
ישראל ומנחם שהם	-	36	"
יוליה ויצחק צוריאל	-	37	"
שושנה איזנברג	-	38	"
חב' חלקה 39 בגוש 10768	-	39	"
אסתר ומלכה דרזנב	-	40	"
מרדכי ואסתר וולף	-	41	"
אור מטמון	-	42	"
שרה המבורגר	-	43	"
בן-ציון הול	-	44	"
ישראל בורשטיין	-	45	"
שליסברג שרה	-	46	"
קלינברג גו'ליאטה	-	47	"
מדינת ישראל	-	48	"
יצחק בבלי	-	49	"
חברת הכשרת הישוב בע"מ	-	50	"
מפעלי פדרמן בע"מ	-	51	"
מדינת ישראל	-	52	"
מנחם דיאמנט	-	53	"
נחמן אפשטיין	-	54	"
מחתיהו לוגט	-	55	"
שלום מרידהוף	-	56	"
דוד ויוסף ברגר	-	57	"
רפאל לוי	-	58	"
טובה ושונה פודר	-	59	"

בעלות	חלק מחלקה	חלקה	גוש
יוסף מלברברג	-	60	10768
מדינת ישראל	-	61	"
מדינת ישראל	62	-	"
מדינת ישראל	63	-	"
יחזקאל כלי	64	-	"
יהודית גליטמן	65	-	"
משה ואבי מנדלמן	66	-	"
ישראל לוטטגרטן	-	67	"
ישראל לוטטגרטן	-	68	"
אהרון פוליצקי	-	69	"
שושנה גולדשטיין	-	70	"
עיריית חיפה	71	-	"
עיריית חיפה	-	72	"
עיריית חיפה	-	73	"
עיריית חיפה	1	-	10770
דוד צייגר	2	-	"
פיליפ לוריה	-	3	"
חב' הכשרת הישוב בע"מ	15	-	"
שרה קורמן ושות'	18	-	"
מ. מילנר	29	-	"
רוח זלינגר	30	-	"
ביח משותף	31	-	"
ביח משותף	32	-	"
עיריית חיפה	77	-	"
יוזמי התכנית	28	-	"

יוזמי התכנית 7.

יוזמת התכנית הזו היא עיריית חיפה

מטרות התכנית 8.

מטרת התכנית הן:

- א. קביעת הנאים לבנוי על המגרשים שבמורד הצפוני של הגבעה.
- ב. שינוי ושפורים כרשת הדרכים הכוללים בין השאר פתרון לצומת שמשון-בכורים-יוחס.
- ג. פתיחת דרך חדשה לפתוח המשך הגבעה לצד מזרח, והרחבת דרכים.
- ד. קביעת שטחים הפעונים חלוקה מחודש.
- ה. שינוי סוגו של חלק משמורת טבע במדרון ואדי, למגרש בנייה.
- ו. הפיכת חלק אחורי ממגרשי בנייה לשטח ציבורי פתוח, כדי לשמור על חלק משטח מיועד.
- ז. יצירת אחר לבנין ציבורי.

באור סימוני החריט 9.

קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע כחום	אזור מגורים א'
שטח בצבע החריט מטויט בפסים צהובים	שטח שנועד לחלוקה מחודש
שטח צבוע סגור ומוחתם כחום כהה ומסומן באות עברית	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק ואות עברית בעגול	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע חום ומוחתם בקו חום ומסומן באות עברית	אחר לבנין ציבורי
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
שטח צבוע אדום ומטויט ירוק	שביל להולכי רגל מוצע
קוים אדומים מקבילים	דרך לבטול
סיפרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינמלי
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
קו אדום	קו רחוב
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע החריט	גבול גוש שומה
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה קיימת
קו שחור	גבול חלקה מוצעת
ספרה שחורה	מספר חלקה מוצעת
קו סגול עבה	חזית חנויות

קו בנין  
 קו השמל  
 בנין להריסה  
 מספר קומות  
 קומה עמודים  
 גבול חכנית ה"ע מאושרת חפ/1404

קו אדום מרוסק  
 קו אדום מרוסק ומנוקד  
 שטח מנוקד בצבע צהוב  
 ספרה רומית  
 אות ע'  
 קו שחור עבה מרוסק

10. שמוש בקרקע ובבנינים

לא ינשתן רשיון להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בהחומי החכנית לכל חכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים א' - כל התכליות המותרות באזור מגורים א' של חכנית המתאר של חיפה, כפוף לתנאים והגבלות בניה של החכנית חפ/718א' וכפוף לסעיפים מס' 20,15 של חכנית זו.
- ב. אזור מגורים מיוחד - באחר המסומן ד', יבנה בנין מגורים כמפורט בסעיף משנה 15 להלן
- ג. אתר לבנין ציבורי - ישמש לשרותים חברתיים שכונתיים בהתאם לפירוט בסעיף מס' 17 של חכנית זו.
- ד. שטח ציבורי פתוח - כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.
- ה. דרכים ושבילים להולכי רגל - כפי שמוגדר בחכנית המתאר של חיפה.

12. הפקעה ורשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לאתרים לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים להולכי רגל, נועדים להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה ללא תשלום.

13. שטח שנועד לחלוקה חדשה

השטחים הנועדים לחלוקה חדשה יהיו נושא לחכנית בנין ערים נפרדת, חפ/1439א', בהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 87 מיום 16.12.69.

14. ביטול דרכים מאושרות

שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בחשריט.

15. שטח הבנייה במותר

- א. על החלקות המסומנות כאזור מגורים א' יחושב שטח הבנייה המותר לפי חכנית המתאר 229ב' משטח הרשום של החלקות.
- ב. על החלקה המוצעת המסומנת כאזור מגורים מיוחד (אות ד') שטח הבנייה לא יעלה מעל ל-3,700 מ<sup>2</sup>.
- ג. על החלקות המוצעות 106, 106א' יותר שטח בנייה לפי חכנית המתאר 229ב' מהשטח הרשום של החלקה 6. שטח הבנייה זה יתחלק בין שתי החלקות המוצעות באופן יחסי לגודלם.

16. בנייה על החלקות 70,69 בגוש 10768

הבנייה על החלקות 70,69 בגוש 10768, תהיה בהתאם להחלטה של הועדה המחוזית בישיבתה מס' 99 מיום 23.6.70 חלקות אלה מאוחדות למגרש חדש המסומן באות ח' בחשריט, וגבולותיו מוהחמים מצד מזרח בקוים שחורים מרוסקים ובשאר הצדדים ע"י קווי הרחובות.

17. אחר לבנין ציבורי שלא בעל אופי מסחרי

- א. האחר המיועד לבנין ציבורי ישמש למטרות ציבוריות בלבד לפי החלטת הועדה המקומית.
- ב. שטח הבנייה, גובה הבנין והמרווחים יקבעו ע"י הועדה מקומית.

18. שטח ציבורי פתוח

- א. על בעלי הקרקע הכלולה בהכנית ו-או חוכריה לשאת בהוצאות פתוח השטחים הנ"ל, בהתאם להכניות מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. הפתוח יכלול שבילים, ספסלים, מינות משחקים לילדים ומבוגרים על ציודם, תאורה וכו' כמו כן עליהם להשתתף בהוצאות השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בהכנית ח"ע מס' 336.
- ב. תהיה מותרת הקמת קיוסקים למשקאות קלים, לעהונים וכו' ותחנות טרנספורמציה, הכל בהתאם לדרישה או הסכמת מהנדס העיר.

19. גובה הבנינים

- א. באזור מגורים א' יהיה גובה הבנינים לא יותר משלוש קומות מעל קומת עמודים.
- ב. באזור מגורים מיוחד יהיה גובה הבנינים כמסומן בחשרים.
- ג. במורד הצפוני של הגבעה (חלקות 10-21) יהיה גובה הבנינים כמפורט בסעיף 20.

20. בנייה במורד הצפוני של הגבעה

על מנת לשמור על קו רקיע אחיד של הבנינים אשר לצד התחנות של רחוב מס' 799 לבני מפלס רחוב זה ועל מנת לאפשר חנייה במקומה העמודים, תהיה חובה לנצל את שטח הבניה כדלקמן:

- א. 1. על החלקות 17-21 תהיה חובה לבניית שני בחיס. הבית שלצד הרחוב (הבית הקדמי) ייבנה בגובה 2 קומות מעל לקומת עמודים שהכלול חדר מדרגות, שטח חנייה ושטח משחקים לילדים. הגובה הכללי של בית זה, יהיה 8.50 מטר מרצפת קומת העמודים אשר תהיה במפלס המדרכה הציבורית (מדוד באמצע חזית הבית) עד לחקרת הקומה העליונה (כולל עובי החקרה).
- 2. הבית האחורי ייבנה במרחק של 8.0 מטר לפחות מהבית הקדמי, ובגובה מכסימלי של 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לצד הנמוך. בגלל השפוע החזק של הקרקע תורשה מתחת לקומת העמודים זו קומת מסד חלקית אשר כולה לשמוש לשרותי בית. במידה ויווצרו הללים גבוהים מתחת לקומת העמודים, ינוצלו אף הם, נוסף לשרותים בחלקם או בשלמותם, ולפי הנסיבות של כל מקרה ומקרה גם לצרכי מגורים, במסגרת אחוזי הבנייה המותרים.
- ב. על החלקות 6-16 יותר בנין אחד בלבד, אשר לצד הרחוב יהיה בגובה של שתי קומות מעל קומת עמודים כאמור בסעיף א-1 לעיל. יתרת שטח הבנייה, ינוצל בקומת שמתחת לקומת העמודים בשלוש קומות, לכל היותר, מתחת לנ"ל תורשה קומת מסד חלקית לשרותי בית.

ג. הוראות בקשר לקו הרקיע ומפלס קומות במסד

- 1. מפלס הגגות של הבנינים על חלקות 6-21 יהיה מותאם לשפוע הדרך מס' 799 כמוסבר בסעיף א-1 לעיל.
- 2. מפלסי המסד (או רצפת קומת עמודים התחונה) על החלקות 7-16 יהיו לא יותר מ-11.5 מטר מתחת לקומת העמודים עליונה שלאותו בנין, יתרת החלל באם יוצר ימולא ויעבוד כטרסות גן להנחת דעתו של מהנדס העיר.
- 3. מפלסי גגות הבנינים האחוריים על כל אחת מחלקות 17-21 יהיו זהים עם רצפת הקומה א' של הבנינים הקדמיים של אותה חלקה.
- 4. מפלסי המסד או רצפת קומת עמודים של הבנינים האחוריים על כל אחת מהחלקות 17-21 יהיה לא יותר מ-11.5 מטר מתחת למפלס גגות אותם הבנינים.

ד. הוראות בדבר פקוח ארכיטקטוני

חזיתות הבנינים שעל חלקות 6-21 הפונות לצפון, וצפון-מערבי יהיו טעונות עבוד ארכיטקטוני מפורט לשביעה רצונו של מהנדס העיר. כל חזיתות הבתים על חלקות אלו יצופו טיח אומנותי (מוטו מגורד וכו').

21. מבני עזר במרווחים

לא תותר הקמת מבנים במרווחי הבנינים פרט למוסכים פרטיים בצורת מבנה או סככה ולתחנות טרנספורמציה של חברת החשמל שיוותרו במרווחים הצדדיים.

22. גדרות

הגדרות בתחום תכנית זו יבנו כדלקמן:

- א. בצד הנמוך של הדרך: גדר שקופה ממוטות ברזל לפי תכנית שהאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. בצד הגבוה של הדרך: גדר אבן בגובה מינימלי של 50 ס"מ. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. לאורך אחר לבנון ציבורי חוקם גדר לפי הכנון מפורט שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ד. בין חלקות בניה ושטח ציבורי פתוח - גדר רשת.
- ה. בין חלקות בניה באזור מבורים - גדר רשת הייה.

23. פתוח המגרש

על בעלי הקרקע לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות חומכים, נקוד, שתילה וכו'.

24. גגות הבנינים

גגות הבנינים יהיו שטחים ויבוצעו בהתאם להוראות מהנדס העיר ולשביעה רצונו.

25. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות, והחלונות, פניס המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיוורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.
- ז. לא יורשה חבור חשמל לבנינים בעזרת כבל תת-קרקעי.

26. בנינים להריסה

- א. כל המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב נועדים להריסה.
- ב. לא יוצא היתר בנייה על כל חלקה עליה קיים מבנה שנועד להריסה בטרם שמבנה זה אמנם יהרס.

27. סלילת דרכים

בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו או הגובלים אתה, חייבים להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים שבתכנית זו, בהתאם לחוק העזר העירוני.

28. חנייה

על בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע הכלולה בתכנית זו לפתוח בעיה החנייה בתחומי מברשיהם או להציע פתרון, בהתאם לתקן.

29. תאורה

בעלי הקרקע ו/או הוכרי הקרקע חייבים להתקין על חשבונם תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים צבוריים פתוחים, כולל עמודים ופנסים.

**30. בנייה בקרבת קוי חשמל**

לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו, בקרבת קוי חשמל עיליים או מחתה להם, אלא בהתאם למרחקים להלן הנמדדים במטרים מציר קו החשמל ועד לחלק הבולט ביותר של הבנין.

מרחק	סוג קו החשמל
2.25 מ'	קו מחתה נמוך
6.25 מ'	קו מחתה 22 ק"ו

**31. תחנות טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח חכניה זו. על מגישי בקשות בנייה לכלול בחכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות הב' החשמל לישראל.

**32. מקלטים**

לא יוצא כל היתר בנייה בשטח החכנית, אלא אם כלולה בקשת חכנית למקלט בהתאם לחקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המחוקן בוצע לשביעה רצונו של יועץ הג"א.

**33. שרותים**

**א. נקוד מי גשם**

לא ינתן היתר בנייה בטרם הובטח בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות המאושרות ע"י מנדט העיר ושיבוצעו לשביעה רצונו.

**ב. אספקת המים**

אספקת המים לבנינים בשטח חכנית זו, תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית חיפה.

**ג. ביוב**

לא ינתן היתר בנייה בשטח חכנית זו, בטרם אישר מהנדס העיר חכנית לביוב ציבורי. לא תנתן תעודת שמוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי ולפני מתן אישור מהנדס העיר כי חכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעה רצונו.

**ד. הידרנטים**

על בעל הקרקע להחזיק על אדמתו הידרנטים לכבוי אש, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעה רצונו.

**34. הנחות**

כל המעונין המוצע שבהכנת חכנית זו לא הובאו כחשבון תנאים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מתקנות המפורטות בה, רשאי להגיש בקשה לועדה לתכנון ולבניה של העיר חיפה לקבלת הנחה כזו, והועדה המקומית תחיה רשאית כאשר הועדה המחוזית לאשר או לדחות בקשה כזו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ/1439/5

הומלץ לשתן חוקף

בישיבה ה' 27 ב' 7.12

מנהל העיר

יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

חכנית ת. ע. מס' חפ/1439/5

הומלץ להפקדה

אישור ה' 62 ב' 8.11

(-) ס. ס. ל. מ. ק.

יושב ראש הועדה

