

חפ / 853 א

ממך ומך .

לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה  
 העתק משרד  
 לא להוציא מחיק מסי חפ / 853 א

# תיקון לתכנית המתאר

של העיר חיפה

תכנית תכנון עיר מס' 8553, חיפה.  
המורדות הצפוניים של הר - הכרמל  
המורדות הנדרג לתכנית המתאר של העיר  
חיפה משנת 1984 ולתכנית תכנון עיר  
מ-1984 הנקראת כנוף התכנית, הנושא  
ע"י הועדה המקומית לבנייה ולתכנון  
עיר חיפה

## 1. המטרות

המטרה המרכזית בתכנית זו היא להגן על המרחב הנוף של הר-הכרמל  
המורדות הצפוניים של הר הכרמל.  
המטרות של התכנית הן:  
1. להגן על המרחב הנוף של הר-הכרמל  
2. לשמור על המרחב הנוף של הר-הכרמל  
3. לשמור על המרחב הנוף של הר-הכרמל

## 2. המטרות

המטרות הכלולות בתכנית זו נגזרות מהמטרות הכלליות של הר-הכרמל  
בין מטרות המטרות מסדרב ומחצבות החב"א, אכן וסיד' ברחוב  
בזולה מסורה.

## 3. מטרות התכנית

מטרת התכנית היא להגן על המרחב הנוף של הר-הכרמל  
להקפיד על אחיזת המרחב הנוף של הר-הכרמל  
המטרה של התכנית היא לשמור על המרחב הנוף של הר-הכרמל  
המטרה של התכנית היא לשמור על המרחב הנוף של הר-הכרמל

## 4. שטח התכנית

שטח התכנית הכלולה בתכנית זו הוא 800 דונם בקירוב.

## 5. גבולות התכנית

גבולות התכנית - סדרה  
עובר הגבול לאורך רחוב סג'ה פריס (כול החלקות 152-  
138 מנוס 10814) כשם שגובה הרומה לאורך הנוף המזרחי  
של החלקות 152 ו-153 מאותו גובה ומסלול רחוב סדרה,  
לאורך רחוב עכאם עד לגבול גוש 10811 ומשם דרומה  
לאורך גבול גוש זה, שהוא גם הגבול המערבי של החלקות  
257, 246, 296 והגבול הצפוני של החלקות 320 - 316  
ועד לפנישתו עם שד' או"ם כפנה המערבית של החלקה 316  
גוש 10813 לאורך שדרות או"ם מזרחה עד רחוב מס' 44  
ולמזרחו של רחוב זה עד לחבניו עם רחוב גולומב, מסם  
למזרחו של רחוב גולומב עד לגבול חלקה מס' 126 מנוס  
10810, מקי"ף ספון עם החלקה הזו וחלקה 301 מאותו  
גוש ופונה צפון-מזרחה דרך החלקה מס' 144 עד לרחוב  
הס' ולאורך הגבול הצפוני-מזרחי של החלקות 342, 343, 345,  
350, 351, 390, 392, 394, 311, 314-499 מנוס 10810 ופונה  
צפונה עד לרחוב הס' ולאורך רחוב זה עד לפנישתו עם רחוב  
ראשי ולאורך רחוב זה בכיוון מערבה עד לחלקה מס' 164  
מנוס 10809 ולאורך הגבול הצפוני של חלקה זו והחלקות  
מס' 120, 122, 125, 517, 440, 595 מאותו גוש ולאורך רחוב  
הסיפוני בגבול מזרחה עד לגוש מס' 10870 ולאורך הגבול  
הצפוני של הגוש הזה.



להלן פרטים הנאי הכניח לנו:

א. ייצור השטחים ומימוןם במסרים

הם שטחים מיוחדים לא יורד  
מנוריים "א" שבו יחולו הוצאות  
ביתם לנכה להשטח של בניינים  
כמסורס מסעיף מסנה ב' ו-ג' ולהלן.

(1) השטחים הצבועים כצבע כהה

(2) השטח הצבוע בצבע ירוק  
ומוקף קו סגול כהה

(3) השטח הצבוע בתווך ומסומם  
סוף

(4) השטח הצבוע ירוק כהיר  
ומסומם ירוק כהה

(5) השטח הצבוע ירוק כהיר  
ומוקף קו ירוק כהה

(6) השטח הצבוע ירוק כהיר  
מוקף קו ירוק כהה ומסומם  
סיום ירוק

(7) השטחים הצבועים בצבע חום  
כהיר

(8) השטחים הצבועים בצבע חום  
כהיר

(9) השטחים הצבועים בצבע אדום  
כהה

(10) השטחים הצבועים אדום כהיר  
עם סיום ירוק

(11) השטחים הצבועים אדום כהה  
עם סיום ירוק

(12) מסים אפורים וירוקים  
למירובין

(13) השטחים הצבועים ירוק כהיר  
פרווחים.

כל השטחים הנזכרים במסמך 12 - 7 הם זכאים ציבוריות ויירשמו ללא  
מסורה על סם עיריית חיפה במידה שהן עד היום לא נרשמו בשטח  
ונחוצים להפקעה.

ב. הוצאות בשטח הבנייה

בשטחים הצבועים בצבע כהה במסריט שהם שטחי איזור מנוריים "א"

החלוקה הכוללת נוספת על האסור בתכנית המאור ובתכניות המפורטות המפורטות בעבר בהייגו -  
 שטח הבנייה על כל חלקה לא יעלה על 12 1/2% (הייגו, 25% שטח בנייה כללי בכל הקומות ביתר) משטח חלקה זו כדי שגודל קבוע בתכנית חלוקה פרוסת על תכנית מכונן עיר מאושרת ושגובה לשטח הנירוון, ואילו באותו חלק מהשטחים הנבועים כאדם באפרים העוקפים קו סרס שגור משולב בצלבים שטורים, לא יעלה שגור הבנייה האסור של 10% שטח החלקה, הייגו, 20% שטח בנייה כללי בכל הקומות ביתר.

**ג. הכוללת גובה הבנייה**

שתי קומות בלבד תותרנה בשטח הייגור סגורים א' הנזכר בסעיף ב' ולעיל ובתנאים נוספים המפורטים בסעיפים ד', ו' ו-ז' של תכנית זו. בשום מקום לא יעלה גובה המסד על 170 ס"מ מעל פני הקרקע הסכעי.

**ד. הגשתה קו השקף פרחוב יפה-גנוף ושר' קיש**

הבנייה לאורך הגז הצפוני של רחוב יפה-גנוף סגורה לחלקה 44 בגוש 10812 ובתשכו נשר' קיש, תהיה כפופה להגבלת גובה גוסף למסד בסעיף ג' לעיל, מתוך מטרה להבטיח קו השקף סגורות הג'ל על פני המדרות והעיר. קו השקף הזה יונחת ע"י שמירה שבבנינים שיוקמו, בולל גוב המסופע, לא יעלו מעל פני קו הרמייה הייגור סגורה הנמצאת בגובה 150 ס"מ מעל פני הרחובות (מתד הצפוני) האסורים כנוון לים בספוע המפורט בטבלה דלהלן:

מספר הגוש	מספר החלקה	אחוז הספוע של קו הרמייה
10812	120-118, 127, 137, 136	21
	174, 173, 43	20
10810	132, 411	18
10809	387-384, 96	17
	553, 190, 189, 186	21
	253	20
	254, 234, 235	22
	244-242	20
	241-239, 245	19
	246	18
	247	17
	248	16
	249	15
	250	14
	251	13

**ה. בנייה סגור לאורך הרחובות יפה-גנוף, קיש ושר' או"מ**

כל הדיקות הבניינים בגובלים עם רחוב יפה-גנוף ורחוב קיש (לשעבר סגורה וקטע שר' קיתרוטש) ושר' או"מ (דרך הגר לשעבר) ייבנו אכן סכעית.

**ו. גגות הבתים**

גגות הבניינים יהיו משופעים ומכוסים רעפים ארוטיים פרס לטותם הבניינים ייבנו בהתאם לסעיף ז' דלהלן שגורה גגותיהם סגורה אישור רשויות המכונן.

הגבה הכללי של פני המלם העליון של הכרכובים האופקיים של הגגות המשופעים לא יעלה בשום מקום מעל 8,5 מ' מעל פני

הקרקע הטבעי. גיבול שטח תלל עליה בגג הממוצע יהיה טעון אישור הועדה המקומית ובשטח המגובל כג' ל ינוכה מסכמת שטח הבנייה המותר בבנין בגירון.

בחנות למכונות בנייה ורהבות

לוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית, תהיה המשרות להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים הנוכחיים בסעיף ב' דלעיל בשטח המקרים ששטח שלה מחוץ ס-3 רצונה יתוכנן בסדריה לשביעת רצונה תוך המרשה שטחים מתאימים ומספיקים לצרכי צבור וכסוף לתנאים המפורטים להלן:

- (1) בשטחים שמסעיף ב' דלעיל קובע 10% תומר הגולה עד ל 12,5% (ביינו שטח הבנייה הכולל בכל הקומות גם יחד, לא יעלה על 25% שטח החלקה).
- (2) בשטחים שמסעיף ב' דלעיל קובע 12,5% תומר הגולה עד ל 15% (ביינו, שטח הבנייה הכולל בכל הקומות גם יחד לא יעלה על 30% שטח החלקה).
- (3) בהגבלה לבנה של 2 קומות הנוכחית מסעיף ב' דלעיל לא תחול על הבנייה המהובנת בהתאם לסעיף זה בתנאי שלה יפגע בהוראות מסעיף ד' דלעיל.

רוחב דרכים

רוחב הדרכים יהיה בהתאם למכונות מ"ע המפורשות לפני פרטים מכנית ו' ורוחב הדרכים הרגשיות המיינה בהתאם למכנית מ"ע סס' 859, חיפה.

פרוזורים ופזי הבנייה

הבנייה בשטח הבנייה הזו יוקמו בהתאם לטרונחים המקובלים באישור סגורים מ"ע בהתאם לסממן במכנית מ"ע המפורשות שהיו בתוקף לפני פרסום הבנייה זו (בכל חלקה לפי הבנייה המפורשת שמושרה עבודה), פרט לקטע של שדרות קיס בו פרטנו הפרוזורים מ"ע סס' 859, במקרה של הדחת הדרכים הראשיות בהתאם לת"ע 859, לא יהיו הפרוזורים קטנים מהקובלים באישור סגורים מ"ע כאמור בתכנית המתב.

יחס הבנייה לת"ע 713

יחס הבנייה לת"ע 713 סס' הירח כלהובות התשפ"ו והגלבנים לזרכי הבנייה זו תחשב הבנייה הכנון עיר סס' 713, חיפה, סס' ירק בהובות התשפ"ו והגלבנים כפי שהיא מושרה להקרה ע"י הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים, סחור חיפה, נינואר 1947, כמחייבת בחלקה הכלול בתכנית זו על ע"י לה החלטת הוועדה ע"י הבנייה מ"ע ספורטות הרשות ביחס לשטח המסומן במסרי"ע ע"י קו מגול סרוס ובתנאי ספורט שבכל מקרה של מתירה בין הוראות הבנייה זו ובין הוראות הבנייה סס' 713, מחייבות הוראות הבנייה זו.

גדרות

הגדרות לצורך הרחובות ולצורך הגבולות המחזוריים של המגרסים עבור כל חלקות הבנייה הכלולות בתכנית זו תבנה אבן טבעית ללא סיס. גבה הגדרות לא יפגע בעקרונן המספק החפשי לצד מודרות הברטל כמסומן בסעיף ד' דלעיל. הגדרות לצורך הפרוזורים הנהרטיים ייבנו כנוכה בסוף עם רשת בחלקיהם העליונים או המיינה גמורות צדד חיפה.

שטח שמורה טבעית ורגולציה

לאורך הגבול הרדום מרחי של התכנית נמצא שטח צבוע ירוק, סוקף קו ירוק כזה ומטויט קוים ירוקים. שטח זה יסור שפור במסגור הטבעי גבולות השטח הזה הוחאמו לגבולות הרך המוצעת ובנה שונה גבול שטח זה שהגמון בתכנית המתב של העיר חיפה. עם יחייבו התנאים המפורטים טבוי קל במחוי הרך המוצעת הנ' ל

י"ג. גם גבול שטח הסכורה הסכמית האמורה וישאר נטו לדרך זו.

י"ג. שטחים פרטיים פתוחים

השטחים הנבועים ירוק בהיר ופוקסיים קו ירוק כהה בתפרים יהיו לשטחים פרטיים פתוחים.

י"ד. שטחים פרטיים פתוחים עם זכות כניסה לצבוע לצמיתות

בשטחים הפרטיים הפתוחים המסומנים בתפרים כנבוע ירוק פוקסיים קו סגור עבה והפורטים להלן, שטח ברשות גבולת הבניינים, תהיה שמורה זכות כניסה לצבוע לצמיתות אשר תוכנס ע"י סידור הונה שטחים עם העירייה ויכלול גם סעיף שיתייך את הבעלים להתקין בשטח הנ"ל מפלטים לשטח הצבוע במספר השטחים להיקפו של השטח.

גוש 10813 - חלקה 193, 194, 195, 141.

10812 - חלקות 92, 90, 89, 88, 86-83, 81-48, 46.

163-161, 156, 155, 152, 134, 93.

אין המסור בטעין זה מבטל את ייעוד החלקים מהחלקות הנ"ל לצרכי דרכים, שבילים להולכי רגל ולשטחים ציבוריים פתוחים צמודים לרבים מלה כמסומן בתפרים.

י"ו. תכנון פורם לשטח גוש 10870

שטחי הקרקע גוש 10870 הכלולים בתכנית זו ואשר סוימו קודם שזורים דקים, יהיו כפופים לתכנון פורם בתכנית ח"ע מיוחדת.

י"ז. סם השבחה

הועדה המקומית תהיה רשאית להסיל על בעלי הקרקע או בעלי הדוכס ולא בניידי הכלולים בשטח התכנית הזו ו/או על בעלי הקרקע שאדמותיהם נובלות מצד דרום מערבי עם שטח תכנית זו, סם השבחה לפי המסור במסמכים 82 ו-33 של פקודת בנין ערים מסנת 1936.

י"ז. הנהגה

כל מעונין המוצא כי בהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים פטוריים הפורקים הנהגה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיה חיפה לקבלת הנהגה כזאת. לוועדה הנ"ל תהיה הפטורת, לאחר שתבחן את כל כמינות הקרבה להעניק או לסרב את הנהגה המבוקשת.

י"ח. איתור תכניות

על חף חוסר סימון מקומות לחנויות בתפרים אין תכנית זו פנועה בשיתור החנויות כפי שהן מוסרו בתכניות ח"ע פפורטות שהיו בתוקף לצבי בשטח הכלול בתכנית.

י"ט. תכניות תכנון עיר הנובעות בדבר

תכנית זו מטבה לגבי שטח הקרקע הכלול בה את הוראות תכנית המתאר הכללית של העיר חיפה אשר פורסמה בעתון הרשמי סם 422 מיום 15.2.36 ואת הוראות תכנית המתאר סם 2296 המתקנת את תכנית המתאר הנ"ל אשר אושרה לפתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לבנייה ולתכנון ערים לפתון חיפה, כיום 6.11.65 ובטירה שפורסמה בוגדות את הוראות התכניות הנ"ל ואת הוראות תכניות ח"ע המפורטות להלן תקבענה הוראות תכנית זו ותהיינה סכריות לגבי השטח הכלול בה.

מס' תכנית	שם התכנית	תאריך פרסום	מספר הפתון הרשמי
14	פתוח מורדות הכרמל	16.6.29	241
110	תכנית אונגד, מורדות הכרמל	11.4.35	503

מספר העמוד הרשמי	תאריך הפרסום	שם החברה	מס' חבנית הבנון בע"מ
1017 ע"י הועדה המקומית	1.8.38	חלוקת סנידן - סדרות הכרמל	1188
525	18.7.38	רחוב סנורסה בצפון הכרמל	125
553	26.11.38	צפון הר הכרמל, רח' סנורסה	1250
497	7.3.38	חבנית דלת הרוז	137
563	17.10.38	חבנית לקבר עכסם, חיפה	145
611	9.7.38	סדרות הכרמל ביי-סמוכה וסוף	159
591	7.5.36	חלוקת פרסה ה' ב' ו' אביב וסוף	159
ע"י הועדה המקומית	5.2.38	יובן סביב	194
1320	2.3.44	פרסה סייזונברג	198
748	6.1.38	יורדי יוסף ה' סביב	205
584	29.4.37	פרסה ב' ו' א' עבי"מ	212
ע"י הועדה המקומית	11.4.35	חלוקת פרסה סובי"ה	215
602	11.6.36	כיסוד-הרוז, סדרות הכרמל	260
629	17.9.36	דרך סנורסה הסנורסה הסנורסיים	308
764	3.3.38	פרצלציה של פרסה סנורסה (סורה והרי קומה)	330
732	21.10.37	חבנית סביב של הר הכרמל	334
703	15.8.38	חבנית בנין עיר ס' ס' ס' בל' 12	422
629	17.9.36	16	423
867	23.2.39	חבנית הממוזרת של חיפה, חבנית 4	424
808	18.8.38	חבנית הממוזרת של פלוסן, גורמינקל דרובין	524
825	13.10.38	פרסה קומה בוד אל סנור	531
1046	26.9.40	סדרות הכרמליים	548
888	18.6.39	המויה סנורסה של רחוב קימרוס	566
965	30.11.39	סדרות לפרז	581
1391	15.2.45	רחוב סנורסה	589
1379	21.12.44	המויה פרסה של רחוב המ	670
1638	28.11.46	חבנית פיוזר החוזיות של הכרמל	676
1498	15.6.46	זורת רחוב קימרוס - רחוב בעל שם סוב	691
ילקוט הפרסומים 71	1.3.50	הספר רחוב סנורסה חיפה	723
בערה אוסרה להפקדה		חבנית בנין עיר הממוזרת של חיפה, גליון סנורסה 150 - 245	429
869 2.3.39		חבנית מס' 13	
אוסרה להפקדה ע"י		פס' ירק כרחובות המשפוחים וחולכונים	713
הועדה המחוזית בינואר		סקופות לחבניות ציבוריים (בתי ספר ורג' ילדים)	7173
1947		קומה על פרסה חבנית במיזור סנורסיים	718
סדרתה להפקדה כילקוט			
הפרסומים 180. 9.8.51			
סדרתה להפקדה כילקוט			
הפרסומים מס' 274 מיום			
5.2.53			

בני נותן בזה הרשמה לסתן חוק  
לתיקון חבנית הסתמך לעיר חיפה  
בהתאם לחבנית זו.



**תיקון לתכנית המתאר של העיר חיפה**

הועדה המקומית לבנין ותכנון העיר - חיפה

תכנית ת. ע. ח. מס' 853/א  
 הומלץ למתן תוקף  
 בישיבה ה' 102 ב' 5.10.53

יושב ראש הועדה *[Signature]*  
 מהנדס תמ"מ *[Signature]*

מסדר הפנים  
 פקודת בנין ערים 1936  
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים  
 מחוז חיפה

מרחב תכנון עיר ..... א.ב. ת.פ.כ.  
 הקן לתכנית מתאר: תכנית מס' 853/א  
 כמובאת בפירוט של ה' בכחול

הועדה המחוזית בישיבה ה' 70, 131  
 5.11.53 12.11.57 החליטה להמליץ בפני השר לתת  
 תוקף לתכנית הנקובה לעיל

מנכ"ל כללי לתכנון *[Signature]*  
 יושב ראש הועדה *[Signature]*

תכנית מס' א.ב. 853/א מורסמה למתן תוקף בילקום  
 24.7.58 6/3 מיום 1382 עמוד

פקודת בנין ערים, 1936.  
 שטח בנין ערים *[Handwritten]*  
 תכנית *[Handwritten]* מס' 853  
 אני מרשה בזה להקנות תוקף לתכנית הנ"ל.  
 11/7/58 *[Handwritten]*

לא להוציא מחוץ מס' ח.פ. 853/א  
**העתק משרדי**  
 לשכת תכנון מחוזית, מחוז חיפה