

תכנית תיכון עיר מפורטת מס' 723, חיפה
ה מ ש ר ר ח ו ב פ נ ו ר מ ה
הוגשה ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית לבניה
ותיכון עיר, חיפה.

1. התסריט

המונח "התסריט" בתכנית זו פירושו המפה בקנה מדה 1:2500 המסומנת "תסריט מצורף לתכנית תיכון עיר מס' 723, חיפה". תסריט זה מהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו.

2. המקום

השטח הכלול בתכנית זו נמצא בהר-הכרמל לאורך רחוב פנורמה בין רחוב דפנה ושדרות קיש.

3. מטרת התכנית

המטרה העיקרית של תכנית זו היא לתכנן מחדש את דרך הפנורמה מתוך מגמה לפתח את הדרך כטילת אשר בה יהנה הצבור מנוף מפרץ חיפה והרי הגליל אגב סדורים להנאת המטיילים כגון: כביש לכלי-רכב, מקומות חניה, שטחים צבוריים פנויים ושבילים נטועים. מטרה נוספת של תכנית זו היא להקצות שטחים מיוחדים להקמת מסעדות ובתי קפה.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 159,000 מ² בקירוב.

5. בעלי הקרקע הכלולה בתכנית

שם הבעל	חלקה מספר	גוש מספר
החברה הלאומית הרוחנית של בני "בהאי" של ארה"ב וקנדה, סניף חיפה.	93	10812
" " " " " "	89	"
ג'מילה עלי חוסיין ושותפיו	90	"
ד"ר אמינאללה פאריד	163	"
" " "	162	"
ג'ובראיל ומיכאל טומא	66	"
" " "	65	"
" " "	64	"
מיכאל טומא	48	"
שמואל ליפשיץ ושותפיו	47	"
איוון סורסוק ומרי תרזה סירה דה קאסאנו	46	"
" " " " " "	50	"

שם הבעל	חלקה מספר	גוש מספר
שאוקי ראבאני	67	10812
אדמונד לוי	68	"
מג'יד סאבאג	69	"
" "	49	"
ג'ובראיל טומא	51	"
ויקטור בן עזיז כיאט	143	"
" " " "	142	"
פואד(פרד) בן עזיז כיאט	141	"
" " " "	140	"
" " " "	139	"
מחמוד חסן אל-דיק	120	"
אליעזר לייב שרישבסקי	119	"
מיכאל חנא טומא	118	"
" " "	127	"
דוריס מריטה בתו של צ'רלס בוטג'י	136	"
נחלה אטאללה	42	"
הועדה הגרמנית	39	"
מרי סלבוסקי	111	"
זלמן נתנוון	110	"
רות לוריא קיש	109	"
ולתר ויליאמס	125	"
אהרון רוז'נסקי	126	"
זיגמונד ס. אלכסנדרוביץ ושותפיו	107	"
ד"ר שלמה קוארטיין	106	"
" " "	105	"
סלומון אשנר	104	"
וידאד בתו של אברהם ביי חליל	35	"
אבלה סלטי	34	"
פארח סלטי	33	"
המיסיון האבנגלי על הכרמל	32	"
אברהם סאבאג ואחיו	132	10810
מג'יד יעקב סאבאג	412	"
ברון פליכס דה מנשה	77	10809
צ'רלס רוניקוף	301	"
סימון בילוף ויצחק רבינוביץ	410	"
אמה הריס	79	"
האחיות של סס. צ'רלס	76	"
" " " "	112	"
אליזבט דזירה סס. הלן	114	"
בישארד ג'ריס הארב	445	"
" " "	446	"
מרדכי קריתי	542	"
צפורה פרידמן	71	"
יעקב קלוגטמן	63	"
משה לובמן	64	"
שער הכרמל בע"מ	253	"
" " "	254	"
עירית חיפה	149	"
ועד הדר הכרמל בע"מ	313	"

6. גבולות התכנית

מצפון:					
ד"ר אסכנר טוויל	91	10812	חלקה מט'	גוש מט'	
רח' פנורמה					
פנחס רוטנברג בע"מ	168	"	"	"	"
קלרה, פליכס, יהודית נגלר	169	"	"	"	"
וטופיה כהן	"	"	"	"	"
קלרה, פליכס, יהודית נגלר	170	"	"	"	"
וטופיה כהן	"	"	"	"	"
ממזרח:					
רחמים חסון	185	10809	חלקה מט'	גוש מט'	
רח' מרים					
מרגוטה שריזלי	186	"	"	"	"
רחוב פנורמה					
רחוב מט' 389					
עזיז מיקאטי	312	"	"	"	"
רחוב מרים					
תוראיה אליאס ג'רייס חארב	388	"	"	"	"
אניס אליאס חארב	387	"	"	"	"
גרגוריוס חג'אר	96	"	"	"	"
רחוב פנורמה					
רחוב מט' 248					
עזיז סלים וראג'ה אמין קאסאב	174	10812	חלקה מט'	גוש מט'	
רחוב פנורמה					
מוריס ואניס אביאד	137	"	"	"	"
חנה, מרי ונאפה אביאד	136	"	"	"	"
מיכאל חנא טומא	122	"	"	"	"
אליעזר לייב שרישבסקי	121	"	"	"	"
נאפה, ג'ריס ומרי רוזה ויוסף	43/1	"	"	"	"
אביאד					
נאפה, ג'ריס ומרי רוזה ויוסף	44	"	"	"	"
אביאד					
פואד (פרד) בנו של עזיז כיאט	144	"	"	"	"
" " " " " "	145	"	"	"	"
ויקטור בנו של עזיז כיאט	146	"	"	"	"
" " " " " "	147	"	"	"	"
רח' מט' 379					
רח' מיריס					
מדרום:					
רח' מגידו					
רח' ג'ורג' אליוט					
רח' אלחנן					
הנס מרכוס	70	10809	חלקה מט'	גוש מט'	
אולגה ברויאר	65	"	"	"	"
רחוב פנורמה					
הצר הדרומי של שדרות קיש					
ממערב:					
רח' הצנובר					
רח' מט' 2097					
רח' פנורמה					
רח' שער הלבנון					
רח' הצנובר					

7. תנאים

הקרקע הכלולה בתכנית זו והבנינים הקיימים או הבנינים שיוקמו בעתיד יהיו כפופים לתקנות התכנית לתיכון העיר הכללית של חיפה, ו/או לכל תוספות ושנויים שנעשו או שעלולים להעשות בה מפעם לפעם וכמו כן לתקנות המפורטות להלן:-

(א) איזור

השטחים הצבועים כתום על התכנית יהיו לאיזור מגורים "א".

(ב) דרכים, שבילי לכת נטועים ומרווחים

כל השטחים הצבועים אדום-ורמיליון, אדום-כרמין או חום בתכנית יהיו דרכים לכלי רכב ולחולכי רגל. השטחים הצבועים פסים אפורים וירוקים לסרוגין בתכנית יהיו שבילים נטועים. קרי הדרכים והמרווח המינימלי שבין צדי הדרכים והבנינים יהיו כמסומן בתכנית. כל שטחי הדרכים ירשמו על שם עיריית חיפה.

(ג) שטח לבנין צבורי

השטחים הצבועים צהוב, המסוייטים חום והמסומנים באותיות א ו-ב בתכנית יהיו שטחים לבנינים צבוריים שאינם בעלי אופי מסחרי.

(ד) שטח צבורי פנוי

השטחים הצבועים ירוק בהיר, המסוייטים ירוק כהה והמסומנים במספרים 1,2,3 ו-4 בתכנית יהיו לשטחים צבוריים פנויים אשר יופקעו וירשמו על שם עיריית חיפה, בתנאי שמגרשי בנייה הנבדלים מהרחוב ע"י שטחים אלה יהנו מזכות מעבר דרכם לשם גישה לרחוב.

(ה) שטח פרטי פנוי

השטח הצבוע ירוק בהיר, המוקף קו ירוק כהה והמסומן במספר 5 בתכנית יהיה לשטח פרטי פנוי.

(ו) אתרים למסעדות ובתי קפה

השטחים הצבועים כתום על התכנית והמסוייטים בקווים מקוטעים סגולים יהיו שטחים שעליהם מותר להקים מסעדות ובתי-קפה.

(ז) הגבלות בניה

(א) לא ינתן רשיון בניה בשטחים המסוייטים בקווים שחורים בתכנית כל עוד לא חוברו ביחד או השלמו כדי יצירת מגרשי בניה שלמים שגדלם וצורתם נתונים בתכנית.

(ב) רשיון בניה לא ינתן לכל מגרש שהוא בטרם נסללה הדרך הסמוכה אליו.

(ח) בניה בקרבת קרי חשמל

אין לבנות בנינים מתחת לקרי חשמל קיימים ואין להקים

בנין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלושה מטרים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל בן 6.3, או 22 ק"ו (מתח גבוה), וחמשה מטרים במקרה של קו החשמל בן 66 ק"ו (מתח גבוה), ושני מטרים, אם הקו הוא בן מתח נמוך.

ט. תנאים מיוחדים

(א) כדי לאפשר ראייה כלתית מופרעת כלפי מפרץ חיפה מדרך הפנורמה תהיה הבנייה במגרשים הגובלים עם דרך זו מצד צפון מותנית בתנאים המיוחדים כדלקמן:

גובה של בנינים, בניני חוץ וגדרות או חלקמם אשר יוקמו מהצד הצפוני של דרך הפנורמה לא יעלה על קו הראיה הנופל בשפוע של 16% המדוד בכוון צפון מזרח מכל נקודה הנמצאת בגובה 1.5 מ' מעל גובה הקרקע הסופי שבשוליו הצפוניים של השביל הנסוע בדרך הפנורמה, ובחלקי הדרך שאין בהם שביל כזה, בשוליה הצפוניים של הדרך עצמה

(ב) כל הבנינים משני צדי רחוב פנורמה יהיו לפי צורה מאושרת והחזיתות שלהם תיבנינה אכן.

ג. שטח בנוי

כפצוי בעד הקרקע המופרשת מכל מגרש בנייה לצורך דרכים, שבילי לכת ושטחים צבוריים פנויים, תתיר הועדה המקומית לבעל מגרש לחשב את שטח הבנייה המותר על סמך המידות של המגרש המפיע בתכנית תיכון העיר המקורית המאושרת לשטח המדובר.

(ד) אחוז הבנייה המותר על חלקה מס' 119 מגוש מס' 10812 הוא 20% משטחה.

8. שרותים

א. ניקוז מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת תעול מאושרת מיוחדת, הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב. ביוב

כל הבנינים אשר יוקמו בתוך שטח תכנית זו יחוברו למערכת ביוב צבורית אשר תבנה על חשבון בעלי הקרקע ולא ינתן רשיון בנייה עד אשר הובטח חבור כזה.

עד שמערכת ביוב כזאת נבנתה תהיה הועדה המקומית לבנייה ותיכון העיר רשאית במקרים שהיא משוכנעת שלא קיימת סכנה של הפרעה סניטרית להחיר מתן רשיון לבנין אשר יחובר לבור שופכין או בור סופג באופן זמני.

ג. הספקת מים

המים למגרשים שבתכנית זו יסופקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה, או ממפעל הספקת מים המאושר ע"י עיריית חיפה ומשרד הבריאות.

ד. דרכים, שבילים נטועים ומדרכות.

תובטח גישה מתאימה מהרחוב הגובל ו/או משביל הלכת לכל בנין אשר יבנה בשטח תכנית זו. לא ינתן כל רשיון בנייה על כל מגרש עד אשר הרחוב הגובל ו/או שביל הלכת נסלל תחילה. בעלי המגרשים יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, שבילי הלכת והמדרכות, בין שהוקמו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. אסור יהיה להקים כל בנין על כל מגרש שהוא הכלול בתכנית, בטרם נסללה הדרך הסמוכה אליו.

9. הנחיות

כל מעוניין המוצא כי בהכנת תכנית זו לא הובאו בחשבון תנאים מסוימים המצדיקים הנחה מהתקנות הכלולות בה, רשאי להגיש בקשה לוועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה לקבלת הנחה כזאת. לוועדה הנ"ל תהיה הסמכות, לאחר שתבחן את כל מסיבות המקרה, להעניק או לסרב את ההנחה המבוקשת.

10. תכניות תכנון העיר חיפה הנוגעות והמושפעות ע"י תכנית זו

תכנית זו נוגעת ו/או באה, בחלקה, במקום התכניות המפורטות להלן:

מספר	השם
110	אונגר, מורדות הכרמל
125	רח' פנורמה בצפון הר-הכרמל
5/125	המשלחת האונגלית בכרמל
125/מ	צפון הר הכרמל, רחוב פנורמה החלק המזרחי
136	מרכז מישור הכרמל, חיפה
137	תכנית רמת הדר
159	מורדות הכרמל, כיאס-טומא ושות'
159/ב	אדמת אביאד, מדרוני הר-הכרמל
205	יורשי יוסף ה. אביאד
260	נכסי בישרה ג'וריס תרב, מורדות הר-הכרמל
422	תכנית מורכבת לחיכוך עיר חיפה, גליון מס' 145-245,
	הסריט מס' 12
423	תכנית מורכבת לחיכוך עיר חיפה, גליון מס' 145-245,
	הסריט מס' 16
-	תכנית תיכוך העיר הכללית של חיפה.

פקודת בנין ערים. 1936.
ח.י.פ.
 שם תכנון ערים: מס' 723
 תכנית: מס' 98
 הועדה המחוזית בשיבתה ה: 6.8.1946
 מיום: החליטה
 להשליש את התכנית הנקובה לעיל
 ראש מינהל התכנון: 3
 במחוז: חיפה

הועדה המקומית לבניה ותיכוך העיר - חיפה
 תכנית ח.י.פ. מס' 723
 הומצק להפקדה
 בישיבה ה' 104 ב' 9.7.46
 (חתום) שבתאי לוז
 יושב ראש הועדה
 (חתום) ד. פרושנסקי
 1/ מהנדס העיר

פקודת בנין ערים. 1936.
ח.י.פ.
 שם תכנון ערים: מס' 723
 תכנית: מס' 117
 הועדה המחוזית בשיבתה ה: 6.4.1948
 מיום: החליטה
 לחסוך לתכנית הנקובה לעיל
 ראש מינהל התכנון: 3
 במחוז: חיפה

הועדה המקומית לבניה ותיכוך העיר - חיפה
 תכנית ח.י.פ. מס' 723
 הומצק למסחן חוקף
 בישיבה ה' 122 ב' 15.3.48
 (חתום) ל.ל.
 יושב ראש הועדה
 (חתום) מ.ה.ה.
 מהנדס העיר