

מרחב תכנון עיר של חיפהתכנית תכנון עיר מפורטת לחיפה מס' חפ/1076-מרכז לתעשייה ועיריה ומלאכה בארז אל רמלן הוגשהע"י הכשרת הישוב בישראל בע"מ ונחקבלה ע"יהועדה המקומית לבניה ותכנון העיר חיפה1. שם ותחלית

התכנית הזו תקרא תכנית עיר מפורטת מס' חפ/1076 "מרכז תעשייה ועיריה ומלאכה בארז אל רמלן" ותחול על שטח המוחזק בקו כצבע מחול בתסריט המצורף לתכנית זו המסומן "תסריט" מצורף לתכנית היכנון עיר מס' חפ/1076 חיפה (להלן התסריט). התסריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הוצא בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתסריט.

2. היחס לתכניות אחרות.

א. הקרקע הכלולה בתכנית זו כפופה לתקנות תכנית המחקר של העיר חיפה שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422 מיום 15.2.34 ולכל תיקון שחל או שיחול בה מפעם לפעם וכן לתקנות המפורסות מסה בתכנית זו.

ב. תכנית זו לבדי הקרקע הכלולה בה מהווה שני לגבי:

(1) תכנית ח.ע. מס' 146 "ארז אל רמלן" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 602 מיום 11.6.36.

(2) תכנית ח.ע. מס' 565 "אדמה לוי, גרינבאג ושוח" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 898 מיום 29.6.39.

(3) תכנית ח.ע. מס' 615 "תיקון "ארז אל רמלן" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 1129 מיום 4/9/41.

(4) תכנית ח.ע. מס' 667 "אדמה דהור-ארז אל רמלן" שדבר מתן חוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 1357 מיום 31/8/44.

ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור באחת מארבע התכניות הנ"ל לבין האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת באזור התעשייה בארז אל רמלן, צפונית מזרחית ממשטח ערוץ רכבת ישראל וגובל עם דרך ג' זל.

4. קטע התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 18,700 ממ"ר בקרוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

מצפון: קטע מהגבול הצפוני של דרך ג' זל.

ממזרח: דרך ג' זל, קטע מהגבול המזרחי של דרך ג' זל (שביל).

דרך מס' 714, הגבול המזרחי של דרך מס' 716

מדרום: קטע מהגבול הדרומי של דרך מס' 715.

ממערב: דרך מס' 715, חלקות מס' 25,30 (דרך) 36,37 בגוש

10900, דרך ג' זל.

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>הבעלים.</u>
10900	24	חברה הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
"	50	" " " " " "
"	64	חברה הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
10876	57	" " " " " "
10900	26	מדינת ישראל.

7. מטרת התכנית

מטרת החכמה היא תכנון מפורט של החלקים 50, 24 ו- 64 בגוש 10900 הנמצאות בידי חברת הכשרה הישוב בישראל בע"מ להקמת מרכז לתעסוקה וזעירה ומלאכה.

8. חלוקת השטח לאזורים וסמונם בחפריט

<u>פרוטו.</u>	<u>הסמון בחסרית</u>
דרך קימת או מאושרת.	1. שטח צבוע חום
דרך מוצעת, הרחבת מוצעת של דרך, חניה.	2. שטח צבוע אדום
שטח אזור התעשיה.	3. שטח צבוע סגול מוקף בקו סגול עבה.
בנין מוצע באזור התעשיה.	4. שטח צבוע סגול כהה ומוקף ב- קו אדום עבה מקוטע
שטח סככה.	5. שטח צבוע סגול כהה
שביל להולכי רגל.	6. שטח צבוע חום ומסוים בקווים ירוקים אלכסוניים
דרך פרטית.	7. שטח צבוע אדום בהיר ומסוים בקווים כחוליים אלכסוניים.
מספר היבן.	8. ספרה שחורה ברבע העגול.
קו בנין מינמלי.	9. " אדומה ברבעים הימני והשמאלי של העגול
רוחב הדרך.	10. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
מספר הקומות.	11. מספר רומי
קו רחוב.	12. קו אדום שלם
קו בנין.	13. קו אדום מקוטע
גבול חלקה מאושרת.	14. קו ירוק מקוטע
גבול מגרש מוצעה.	15. קו שחור שלם
מגרש מגרש מוצע.	16. מספר בשטח המגרש.
גבול החכנית.	17. קו כחול עבה שלם

9. השמוש בק-רקע ובבנינים

לא ינחן רשיון להקמת בנין ולאש ישמשו שוט קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כחסריים לשוט תכלית אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

10 האזור התכלית

אזור התעשייה כל התכליות המותרות באזור התעשייה
בהחלט לחכירת המתאר. מחוץ לתעשייה
(מלאכה) מדיקה ובחנאי שתעשית מצרכי
מזון יופרך ממלאכות אחרות.

11. שטח הבנייה וגובה הבנינים

(א) שטח הבנייה הכולל בשטח התכנית יהיה 5,466 מ"ר שיוצג בשלושה בנינים בני קומה אחת על המגרסים המסומנים במספר 1,3,4, בבנין בן שתי קומות על המגרס המסומן במספר 2 בחסרים, ובנין מסעדה בשטח של 216 מ"ר על המגרס המסומן במספר 5 בחסרים.

(ב) על המגרס המסומן במספר 6 בחסרים יותר להקים קיטע או מבנה דומה לפי אישור מיוחד.

12. תנאים מיוחדים לבנייה

(א) גובה הסכנות לאורך המבנים יהיה לא פחות מ-2.50 מטר והגדרות תתינה בגובה של 2.10 מטר על היוזמים להתחייב לבצע את הגדרות ביתם עם הקמת המבנים ובידי הייריט הרשות להקים סכנות לפי תכנית ארכיטקטונית אחידה ולשביעה רצונו של מהגדר העיר.

(ב) יוזמי התכנית שהייריטם לעתה את השרות מסביב לבנין המסעדה המצוץ כולל הגוש הסניטרי, לפי הוראות משרד מהייע בשטח גנני חופשי לצבור.

(ג) בתכנית הבנייה המפורסות יש להראות משטחים לפחי אשפה ביחידים עם קירות סביבתם וברזים לשטיפה המשמשים כהחצאם להוראות משרד מהעץ.

(ד) פחי אשפה מיוחדים למסולת העשיתיה יוחזקו בהתחום שטח כל מפעל ומפעל להורד.

(ה) הגושים הסניטריים יבילו מקלחות, קערות וכו' לשביעה רצונה של מחלקת הפקות של העיריה.

(ו) יש להבטיח החקנה מערכת הידרנטים במספר מספיק ולפי הוראות "מבני-אש".

(ז) כל היוזמים לבצע ביחד עם הקמת הבנינים את הכביש הפנימי לפי הוראות משרד מהייע ולשביעה רצונו. החזקה דרך פרטית זו כוללת, בקירן, האורה וניקיון החול על בעלי החלקות במשותף.

(ח) כל בקשה להתקנת מפעל צריכה להכרך לגובה לגבי השרותים הסניטריים פ"י משרד הבניאות.

13. ביטול הלוקה מאושרה

א. החלוקה המאושרת של אזור התעשייה בשטח התכנית מחבבלת והשטח יתחלק ל-6 חלקות משנה ולשמה דרך פרטית, אשר ביחד יחשבו כחלקה אחת לצרכי תכנון עיר ורשיונות בנייה. שטח אזור חלוקה משנה זו לצורכי רשות ינתן רק לאחר שעבודות הפתוח העשיות לשביעה רצון מה"ע.

ב. חלק מהחלקה 36 בגוש 10900 המסומן בחסרים באות "א" יצורף לשטח דרך פרטית וחלק מהחלקה 26 בגוש 10900 המסומן בחסרים באות "ב" יצורף למגרש מס' 5.

14. הפקעה

השטחים המיועדים לררכיה צבוריות כולל מדרכות, להנייה לשביל להולכי רגל מיועדים להפקעה וירשמו ללא המורה על שם העיריה של היטה.

סלילת כבישים

א. בעלי הקרקע הכלולות בחכמיות זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים ביהוד עם הנהחן של כל העלות הנקוד בכל זמן אחרי מתן חוקף לחכמיות ועליהם לבצע את העבודות בהתאם למטרות של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו רחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית להבנייה ולתכנון עיר.

ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים בין שהקומו בנינים על המגרשים ובין שלא הקומו.

ג. לא תנתן העזרה היתר לבנייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הנובעת עם המגרש עליו יוקם הבנין ואשר יתחבר עם כביש האספלט הקרוב אליו.

ד. לא תותר סלילת הכביש לפני אגור רשת הניקוז לשטח החכמיות.

16. שירותים

1. ניקוז מי גשם.

(א) נקוד מי גשם יהיה ע"י חלחול או ע"י נקוד טבעי או ע"י רשת של נקוד לסי חכמיות שתאשר ע"י מהנדס העיר.

(ב) לא יבנה רסיון בנין לפני סעבודות הניקוז למי גשם תעשיית ע"י בעלי הקרקע בתוך שטח החכמיות ועל חשבונם.

2. ב י ר ב

א. לא תנתן העזרה היתר לבנין לפני אגור מהנדס העיר של חכמיות כי רב לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעות רצונו של מהנדס העיר מהבנין שעומדים להקיסו יחבר לקו בירב צדורי.

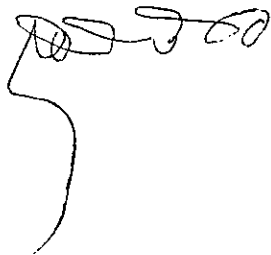
ב. מחנני המגור והחלוק של שומכין תעשייתיים יבנו בהתאם לדרישתם ולשביעת רצונם המאושרת של שלמונות הבנייה ותיכון העיר ומחלקת הכריאות.

3. הספקת מים

הספקת מים תהיה מרשת אספקה מים על עיריית חיפה או מבשר צנורות מקומית שאושרה ע"י מהנדס העיר.

חיפה, 1 לאוגוסט 1961.

חברת הכחודית ופיתוח בישראל בע"מ
THE ISRAELI LAND DEVELOPMENT Co. Ltd



הועדה לבנין ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. מס' 1076
הומלק להפקדה
 בישיבה ה- 5 ב- 22.5.60 (6.3.60)
 (מתנת) א.ב.ה. מושי
 (מתנת) י.כ.ה. 7
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

משרד הפנים
 פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון ערים צ"כ חופר
 תכנית מק"ל למבני מלאכה מס' 1076
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 181
 מיום 10.5.60 החליטה להפקיד
 את התכנית הנקובה לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

הועדה לבנין ולתכנון העיר - חיפה

תכנית ת.ע.ת. מס' 1076
הומלק למתן חוקף
 בישיבה ה- 28 ב- 22.5.61
 יושב ראש הועדה מהנדס העיר

משרד הפנים
 פקודת בנין ערים 1936
 ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון עיר צ"כ חופר
 תכנית מק"ל למבני מלאכה מס' 1076
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 208
 מיום 13.6.61 החליטה לתת חוקף
 לתכנית הנקובה לעיל
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1076 מורסמה להפקדה בילקוט
 המרסומים מס' 817 מיום 28.1.61 עמוד 641

תכנית מס' 1076 מורסמה למתן חוקף בילקוט
 המרסומים מס' 881 מיום 12.10.61 עמוד 92