

2000804

מרוכב תכנון עיר של חיפה

תכנית תכנון עיר ממורשת לחיפה מס' חפ/1112

מרכז למלאכה ולתעסיה ועירה בגושים 10876-10900

הרשמה ע"י חמרת הכמרת הישוב ב"פראל בע"מ ובתאחדה

ע"י הרשמה המקומית לבניה ולתכנון עיר חיפה

1. שם וחלוקה

התכנית הזו הקראת תכנית תכנון עיר ממורשת מס' חפ/1112
מרכז למלאכה ולתעסיה ועירה בגושים 10876-10900 ותחול
על הסטח המותחם בקו בצבע כחול בתטריט המצורף לתכנית זו
המסומן בתטריט מצורף לתכנית תכנון עיר מס' חפ/1112 חיפה
(להלן "התטריט"). התטריט מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית
הזאת בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתטריט.

2. היחס לתכניות אחרות

א. הקרקע הכלולה בתכנית זו כפומה לתקנות תכנית המתאר של
העיר חיפה שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 422
מיום 15.2.34 ולכל תקון שחל או שיחול בה מפעם לפעם וכן
לתקנות המפורסות משה בתכנית זו.

ב. תכנית זו לגבי הקרקע הכלולה בה מהווה שבוי לגבי:

1. תכנית ת.ע. מס' 13 (שטח בפט) שדבר מתן תוקף לה פורסם
בעתון הרשמי מס' 272 מיום 1/12/1930.

2. תכנית ת.ע. מס' 566 אדמת לוי גרינבוים ושות' שדבר
מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 398 מיום 29/6/1939.

3. תכנית ת.ע. מס' 310- אדמת כרונסוויג, אדלר- שדבר
מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 648 מיום 26/11/36.

4. תכנית ת.ע. מס' 434-תכנית מאוחדת-שדבר מתן תוקף
לה פורסם בעתון הרשמי מס' 826 מיום 13/10/1938.

5. תכנית ת.ע. מס' 146 - ארד אל-רטל שדבר מתן תוקף לה
פורסם בעתון הרשמי מס' 602 מיום 11.6.36.

6. תכנית ת.ע. מס' 303 פרצלציה של אדמות כסאב ביארה
שדבר מתן תוקף לה פורסם בעתון הרשמי מס' 808 מיום 18/8/1938.

7. ככל מקרה של סתירה בין האמור באחת משש התכניות הנכללות
האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע שעליה חלה תכנית זו במצבת באזור התעסיה בין דרך ג'זל
דרך רמל.

4. שטח התכנית

שטח הקרקע הכלול בתכנית זו הוא 40,000 מטרים בקירוב.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם:

מזרח-מזרח: קטע מהגבול הצפוני דרך רמל.

מזרח-מערב: חלקות 35,19,17 של גוש 10900.

מזרח-מערב: קטע מהגבול הדרומי של דרך ג'זל.

מזרח-מזרח: חלקות 54,53,38,35 של גוש 10876.

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע שעליהם חלה תכנית זו הם:

גוש	חלקה	חכע"מ
10876	2	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
10876	37-52	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ.
10876	56	מדינת ישראל (חלק של דרך שמתבטלת)
10900	49	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ ושות'.

7. משרת התכנית

משרת התכנית היא תכנון מסודר של החלקות 52-37,2 בגוש 10876 וחלקה 49 בגוש 10900 הנמצאות בידי חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ לשם הקמת מרכז למלאכה ותעסיה זעירה.

8. חלוקת השטח לאזורים וסמונם בתכנית

סמון בתע"מ	פרוט
1. שטח צבוע אדום	דרך קיימת או מאושרת
2. שטח צבוע אדום	דרך מוצעת, הרחבת מוצעת של דרך, חניה.
3. שטח צבוע סגול	שטח אזור התעסיה.
4. שטח צבוע סגול כהה	בנין מוצע באזור התעסיה.
5. שטח צבוע אדום ומטויט בקוים ירוקים חלכסוניים	שכיל להולכי רגל
6. שטח צבוע אדום כהיר עם קווי סגול	דרך פרטית.
7. ספרה שחורה ברבע העגול	מספר הדרך.
8. ספרה אדומה ברבעים היבטי והשמאלי של העגול	קו בנין טיפילי.
9. ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך.
10. מספר רום	מספר הקומות.
11. קו אדום שלם	קו רחוב.
12. קו אדום מקוטע	קו בנין.
13. קו ירוק מקוטע	גבול חלקה מאושרת.
14. קו שחור שלם	גבול בגרש מוצע.
15. מספר כשטח המגורס בתוך העגול	מגרש מוצע.
16. קו כחול עבה שלם	גבול התכנית.
17. שטח צבוע ירוק ומוקף בקו ירוק	שטח פרטי מבוז.

9. השמוש בקרקע ותכניהם

לשם יצאת רשיון להקמת בנין ולא יסמנו שום קרקע או בנינים הנמצאים באזור המסומן בתורים לשום תכלית אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקעות או הבנין.

10. האזור התכלית

אזור התעסיה כל התכליות המותרות באזור תעסיה כחוקא לתכנית המחצר. מחוץ לתעסיה (מלאכה) מדיקה ובתב"א שתעסיה מצרכי מזון יופרדו ממלאכות אחרות.

11. שטח הבנין וגובה הבנינים

- שטח הבניה הכולל שיבנה בשטח התכנית הזאת יהיה 31,675 מטר בבל הקומות שיבוצל בדלקמן:-
- המגורסים המסומנים במספרים 1,2,3,4,5,6,7,8, יהיו בניני תעסיה בני 2 קומות ששטח הכללי של קומת הקרקע שלהם יהיה 11370 מטר ושטח של סתי הקומות 22,740 מטר.
- במגורסים המסומנים במס. 10,9,2 יבנו בניני תעסיה בני 6 קומות ששטח הכללי של קומת הקרקע שלהם יהיה 2170 מטר ובכל הרבעת הקומות 8680 מטר.
- במגורסים המסומנים במס. 11,12 (שטח ירק) יבנו בניני מסעדה בני קומה אחת ובשטח כללי של 255 מטר בקירוב.

12. תכנית מירודים לבנייה

א. בנבולות התכנית ולצורך הפרויקט הקדמיים תוקם גדר בצורה של 2.10 מ' ברוחב עם הקמת הבסיסים.
ב. הרשות תחיה ליוזמים להקים בהסכמת הרשות המקומית לת.ע. סכנות לצורך חזית הבנין מס' 3, לצורך הבנינים מס' 8;7;6, וזה בתוך המרדף המונח לרחובות רמל או גזל, ובתנאי שהסכנות תתוכננה לפי תכנית ארכיטקטונית אחידה וביחד עם הקמת הבנינים.
גובה הסכנות יהיה לא פחות מ-2.50 מטר וחגדרות תהינה 2.10 מ' בקירוב. תוקם גדר הפרדה בין חלקות פוצעות 4 ו-5 עם הקמת הבנינים על המגרשים הנ"ל.

ג. יוזמי התכנית מחייבים לפתח את הפרויקט מסכים לבנין המסעדה המופע (כולל הגוש הסניטרי) לפי הוראות משרד מהיפ בשטח גבני חופשי לצורך.
ד. בתכנית הבנייה מפורטות יש להראות במסמכים לפי אספה ביתיים עם קירות סביבם וברזים לסניטת המסמכים בהתאם להוראות משרד מהיפ.
ה. מהי אספה פרויקטית לסכנות תעשייתית יוחזקו בתחום שטח כל ספעל ומפעל לטור.
ו. הנוטים הסניטריים יכילו מקלחות, קירות, וכו' לסביבת רצונה של מחלקת הפקוח של העירייה.
ז. יש להבטיח ספרכה הידרוגטיים במספר מספיק ולפי הוראות המכבי-אש.
ח. על היוזמים לבצע ביחד עם הקמת הבנינים את הבניין הפנימי לפי הוראות משרד מהיפ ולסביבת רצונה, החזקת דרך פרטית זו כולל, בקיון האורה, ובקיון תחול על בעלי החלקות במשותף.
ט. כל בקשה להתקנת המפעל צריכה להכנס לגובה הפרויקט הסניטריים ע"י משרד הכריאות.
י. החלקות 12,11 מיועדות לגנות ירק, ולא יוקם בהם כל בנין מחוץ למסעדות בשטח המסומן "בתעריט".

13. ביטול חלוקת בארצות

א. החלוקה הממוסרת של אזור התעשייה בשטח התכנית מתבטלת והסמך יוחלק ל-12 חלקות משנה ולשטח דרך פרטית, אשר ביחד יחשבו כחלקה אחת לצרכי המכון עיר ורשיונות בנייה.
אשר חלוקת משנה זו לצורכי רסום ינתן רק לאחר שעבודות המתוח תעסיגנה לסביבת רצון מהיפ.
ב. חלק מהחלקה 2 בגוש 10076 וחלקה 49 בגוש 10900 המסומן באות א"א בתעריט יצורף לשטח של בתי מלאכה של עיריית חיפה.
ג. חלק מהחלקה 56 של 10876 המסומן באות א"א בתעריט יצורף למגרש מס' 3 על בעלי ההצפה לרכוש את החלקה הזאת מהמדינה.
ד. חלק מהחלקה 56 שהייתה מיועדת לדרך יצורף לחלקות 5,4,1, וגם לדרך פרטית.

14. הפקעה

השטח המיועד להרחבת דרך גזל והשטח שיצורף לבתי מלאכה של העירייה מיועדים להפקעה וירסמו ללא תמורה על סמ עיריית חיפה.

15. סלילת כבישים

א. בעלי הקרקע הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים הפרטיות וגם להסתחף במחצית הוצאות סלילת הכביש הבינעירוני רחוב גזל סמוך 32 מ' לצורך חזית הנכס וכן במחצית הוצאות סלילת כביש רמל סמוך 15 מ' לצורך חזית הנכס.
ב. בעלי הקרקע יהיו חייבים לסלם בעד סלילת הדרכים בין שחוקמו כבישים על מגרשיהם ובין סלל הוקמו.

ג. לא תנתן תעודת היתר לכבייה לפני שבוצעה סלילת הדרך הגובלת עם המגרש עליו יוקם הכנין ברחב שלכל הפחות 3 מטר הספלט, ואשר יתחבר עם כביש האספלט הכיבוי הקרוב אליו.
ה. סלילת הסלילת של הכבישים הפנימיים ברוחבם המלא כולל תעול פי גטם, על השבון היוזמים ייקבעו ע"י מהנדס העיר תוך מהלך הכבייה באופן שעם השלמת כל המבנים תגמר הסלילת המלאה של הכבישים הפנימיים.

ד. לא תותר הלילת כביש לפני אשור רשת הנקוד למטה התכנית.

16. שירותים

1. נקוד מי גטם.

- א. נקוד מי גטם יהיה ע"י חלחול או ע"י ניקוד טבעי או ע"י רשת של נקוד לפי הכנית שתאשר ע"י מהנדס העיר.
- ב. לא ינתן רסיון בכנין לפני שבעודות הניקוד לפי גטם תעטיבה ע"י בעלי הקרקע בתוך טטח התכנית ועל הסכונם.

2. בירוב

- א. לא תנתן תעודת היתר לבגייה לפני אשור מהנדס העיר של הכנית כיוב לאותו הטטח ולפני שיוכטח לשביעת רצונו של מהנדס העיר שהכנין טעומדים להקיסו יחובר לקו כיוב צבורי.
- ב. מתקני העתור והסלוק של שופכין תעטימיים יבנו בהתאם לדרישתם ולשביעת רצונם של שלטונות הכבייה ותיכנון העיר ומחלקת הכריאות.

3. הספקת מים

הספקת מים תהיה מרשת אספקת מים טל קירית היפה או מרשת צבורית מקומית שאושרה ע"י מהנדס העיר.

אשרת האשרת הישוב הישראלי לע"מ
THE ISRAEL LAND DEVELOPMENT Co. Ltd.

יוזם התכנית - החברה
בעל הקרקע

חתימה 9.12.1962

מסמך מס' 100/62
תאריך 9.12.1962
הנדס העיר

