

מרכז חכנון עיר של חיפה
הכנייה חכנון עיר מפורטת לחיפה מס'
794 - שטח לבתי מלאכה אחוזה שמואל
הוגשה ונתקבלה ע"י הוועדה המקומית
לכנייה ולחכנון עיר חיפה

שם וחלות

1. ההכנייה הזו תקרא הכנייה עיר מפורטת מס' 794 ותחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשרי המפורץ לתכניה זו והמסומן בתשרי המפורץ לתכניה חכנון עיר מס' 794, חיפה" (להלן ה"החריט").
התשרי מהווה חלק בלתי נפרד מן ההכנייה הזאת בכל העניינים הכלולים בהכנייה ובתשרי.

יחס לתכניות אחרות

2. (א) הכנייה זו מהווה סנוי לתכניה היקון לתכניה המתאר מס' 2299 של חכנון עיר לחיפה (להלן "היקון תכניה המתאר") שאושרה למחן חוקר בישיבותיה של הועדה המחוזית לבנייה ולחכנון ערים, מחוז חיפה, מימים 6 לנובמבר 1945 ו-4 לדצמבר 1945, לגבי סיווג המגרשים בשטח הקרקע שעליו חלה תכניה זאת.
(ב) כמו כן תכניה זו מהווה סנוי לתכניה ח"ע מס' 1 - היקון אחוזה שמואל - שהורעה על מחן חוקר לה פורטמה בעהון הרשמי מס' 526 מיום 18.7.1935 ולתכניה ח"ע מס' 71 - היקון תכניה אחוזה שמואל שהורעה על מחן חוקר לה פורטמה בעהון הרשמי מס' 1154 מיום 18.12.1941 לגבי שטח הקרקע שעליו חלה תכניה זו.
(ג) על ההכנייה הזו תחולנה התקנות לתכניה מתאר של חכנון עיר חיפה כפי שיתוקנו בזמן לזמן במידה שתקנות אלה אינן מתנגדות להוראות המיוחדות של התכניה הזאת.

המקום

3. הקרקע הכלולה בתכניה זו נמצאת באחוזה שמואל, הר הכרמל, דרומית מזרחית מרחוב דיסראלי ומשתרעת משני צדי הדרך (חנקין - אחוזה - נוה שאנן) בשטח של 31 דונמים בקירוב.

גבולות התכניה

4. מערבון - מערבו הצד הצפוני-מערבי של דרך אחוזה - נוה שאנן, אדמת קול והילרה נובק (חלקה 7, גוש 10782), דרך, הצד הצפוני-מערבי של רחוב דיסראלי, דרך, אדמת שלמה נחמיה כוסשקוביץ (חלקה 12, גוש 10782), אדמת ד"ר הרמן סולוסוביץ (חלקה 13, גוש 10782), אדמת ששה בן יצחק מרמז (חלקה 14, גוש 10782), אדמת הכיה וחנה ספר (חלקה 15, גוש 10782), אדמת קורנליוס גאורן (חלקה 17, גוש 10782), אדמת חנה רייבנר (חלקה 18, גוש 10782), אדמת ישראל קירשצויג (חלקה 21, גוש 10782), אדמת רחל גולדברג (חלקה 22, גוש 10782), אדמת ינקו אמסטיין (חלקה 23, גוש 10782) ואדמת אברהם שורץ ואפרים ויינשטוק (חלקה 25, גוש 10782).
מזרונ-מזרח: אדמת מנדל הוברמן (חלקה 28, גוש 10782) ודרך. מדרום - מזרח: הצד הדרום-מזרחי של דרך אחוזה - נוה שאנן, אדמת נסים אלקעים (חלקה 44, גוש 10782), אדמת משפחת רבינוביץ (חלקה 47, גוש 10782), אדמת אברהם בנו של ר. רוזנבאום (חלקה 49, גוש 10782), אדמת פסיה ליכרמן (חלקה 50, גוש 10782), אדמת שמואל שטרן (חלקה 52, גוש 10782), צד דרומי-מזרחי של דרך אחוזה - נוה שאנן, אדמת שמואל יוסף רושפטיין (חלקה 64, גוש 10782), אדמת אברהם גולדברג (חלקה 63, גוש 10782), אדמת יעקב ורחל רובין (חלקה 61, גוש 10782), דרך וצד דרומי-מזרחי של דרך מס' 934 מדרום - מערב: דרך, אדמת יחיאל וחנה מרים זלץ (חלקה 79, גוש 10782), אדמת יונה ואברהם אלישקא (חלקה 80, גוש 10782), אדמת לב אישידור איצקוביץ (חלקה 81, גוש 10782), אדמת יעקב לוי (חלקה 82, גוש 10782) ודרך.

5. בעלי הקרקע מעליהם חלה חבויית דין חסן

שם הבעל	גוש	חלקה
פסק הדין	10782	24
אדולף סילרהאוס	"	20
ליבה ז. ליטה	"	19
גנדל גולדמן	"	16
חנה זינגר	"	11
אהרן זינסלר	"	10
בנימין פרלמן	"	9
רב שפורמן	"	8
אטייל זיגלר	"	65
דוד לוין	"	73
נסיים אלקעים	"	74
הנוף שלומוביץ, שלמה שסח	"	75/1
זהבה רוטשטיין	"	76/2
הר הכרמל, שוח אוטובוסים	"	76
עזריאל דובורובסקי ומאסית גנדל	"	73
אברהם בן משה ברמן	"	77
מרדכי סולדוסר	"	71
דסה קנטון לבית קסלן	"	70
הירש ארנשטיין, זיגמונד הירש	"	69
עסרה גולדריי	"	68

6. מטרות החבויית

מטרות החבויית הן:

- (א) קביעת סמך מדרגים באחזקה שמואל המיוקדים לפתי מלאכה חוץ ראגה שבחי מלאכה אלה לא יפגשו באופיה של החבויית והחסן הרצוי בה.
- (ב) שנוי פירג הקרקע של חלק מהמגרשים הכלולים בחבויית זו (חלקות מס' 10, 9, 11, 16, 19 ו-24) גוש 10782, מאזור מגורים "א" המאושר לאזור מגורים "א".

7. תלושה לאזורים ובאור ציוני החסרים

שטח הקרקע הכלול בחבויית יחולק לאזורים כדלקמן:

ציון החסרים	פירוט הציון
1. שטחים שצבעם כחום	פירוש הציון
2. השטחים הצבועים בפסים סגולים וכתומים למרוגין	מזור פגורים "א"
3. השטח הצבוע ירוק כהיר המפולק בקווים ירוקים בהים ומתוך קו צבע ירוק כהה.	חזור בתי מלאכה
4. שטחים צבועים אדום כהיר	שטח סמך במצבו הטבעי
5. שטחים צבועים אדום כהה	דחיים מאושרות
6. השטח הצבוע חום	הרחבה דרכים
7. שטחים צבועים ירוק כהיר	דרך סלולה
8. ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל	מרווחים פגורים מבנייה
9. ספרה אדומה ברבעים הפגורים של המעגל	מס' הדרך
10. ספרה אדומה ברבע החתחון של המעגל	מרווחים פגורים
11. השטח הפגוע אדום כהה ומסוים בקווים ירוקים	רוחב הדרך
	שביל לחולכי רגל

8. פגוש בקרקעות ובבניינים

לא ינתן רשיון להקמה בנין ולא ישמשו סוים קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כחסרים לסוים תכלית אלא לתכלית המסומנת כרשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

8. רשימת החכליות

האזור

1. מזור פגורים "א"
2. חזור בתי מלאכה

החכליות

כל החכליות המוזכרות באזור פגורים "א" כחי מסחי ומלאכה עם פברנות המונטורה בעלות עצמה שלא העלה על 5 בוחות סוים ובלבד שהועדה המקומית משוכנעת כי ברת המלאכה ישמש לתכלית הר הכרמל כלכר ולס פירוש שברשימתו ולקסמן.

- (1) נגדים, עושי דהיטיים, רפרים, עושי חבירות, עושי מסגרות וזנבים.
- (2) חנויות לממכר מפניים וחפונם.
- (3) מלוי מצברים.
- (4) הרסי נחשת ומחחים.
- (5) פיסונות לתוצרת חלב, מחלקי חלב ומוצרים זעירים של תוצרת חלב ומחלקי ביצים.
- (6) חנויות לעומות חייט.
- (7) שתיסת עומות ופריסתה נופוהיחם.
- (8) נחתומים ואוסי רברי מתיקה (מגדים).
- (9) נפחים ועושי מפניים.
- (10) חקוני אוטופובילים וטרברביים.
- (11) הנדסה, כחי מלאכה למכניקה וחשמלאות.
- (12) מכבסות ומצבקות, פעונות היתר מיוחד בכל מקרה, ובמקסמה על מערכת ביוב מיוחדת.
- (13) העשיות קרה ומחסני קרור.
- (14) כל מלאכה אחרת שיתקבל עליה היתר מיוחד פפעם הועדה המקומית לבנייה ולהתנדון עיר היפה.

3. שטח שמור במצבו הטבעי
כל המטרות העבודות בתכנית המתאר לבני קרקע שהים שטח סגורה טבעית

10. שטח הבנייה המותר

- (א) שטח הבנייה על המגרשים המסויגים בתור אזור מגורים "א" יהיה לפי אזור מגורים "א".
- (ב) שטח הבנייה המותר על המגרשים המיועדים לבחי מלאכה יהיה לפי תחומי הבנייה המותרים באזור מגורים "א" פרט לשני מגרשים הידועים בחלקות מס' 46 ו-48, גוש 10782 טפחוז הבנייה המקסימלי עליהם יהיה 7.5%.

11. גובה הבנינים

- (א) גובה הבנינים במגרשים הכלולים בתכנית זו יהיה לפי המותר באזור מגורים "א", זאת הוטרדה, שתי קומות בלבד.
- (ב) המגרשים המיועדים לבחי מלאכה בחוף שטח התכנית הורשה קומת מרהף במקום ששפוע הקרקע מרשה זאת.

12. הוראות שמוש בכנינים

- (א) בשטח הנועד לבחי מלאכה הורשה בכל מגדש ומגדש הקמה דירה אחת בלבד בקומה עליונה בעוד שהיתר שפור לבחי מלאכה וסטרות מסחר.
- (ב) השמוש בחלקות מס' 46 ו-48 מגוש 10782 לצרכי העסיה ומלאכות יטור כל עוד החלקות נמצאות בידי הבעלים הנזכרים בלבד.

13. הוראות כנייה

- כל הבנינים אשר יוקמו באזור כחי מלאכה פריבים להכנות בבירור פחאים אשר יבטיח מניעת התפשטות הרעם אל הסביבה, לטביעת רסונו של המגדש העיר.

14. גדרות ומשעים

- (א) הוראות הנוגעות לגדרות ונטיפת עשית של תכנית היש מס' 718 תחולנה גם על המגרשים הכלולים בתכנית זו המסויגים באזור מגורים "א".
- (ב) על המגרשים המיועדים למוסכים ובחי מלאכה תחולנה הוראות דלקמן:
 - (1) הגדרות לעד הרחובות יהיו מסבן טבעית. כמו כן יוקמו גדרות בגבולות הערדיים והמחוריים של החלקות.
 - (2) החצרות של בניני כחי מלאכה ירוצטו.
 - (3) ינסעו עשית בכל המרווחים על חשבון בעלי הקרקע.
 - (4) ינסעו עשית ברצועות של 5 מטרים לאורך המרווח הקרפי והמחורי של החלקות, כמו כן לאורך הגבול הדרום-מערבי של החלקות מס' 76 ו-78 בגוש 10782 ולאורך הגבול המזון-מערבי של החלקות מס' 65 ו-68 באותו גוש.
- (ג) על מנה להבטיח אח כיצוע העבודות הנזכרות בהעייף (ב) לעיל תהיה הועדה המקומית רשיתה לצרוס פקרון פחאים לכסורי שורי העבודות לפני מתן רשיון בנייה פחאים.

מס' 794
 מס' 10.53
 מס' 99

מס' 127
 מס' 25.548

החברה תהיה רשאית לכלול בכל מגדש שיהיה בבעלותה או בבעלות מישהו אחר כל מקום שיהיה בבעלותה או בבעלות מישהו אחר...
 מס' 77
 מס' 78

החברה תהיה רשאית לכלול בכל מגדש שיהיה בבעלותה או בבעלות מישהו אחר...
 מס' 10782
 מס' 10782

16. הספקה

השטחים המיועדים להרחבה דרכים, מקומות הנייה ושכילים לתולכי רגל מיועדים להספקה וירשמו ללא המורה על שם עיריית חיפה.

17. מניעת רסיבות

לא יודעה להקים בניין בשטח התכנית הזו אלא אם כן יסתמנו באמצעים מתאימים לשביעת רצונו של מהגרים העיר, כדי למנוע בעד עליה הרסיבות לחוף הבניין.

18. בנייה בסרבת קוי השטח

אין לבנות בניינים מהחל לקוי השטח קיימים ואין להקים בניין או חלק בולט ממנו במרחק פחות משלשה מטרים מקו אנכי מסוף אל הקרקע מהחום הקרוב ביותר של קו החשמל בעל 6.3 או 22 ק"מ (מחז גבוה), וחמשה מטרים במקרה של קו החשמל בעל 66 ק"מ (מחז גבוה), ושני מטרים, אם הקו הוא בעל מחז נמוך.

19. שירותים

(א) ניקיון מי גשם

מי הגשמים ינוקו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה או ע"י מערכת העול מאוסרת טיובות, הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השכונם.

(ב) כירוב

כל בניין יחובר למערכת הכירוב העירונית הקיימת פרט לבניינים בחלקות 46 ו-48 מגוש 10782 שעבורם יוחקנו כוונות דקב והמים היוצאים מכורות הרקב יושאבו למערכת הכירוב הנ"ל ע"י מכונות סאיבה שיוחקנו ע"י בעל הבניין. לא יודעה להסתמש בשום בניין סרם שיוחקן החבור הדרוש למערכת הכירוב ולא ינתן רשיון לשמוש בבניין לפני שחוגש העזרה מאת רשויות הבנייה ותכנון הערים וסאח מחלקת הבריאות המאשרת כי החבור הדרוש הותקן באופן מסביב רעון. מתקני הסחור והסלוק של שופטין חשיחיים יבנו כהחמם לרדיסתם ולשביעת רצונם המאושרת של רשויות הבנייה ותכנון העיר ומחלקת הבריאות.

(ג) הספקת מים

המים למגורשים שכתכנית זו ימוקו ממערכת הספקת מים של עיריית חיפה, או עקבי צנורות של מפעל הספקת מים תקומי הממוסד ע"י רשויות הבנייה ותכנון העיר.

(ד) סלילת הדרכים

בעלי המגרשים הכלולים בתכנית זו חייבים להוציא להוצל על חשבונם את סלילתן של כל הדרכים, ביחד עם הנחתן של כל צנורות הניעול בכל זמן שהוא אחרי פתח הוקף לתכנית, ועליהם לבצע את העבודה בהתאם למפרטים של עיריית חיפה ולסלול כל דרך באותו דוחב אשר עליו תחליט הועדה המקומית לבנייה ותכנון העיר חיפה. בעלי המגרשים יהיו חייבים לשלם בעד סלילת הדרכים, בין שהוקמו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הוקמו. אסור יהיה להקים כל בניין על כל מגרש שהוא הכלול בתכנית, בטרם נסללה הדרך הסמוכה אליו.

מס' 794
 מס' 10.53
 מס' 99

מס' 127
 מס' 25.548

מס' 127
 מס' 25.548

