

300970

ס ר ח ב ח כ נ ו ן מ ק ו מ י

הוועה המקומית לחכנון ולבניה קריה - אתא

חסיים מצורך לשנוי חכניה פזאר מקומית

חכניה מס' כ/63,

ח נ ק ר א ח:

מ ע ו נ ו ת " ע מ י ת " ק ר י ת - אתא

ומהווה שנוי לחכניה פזאר מקומית "קופריסא"

ומשפיעה על חכניה פפורטת מס' 31.

יוזמי החכניה : חכרת ארמור עמית ושוח' בע"מ

מחבר החכניה : עדי עמבור - ארדיכל

מוקן: חיפה, 20.9.72

מרחב תכנון מקומי

הועדה המקומית לבניה ולתכנון קריה - אתא

1. שטח וחלוקה: - חכניה זו הקרא בשטח -
 שני חכניה מיתאר מקומית - "חכניה מס' כ/63 - (להלן "החכניה") מעונות עמית",
 וחזול על השטח המוחזק בקו בצבע כחול במשרים המצורף לחכניה זו והמסומן בשטח
 הנ"ל (להלן "המשרים").
 החשרים הוא בענה סדה 1:500 ומחוזו חלק בלתי נפרד מחכניה זו.
2. יחס לחכניות אחרות: - על חכניה זו האולנה: -
 - 2.1. הוראות חכניה מיתאר של קריה אתא הנקראת "קורופא", הוראות חכניה
 מס' כ/31 וכל השנויים שחלו בהן, אלא אם כן נקבע ונדרש אחרת בחכניה זו.
 - 2.2. בכל מקרה של סתירה בין חכניה זו לבין החכניות הנזכרות בסעיף 2.2. להלן,
 תחייבנה הוראות חכניה זו.

2.2

מס' חכניה	שטח החכניה	מס' ע"ר	מס' ע"ר מס' ע"ר מתן חוקף
כ/31	חכניה מצורפה כטר-אתא	1090	17.4.41
-	מיתאר קורופא	1001	18.4.40

3. הקדמת: - הקרקע הכלולה בחכניה זו נמצאת בקריה אתא, מצדו הדרומי של רח' זבולון
 ונבנתה ממזרח עם החגם הדלק "דלק".
 בגוש: 11019 בחלקות 9 - 3, 17
 ובגוש: 11052 בחלק מדרך רח' זבולון, (חלק מחלקה 79)
4. שטח החכניות: - שטח החכניה הוא 9165.52 מ"ר (פרוד וכחושב באופן גרסי).
5. יוזמי החכניות: - יוזמי החכניה היו הם חברת "איתור עמית ושות' בע"מ,
 חיפה, דרך העצמאות 118.
6. מחבר החכניות: - עדי עמבור - ארדיכל, רח' הנביאים 5, חיפה.
7. מטרת החכניות: - ליעד את שטח החלקות 17, 9-3/11019 לאיזור מגורים ג' לשטח
 הקפת 84 יח"ד ו-2 חנויות ב-6 בניינים המיועדים למגור ומוכרן לאיכלוס ועולים
 חדשים. ליעד שטח של 443.40 מ"ר לצורך הרחבת רח' זבולון - (דרך מס' 1 במשרים),
 ושתיים פרטיים פתוחים שימשו להנייה פרטית, מעבר ומגורש משחקים לילדים וכן,
 לקבוע את מנאי הבניה ופתוח השטח הכלול בתחום החכניה.

8. גבולות החכנית:

- מצפון: - ציר רחוב זבולון.
- ממזרח: - עובר בניצב לרחוב זבולון לאורך הצד המערבי של החנה דלק "דלק" שבחלקה 11019/10 והגבול המערבי של חלקה 11019/18.
- מדרום: - הגבול הדרומי של חלקות 14, 15, 16, 18, 19, 11019/17. הצד הצפוני של רחוב טורדי הניטאות בקטע שבגבול עם החלקה 11019/17.
- ממערב: - עובר בניצב לדרך זבולון וממשיך לאורך הגבול המזרחי של החלקות 11019/2, 16.

9. הקרקע הכלולה בחכנית זו: -

ג ו ש	חלקה	השטח הרשום בממ"ר	ה בע ל ה
11019	3	1002.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	4	1001.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	5	1002.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	6	1003.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	7	0996.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	8	0708.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	9	0704.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
11019	17	1019.00	חברת ארתור עמית ושות' בע"מ
		7435.00	סה"כ שטח החלקות

וכן חלק מרחוב זבולון מנוס 11052 בשטח של 1725.60, (חלק מחלקה 79).

10. באור ביטוני המשרים:

ת פ י ס ו נ	ת ז א ו ר
10.1 קו כחול עבה	גבול החכנית
10.2 שטח צבוע צהוב	איזור מנוורים ג'
10.3 שטח צבוע ירוק מוחזק כזה ואום עברית בעגול	שטח פרטי פתוח
10.4 דרך קיימת או מאופרת	שטח צבוע חום בהיר
10.5 גבול חלקה ושומה	קו דק בצבע המשרים
10.6 מטפר חלקה ושומה	מטפר מוקף בעגול בצבע המשרים
10.7 מטפר הדרך	מסדה בצבע שחור ברבע העליון של העגול

8. גבולות החכניה:

- מצפון - גיד רחוב זבולון.
- ממזרח - עובר בניצב לרחוב זבולון לאורך הצד המערבי של חמנה דלק "דלק" שבחלק 11019/10 והגבול המערבי של חלק 11019/18.
- מדרום - הגבול הדרומי של חלקות 14, 15, 16, 18, 19 11019/17.
- ממערב - עובר בניצב לדרך זבולון וממשיך לאורך הגבול המזרחי של החלקות 11019/2, 16.

9. הקרקע הכלולה בחכניה זו:

ג ו ש	חלקה	השטח הירושם בממ"ר	ה ג ב ע ל ו ת
11019	3	1002.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	4	1001.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	5	1002.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	6	1003.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	7	0996.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	8	0708.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	9	0704.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
11019	17	1019.00	חברת ארתור עמיה ושוח" בע"מ
		7435.00	סה"כ שטח החלקות

וכן חלק מרחוב זבולון מנוש 11052 בשטח של 1725.60, (חלק החלקה 79).

10. כאור הימוני החשירים:

מ פ י ת ו ת	ה ג ב ע ל ו ת
10.1 קו כחול עבה	גבול החכניה
10.2 שטח צבוע בהוב	איזור סגורים ג'
10.3 שטח צבוע ירוק מוחתם כהה ואום עברית בעגול	שטח כרטי פחוח
10.4 דרך קיימת או ממוסדת	שטח צבוע חום בהיר
10.5 גבול חלקה רשומה	קו דק בצבע החשירים
10.6 מספר חלקה רשומה	מספר מוקף בעגול בצבע החשירים
10.7 גומען הדרך	מספר בצבע שחור ברבע העליון של העגול

<u>ה צ א ו ר</u>	<u>ח ס י מ ו נ</u>
פרווח קדמי מינימלי	10.8 ספרה בצבע שחור ברבעים הצדדיים של העגול
	10.9 ספרה בצבע שחור ברבע התחתון של העגול רוחב הדרך
גבול ומספר גוש	10.10 קו עם משולשים בכוונים המוכים בצבע השחייט וכחובת "גוש 11019"
גבול חלקה רשומה מיוחדת לבטול	10.11 קו ירוק מרוסק
מספר חלקה רשומה מיוחד לבטול	10.12 מספר בצבע שחור מוקף בעגול מרוסק בצבע ירוק
גבול חלקה מוצעת	10.13 קו דק בצבע שחור
מספר חלקה מוצעת	10.14 מספר מוקף בעגול בצבע שחור
בנין מוצע	10.15 קו דק מרוסק בצבע השחייט
בנין קיים	10.16 משתמקף בקו עבה ומשויש בנקודות בצבע השחייט
קו בנין	10.17 קו דק מרוסק בצבע אדום
קו השטל	10.18 קו, שתי נקודות קו ונו" בצבע אדום
מספר יח"ד בבנין	10.19 מפרוט ערביות בתחום בנין מוצע
מספר קומות + ק. עמודים	10.20 מספר לסיגנט + האות "ע" בצבע השחייט
חזית חנויות	10.21 קו בצבע סגול בתחום בנין מוצע
זכות מעבר להולכי רגל בשדה פרטי מתוח וחניה פרטית	10.22 כחפומן במשויש
	10.23 שטח צבוע ירוק מותחם ^{כתול} שטח כזה ואות צב מוקפת בעגול בצבע השחייט עם סימון מקומות החניה בקווים דקים בצבע השחייט
חניה פרטית	10.24 קו דק מרוסק בצבע השחייט עם כחובת "צנור ניקוז חת-קרקעי"
צנור ניקוז מי-גשם	10.25 שטח צבוע אדום
הרחבת דרך	

עצות בקרקע ובבנינים -

לא ניתן היקר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שאינ, אלא לתכלית המפורטת ברישומת התכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות:

12.1. איזור מגורים ג' - מיועד להקמת 6 בנייני מגורים ב-3 קומות מעל לקומת
 עמודים בהם 84 יח"ד ו-2 חנויות, לטי המפורט להלן
 בפבלת המגורים והבניינים. - פרק מס' 16.
 בקומת עמודים תורשה בנים מהסנים לשימוש דיירי
 הבניינים, חדרים לריכוז סיכלי גז, מקלטים + חנויות
 בבנין מס' 5.
 לא תותר הקמת מהסנים, ומבני עזר בכלל, מתוך לתחומי
 הבניינים.

12.2. שטחים פרטיים פתוחים וחניה פרטית:

12.2.1. השטח הפרטי הפתוח המסומן באות "א" מיועד לשמש כמגרש ממוקם
 לילדים, מעבר להולכי רגל, בינון ונטיעות. בשטח זה תירשט
 זכות מעבר להולכי רגל כמסומן בהשריש המצורף, להבטחת מעבר
 לדרך צבורית מהחלק המסומן במספר 5.
 12.2.2. השטח המסומן באות "ב" מיועד לשמש כחנייה פרטית - 42 מקומות
 חנייה - לדיירי הבניינים שבחחום התכנית וכן לצורכי פריקה
 וטעינה לחנויות.
 בשטח זה תירשט זכות מעבר להולכי רגל, ברוחב של 2 מ', כמסומן
 בהשריש המצורף להבטחת מעבר לדרך צבורית מהחלק המסומן באות
 "א" ומהחלק המסומן במספר 5.

12.3. דרכים:

מיועדות לשמש כמעבר לתנועה מוטורית ולתנועה הולכי רגל.

המקום והגובה רישום דרכים:

השטחים המיועדים להתחבת דרכים יירשמו ע"ש עיריית קריית-מתא ללא תשלום.

ביטול חלוקה קיימת ורישום חלוקה חדשה:

החלקות המיועדות לביטול בתכנית זו יבוטלו ובמקומן תרשמנה חלקות חדשות בהתאם
 למסומן בהשריש המצורף לתכנית זו.

השטחים הפרטיים המסומנים באותיות "א" ו-"ב" ירשמו ע"ש בעלי החלקות המוצעות 1-6.
 לחלק המסומנת 5 תוצמד זכות מעבר להולכי רגל בחלקות "א" ו-"ב" כמסומן בהשריש
 המצורף. זכות המעבר לחלקה "ב" תשמש גם עבור חלקה "א".

שטח הבניה המותר:

שטח הבניה הכללי המותר בתחום התכנית לא יעלה על 82.5% מכלל השטחים המיועדים
 בתכנית לאזור מגורים "ג" ולשטחים פרטיים פתוחים.

למגורים: 5,400 מ"ר.

למספר: 60 מ"ר (כולל שטח מהסנים ושירותים הצמודים לחנות). (חנויות)

15.1. במגורים יחושב שטח הבניה המותר בגין שטח קומות המגורים ולמעט שטח
 קומות העמודים, שטחי המרפסות, שטח בחדר המדרגות העודף של 10 מ"ר
 בקומה בכל אחת מקומות המגורים, שטח מטבחיים העודף של 6 מ"ר למטבח
 ושטחי שירותים.

15.2. למסחרי שטח החנויות, כולל הקירות הגובלים ומחסנים וסירותים הצמודים לחנות.

טבלת המבשרים והבנינים:

מס' המבשר (חלקה מוצגת)	ה ש ט ח	קומות	יח"ד	חנויות	שטח בניה מקסימלי	מ י ר ו ר ו ת י מ		
						קדמי	צדדי	אחורי
1	970.88	3+7	12	-	800	5	4	5
2	986.55	3+7	12	-	800	5	4	5
3	552.45	3+7	12	-	800	5	4x	3
4	953.17	3+7	12	-	800	5	4x	5
5	977.80	3+7	18	4	1100+60	5	4	5
6	1160.84	3+7	18	-	1100	5	5	3

סה"כ שטח החלקות המוצגות 5601.69 מ"ר
סה"כ שטח בניה מקסימלי 5400 מ"ר
סה"כ שטח למסחרי 60 מ"ר

x (מורה) - (מיומ) (הצב) מין זמן (שטח) (מ"ר) (אן) (ק"מ) - 1.00 מ'.

גובה הבנינים:

גובה הבנינים יהיה לפי המסומן בהשריש והיינו: 3 קומות מעל קומת עמודים. לא תותר התקנת כל מבנים על גובה הבנינים כגון: מיכלים לאגירה/אחסון מים ודלק, מעשנות, חדרי כביסה, מיחנקי פרסום, מוצאים בנויים ליציאה לגג, דודים שטח ולמעט פשוטה (אנטנות) לרדיו ולטלוויזיה, בהתאם לחקנות בנדון. בחוק התכנון והבניה השב"ה.

עיצוב ארכיטקטוני:

הבנינים במחום ההכניה יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מבוש ולא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות ו/או הניבוש הארכיטקטוני של קבוצת הבנינים ו/או של כל בנין ובנין.

שמירה על הצורה המיצוגית של הבנינים:

- 19.1 לא יוחקנו צינורות גז, מים, ביוב וניקוז מי-גשם על הזיחוח הבנינים, כל הצנורות יקבעו בתוך הקירות או בפירים סמויים המיוחדים לכך.
- 19.2 מיחנקים לתלייה כביסה יבוצעו לפי הכניה אחידה עם מסתורים מיוחדים. לא תותר התקנת מיחנקים נוספים לאלה שיבוצעו ע"י החוכניה האחידה.
- 19.3 לא יוחקנו כבילי הסמל ושלמון על הזיחוח הבנינים. חיבורי החשמל מרשת החשמל הכללית אל הבנינים תבוצע ע"י כבילים תת-קרקעיים.

19.4 לא יוחקנו ארובות לתנודי חיטום על חזיתות הבנינים. מיכלי הדלק יקבעו בהתאם לחקנות הג"א ובתאם לתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית-אחא.

19.5 מיתקנים ושלטים לפרטום וחלונות ראוה יבוצעו רק עמ"י הכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית-אחא.

19.6 לא יוקמו דוודי שטח על גנות הבנינים או בקרבתם, אלא באשור הוועדה המקומית.

פתוח וצריג -

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות פתוח הצריג, כולל: גדרות, שבילים, קירות הסמכים מלוא ניקיון, שמילת ונטיעה, רשת מיב להטקאם הגינות עם מונה נפרד, סלילת התנייה המרטיה ובדרכות, בהתאם לתכנית פתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר.

מבנה עזרי -

לא תותר בניה בניני עזר במידותיה הבנינים. בניני העזר, כגון מאסני ביה, חדרי ריכוז לבז, אשפה וכיו"ב יקבעו כתחום הבנינים ובד"כ בקומת העמודים.

גדרות -

גדרות בתחום התכנית יוחקנו רק עמ"י התכנית פתוח כולל לכל השטח. יוחקנו גדרות אבן בגבול החלקות המוצעות עם דרך מס' 1.

גדרות רשת יוחקנו בגבולות האחריים (החיצוניים) של החלקות.

לא תורשה התקנת גדרות בגבולות שבין החלקות המוצעות בתכנית זו, למעט קירות מוסכים וקירות גנניים.

גורח הגדרות, תובא לאשור מהנדס העיר קריית-אחא.

באיתרופ הגניה לבנינים יקבע כי על יוזמי הבניה החובה להתקין לאורך חזית האגורשים המונה לרחוב זבולון, גדר אבן בגבה 60 ס"מ, מעל לפני המדרכה עם כניסות להולכי רגל בלבד.

ובנוסף, לפני הוצאה היתר הבניה בשטח התכנית תבנה גדר אבן בגבה 60 ס"מ לאורך כל חזית מגרש התניה עם כניסה אחת לכלי רכב ברוחב 4 מ'.

תנייה פרטיות -

התנייה הפרטיות, בשטח הממומן באות "ב" בתשרים, תבוצע ע"י יוזמי התכנית בשלמותה, בהתאם לשמומן בתכנית, בהתאם למיפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר קריית-אחא.

סלילת דרכים -

יוזמי התכנית יבצעו את סלילת רחוב זבולון, במחצית הרוחב (מצד רחוב זבולון) בהתאם למיפרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר קריית אחא.

סלילת הדרכים נכללות: - סלילת המדרכות, אבני שפה, התקנת ניקוז למי-גשם, תעוקת והתקנת עמודי השמל.

Handwritten notes and stamps on the right margin, including a table with columns for 'מס' and 'שטח' and various numerical entries.

תאריך: 11.10.72
 חברה: א. עמית ושות'
 חברה לגבי פתוח לע"מ

תאריך: 11.10.72
 חברה: א. עמית ושות'
 חברה לגבי פתוח לע"מ

תאריך: 11.10.72
 חברה: עדי עמית
 רחוב הנביאים 5 חיפה

- (1) בעל הקרקע: חברת ארמור עמית ושות', דרך העצמאות 118, חיפה.
- (2) יוזמי החכניה: חברת ארמור עמית ושות' בע"מ, דרך העצמאות 118, חיפה.
- (3) מתבר החכניה: ארדיכל עדי עמית, רח' הנביאים 5, חיפה.

אשרי הוועדות:

חברת מס' 63/5 מרשמה להקדח בילקוט
 מרשמי מס' 1813 מיום 23-3-72 צמד 1389
 1390-

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 קריית אתא
63/5 רפנית ב.ע. פ"א מס'
 להקדח
6.5.70 - 48 ב-
 יושב ראש הוועדה
 מהנדס הועדה

מסדר הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מזה ח"ו
 מדחב תכנון מקומי מ"א
 הבניה מ"א מיום מ"א מס' 63/5
 הועדה המחוזית בשיבתה ח' 44
 מיום 11-7-72 החליטה לתת תוקף
 לתבנית המכרז לעיל.
 סגן ממל כלי לתכנון יושב ראש הועדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
 קריית אתא
63/5 חכניה ב.ע. פ"א מס'
 להקדח
8.5.72 - 71 ב-
 יושב ראש הוועדה
 מהנדס הועדה

חברת מס' 63/5 מרשמה לתוכן חוקי בילקוט
 מרשמי מס' 1891 מיום 18-7-73 צמד 906

96 בעל ת"א

משרד המבחן והבניה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מס' 63/5
 יושב ראש הוועדה