

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י

קרית - אתא

לשכת תכנון מהווית, מחוז חיפה  
**העתק משרדי**  
 כ/7370

תכנית מפורטת מס. כ/73א' לא להוציא מחיק מס'

"80 יח"ד ברח' פינסקר, קרית-אתא"

המהווה שינוי לתכנית מתאר "קופריטא"

מגיש ויוזם התכנית: "בונר" חברה קבלנית לבנין, חיפה.

מתכר התכנית : ישעיהו אייל, אדריכל, חיפה.

השם והתחולה .1

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס. כ/73א', "80 יח"ד ברח' פינסקר, ק. אתא" להלן תכנית זו המהווה שינוי לתכנית מתאר "קופריטא" והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן החשריט), הוא בקנה מידה 1:250 והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

היחס לתכניות אחרות .2

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר "קופריטא" אשר אושרה סופית ב-9.4.1940 ופורסמה בעתון רשמי מספר 1001 מיום 18.4.1940.

2.2 תכנית זו משפיעה על תכנית מפורטת מס. 31 - תכנית כפר-אתא.

ה מ ק ו ם .3

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקריית-אתא.

שטח התכנית .4

א. 7,400 דונם בקירוב (מדוד ומחושב באופן גרפי).

ב. חלוקת השטחים (איזור מגורים ג', אתר לבנים ציבורי, שטח ציבורי פתוח, איזור מסחרי, דרכים) תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

גבולות התכנית .5

מצפון: חלקות: 51, 95 (רח' סוקולוב) וממשיך לאורך גבול החלקות: 82, 83, 96 בגוש 11009, וחלקה 87 בגוש 11010.

מדרום: חלקה 87 בגוש 11010, וחוצה את חלקה 96 (רח' פינסקר) וממשיך לאורך גבול החלקות: 57, 95, 88, 90 בגוש 11009.

ממערב: 57, 53, 51, לאורך קו הרוחב המוצע של רח' סוקולוב בגוש 11009.

בעל הקרקע "בונור" - חברה קבלנית לבנין בע"מ, חיפה (חלקות 85, 86, 87 ו-88 בגוש 11009)

7. יוזמת התכנית: "בונור" חברה קבלנית לבנין בע"מ, חיפה.

8. עורך התכנית: ישעיהו אייל, אדריכל, חיפה.

מטרת התכנית .9

הקמת 4 בניני דירות, הכוללים 80 יח"ד, בבנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, הקמת בנין ל-4 חנויות, בין קומה אחת ובשטח של 150 מ"ר הקצאת מגרש בין 750 מ"ר לבניית גן-ילדים, פתוח שבילים להולכי-רגל, מדשאות, מדרכות, מגרשי חפיה וכו'.

10. באור ציוני התשריט

- |                        |   |
|------------------------|---|
| גבול התכנית            | 1. קו כחול עברה                           |
| איזור מגורים "ג"       | 2. שטח צבוע צהוב                          |
| שטח ציבורי פתוח        | 3. שטח צבוע ירוק                          |
| אתר לבנין ציבורי       | 4. שטח צבוע חום ומותחם בקו חום ואות עברית |
| איזור מסחרי            | 5. שטח צבוע אפור                          |
| דרך קיימת או מאושרת    | 6. שטח צבוע חום בהיר                      |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | 7. שטח צבוע אדום                          |
| שביל להולכי רגל מוצע   | 8. שטח צבוע אדום ומטויט ירוק              |
| מספר הדרך              | 9. ספרה שחורה ברבע העליון של העגול        |
| מרווח קדמי מינימלי.    | 10. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול   |
| רוחב הדרך              | 11. ספרה אדומה ברבע האחרון של העיגול      |
| קו רחוב                | 12. קו אדום                               |
| גבול גוש שומם          | 13. קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט  |
| גבול חלקה קיימת        | 14. קו ירוק מרוסק                         |
| גבול חלקה מוצעת        | 15. קו שחור                               |
| מספר חלקה קיימת        | 16. ספרה ירוקה                            |
| מספר חלקה מוצעת        | 17. ספרה שחורה                            |
| חזית חנויות            | 18. קו סגול                               |
| קו בנין                | 19. קו אדום מרוסק                         |
| מספר קומות             | 20. ספרה רומית                            |
| קומות עמודים           | 21. אותע                                  |
| קו חשמל מחח גבוה       | 22. קו אדום מקוטע ומנוקד                  |

11. השימוש בקרקע ובבנינים

- 11.1 לא יינתן היתר בנייה ולא יישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית, לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי איזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 11.2 לא יינתן היתר בנייה אלא אם כן תשא התכנית את החימת בעל הקרקע.

רשימת התכליות .12

- 12.1 אזור מגורים "ג" ישמש להקמת 80 יח"ד בבנינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- 12.2 שטח ציבורי פתוח: ישמש לגן, פינות צל ומשחקים לדיירי הבנינים הכלולים בתכנית.
- 12.3 האתר לבנין ציבורי: ישמש להקמת גן ילדים.
- 12.4 אזור מסחרי: ישמש להקמת בנין בין קומה אחת ל-4 בשטח של כ-150 מ"ר.
- 12.5 צרכים ושכילים להולכי רגל: כפי שמוגדר בתכנית ת.ב.ע. 31/ , כפר-אתא.

ב-ש-1 .13

השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לאתר לבנין ציבורי, ושטח הציבורי הפתוח דרכים ושכילים להולכי רגל יירשמו ע"ש עיריית קרית-אתא ללא תמורה.

חלוקת חדשה .14

השטח הכלול בתכנית יאוחד ויחולק בהתאם למסומן בתשריט.

אתר לבנין ציבורי .15

השטח המיועד לבנין ציבורי המסומן באות א' בתשריט ישמש כגן ילדים.

שטח ציבורי פתוח .16

א. השטח ציבורי הפתוח מסומן בתשריט באות ב'.  
ב. מגיש התכנית יתקינו רשת אינסטלציה להשקאה, יגבנו את השטח וכן יתקינו ספסלים ומתקנים למשחקי ילדים לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

אזור מסחרי .17

החלקה המוצעת מס. 186 ישמש כמיועד להקמת 4 חנויות בשטח של כ-150 מ"ר.

שטח הבנייה המותר .18

על החלקות 87, 86, 85, ו-89 יהיה שטח הבנייה כ-100% משטח המקורי של החלקות.

עיצוב ארכיטקטוני .19

19  
20.1 לא תותר כל בנייה תוספות ולא ייעשו כל שינויים חיצוניים בבנינים הכלולים בתכנית זו אלא ע"פ עיצוב אדריכלי שנחתם גם ע"י מגיש תכנית זו.

19  
20.2 שמירה על מרווחים סביב הבנינים: המרווחים יהיו בהתאם למסומן בתשריט וזאת גם לגבי חלקי בנין המרוחקים אחד מן השני במידה גדולה מהמרווח.

19.2.  
20.3 המינימלי שיצויין דלהלן.

גגות הבנינים .20

גגות הבנינים יהיו שטוחים וירוצפו לשביעת רצונו של מהנדס העיר.

גובה הבנינים .21

גובה הבנינים יהיה 4 קומות, מספר הקומות מתייחס לקומת מגורים, על קומת עמודים ומסד. באזור מסחרי יהיה גובה הבנין קומה אחת.

שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים .22

22.1 לא יתקנו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים, כולל פתחי מרפסות, והחלונות, פנים מרפסות קירות מנוקבים וכו'.

22.2 למתקני כביסה יותקנו על מסתורים מאושרים ע"י מהנדס העיר, ולא תורשה התקנה זרועית למתקני כביסה במקומות אחרים מהמתקנים המוסתרים כנ"ל.

22.3 לא יותקנו חוסי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.

22.4 לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים, מיכלי הדלק יהיו תת-קרקעיים בלבד, ויתקנו רק לאחר קבלת אישור ממשד העבודה.

22.5 חיבור החשמל לבנינים יהיה ע"י כבל תת-קרקע בלבד.

מבני עזר .23

השטח המותר לגנני עזר הוא נוסף לשטח הבניה המותר לפי סעיף 12 כנ"ל. בניני עזר היינו: חדרי כביסה, מקלטים, מחסנים, חדרים למודלי מים ומיכלי גז וכיו"ב ימוקמו בתחום הבנינים בקומת העמודים. לא תותר הקמת בניני עזר נפרדים מחוץ לתחומי הבנינים.

הגדרות .24

24.1 לאורך הגבול הדרומי והצפוני: גדר רשת שקופה עם מוטות אנכיות מצינורות מגולוונים בהתאם לתכנית מאושרת ובגובה של 1.00

24.2 לאורך הגבול המזרחי והמערבי: גדר אבן בגובה מינימלי של 60 ס"מ, מעל פני המדרכה. האבן והבניה יהיו מסוג שיאושר ע"י מהנדס העיר.

סלילת כבישים וחניונים .25

הכבישים ושטחי החניה ייסללו כרוחב המלא, לפי המסומן בתשריט ע"י מגיש התכנית.

26. בנייה בקרבת קווי השמל

תהיה כפופה לחקנות ומפרטי חברת השמל בע"מ.

27. מקלטים

לא הוצא כל היתר לבנייה בשטח התכנית, אלא אם כלולים בו מקלטים מאושרים ע"י הג"א.

28. שירותים

28.1 אספקת מים תהיה מאגשאת מרשת אספקת המים המרכזית של עיריית קרית-אחא ובהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

28.2 ניקוז מל גשם עילי או תת-קרקעי יהיה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

28.3 ביוב הביוב הפרטי יחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית קרית-אחא. הביוב הפרטי יחובר לביוב הציבורי. יבוצע בהתאם לתכנית המאושרת ע"י מהנדס העיר ולשביעות רצונו.

29. נטיעות וגיבון במרווחים שבין הבנינים

מגיש התכנית יבצע על חשבונו את גיבון השטח במרווחים שבין הבנינים וסביב החנויות ויתקין גיבנות נוי, רשת אינסטלציה להשקאה, לאורך גדרות הרשת שתל גדר חיה, משטחים לריכוז אשפה, שבילי גישה לפי שיסומן בתכנית הגשה לקבלת היתר הבנייה.

30. דודי שמש

לא יותקנו דודי שמש על גגות הבנינים או בסמוך לבנינים.

31. אנטנות לרדיו ולטלוויזיה

לא תותקן יותר מאנטנה אחת לרדיו ואנטנה אחת לטלוויזיה על כל גג בנין ואנטנות אלה תשרתנה את כל דיירי הבית. במידה ותותקן אנטנה אחת עבור יותר מבנין אחד, הבנינים יחוברו אליה בכבל תת-קרקעי.

32. חנויות

לא יוחל בבנייה אלא לאחר קבלת רשיון בנייה מהועדה לרישוי מבנים ציבוריים (כל עוד ועדה זו תתכנס כחוק).

33. תאורה

יוזם התכנית יתקין על חשבונו תאורת רחובות, שביליים, גנים וכו' כולל עמודים ופנסים.



**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי קרית אלון  
 תכנית שטח אמצעי אולמות מס' 73/א  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 97  
 מיום 2.12.74 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון י. ש. י.  
 יושב ראש הועדה

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**  
 מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי קרית אלון  
 תכנית שטח אמצעי אולמות מס' 73/א  
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 13  
 מיום 23.2.71 החליטה להפקיד את  
 התכנית הנזכרת לעיל.  
 סגן מנהל כללי לתכנון י. ש. י.  
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 73/א פורסמה למתן תוקף בילקוט  
 הפרסומים מס' 2219 מיום 13-5-76 עמוד 1792  
 1793 -

תכנית מס' 73/א פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 1844 מיום 10.8.72 עמוד 2277

ע"מ א"י חל"ן

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 קרית אתא  
 תכנית כ.ע. כ"א מס' 73/א  
 הוגבלה למתן תוקף  
 בשיבתה ה- 80 ב- 5.2.73  
 מנהלס הועדה י. ש. י.  
 יושב ראש הועדה י. ש. י.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 קרית אתא  
 תכנית כ.ע. כ"א מס' 73/א  
 הוגבלה להפקדה  
 בשיבתה ה- 55 ב- 3.1.71  
 מנהלס הועדה י. ש. י.  
 יושב ראש הועדה י. ש. י.