

כ"א 53  
צדק שלילי דמיוני  
17.4.61 - ק"י - א"ת

**הכניית הכנון ע"ה ממורשת מס' כ/53 הנקראת:**

**מרכז מסחרי ברוח איינשטיין בפר אהא.**

**הקוץ לתכנית בנין ממורשת מס' כ/31 בפר אהא**

**שנחמורסמה סופית כערוץ הראשי מס' 1090 מ- 17.4.61**

**א. שם ותחולה**

**ב. מטרת המפעל למטענות אחרות**

**ג. תחום הפעולה והבולות החלפניות**

**ד. יוזמי החלפנית**

**ה. מטרות החלפנית**

**ו. חלוקת לאיזורים וטמונים בתרשים**

**ז. שמוש בקרקע**

**ח. תכליות**

**ט. שטח החלפנית וחלוקתה לשמושים השונים**

**י. סוגי החלוקת הקרקע**

**יא. הפקעה שחיים לצרכי צבור**

**יב. שחיי חכמים טמונים**

**יג. סמון ובולות**

**יד. בניני קור**

**טו. דרכים**

**טז. נחול הבחיים**

**יז. שנוים בקווי הטרותים**

**יח. שרותים**

**יט. הנחות**

Large rectangular area containing faint, mostly illegible text and lines, possibly representing a plan or detailed description of the project mentioned in the header.

Handwritten signature or initials at the bottom left of the page.

מרכז הכללון עיר של שטח המועצה המקומית כפר-אחא

הכנייה הכנון עיר מפורטת מס' כ/53 הוגשה ע"י מחבר החוכנית - ארכיטקטית הי-יוסף ואלפרד נוימן מחל-אביב, בשם חבר' עולה חדש בע"מ מחיפה דרך העצמאות 61 כיוזמים. החוכנית אומצה על ידי המועצה המקומית כפר אחא דהיא מהווה תקן לחוכנית בנין עיר מפורטת מס' כ/31 כפר אחא, שנפרטתה סופית בעהון חרשמי מס' 1090 מיום 17.4.61.

א. השם והתחולתו

הכנייה זו תקרא "הכנייה הכנון עיר מפורטת מס' כ/53, מרכז מסחרי ברח' איינשטיין (להלן "החוכנית") והיא החול על השטח המוחתם בקו כפול בהת' כהרשית המצורך לחוכנית (להלן "החשריט") בקנה מדה 1:500 וגובה מהווה חלק בלתי נפרד מהחוכנית.

ב. היחס לחכניות אחרות:

הקרקע הכלולה בחוכנית כפוליה לסקנות חכנית מס' 31/5 - חכנית בנין עיר של כפר אחא וכל חכנית שתבוא כמקומה, בכל סקרה של סתירה בינן האמור בחוכנית הנ"ל יציק האסורה בחוכנית זו, יקבע האמור בחוכנית זו.

ג. המקום והגבולות החוכנית

הקרקע הכלולה בחוכנית תמצא בשטח שבגוש 10256 ו- 10500, ואלה

גבולות החוכנית יציקו החול על שטח מס' 3 ( רח' מס' 3 )

בפערבול דה"מס' 4

בלאנון חלק מתלקות מס' 10, 11

בדרוטו חלקה מס' 19, 20

הקרקע המלולה במחכנית בעלי הקרקע ויוזמי החוכנית:

גוש 10256 חלקות מס' 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, הנן

בבעלות חבר' עולה חדש בע"מ דרך העצמאות 61 חיפה. (הכירה לפי חוזה עם מנהל הקרקעות).

גוש 10500 חלקות מס' 12 הנן בבעלות חבר' עולה חדש בע"מ דרך העצמאות 61 חיפה. (הכירה לפי חוזה עם מנהל הקרקעות).

יוזמי החוכנית המו אכרח עולה חדש בע"מ דרך העצמאות 61 חיפה.

מטרת החוכניתו למכנן אח הכנוי על הקרקע הנ"ל להגדיר אח הנאי

הבנית ופתוח השטח הכלול בחוכנית הנ"ל לצרכי מגורים, מסחר ואולם לקולנוע.

ד. חלוקה לאיזורים וסימנים בתרשימו:

- גבול החוכנית - קו כחול

- גבול הבעלות - קו כחול מרוסק

- דרך חדשה, הנציק תרחבת דרך קיימת - אדום

- דרכים קיימות - חום

- איזור מסחר - צהוב

- איזור מגורים הפוצע עם חנות מסחרית - צהוב סגור עם קו סגור.

- שטח צבורי פתוח - ירוק

**הסכום בקרקע**

לא יישאו קרקע או בנין הכלולים באזור המסומן לשום תכלית אלא לזו המפורטת בושימת החכליות לבני האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין ובכפופות לשאר הנאי הכנית זו.

**ה. תכליות**

**החזור**

- 1. לבניני מגורים
- 2. מסחרי

בהן דירות ובניני עזר כחלק מקומת המגורים לשמוש של בעלי הדירות לצרכי בית בלבד.

הזיה מסחרית בקומת קרקע כהתאם לבנוי וכמסומן בהרשים.

3. דרכים חדשות ושטחי אבנייה: הרחבת הכביש.

4. הזיה מסחרית (א) בנקים ומסדרים אחרים

(ג) תגורות, פרט לחנויות לממכר צרכים מזון.

בנוי: דרכים, ירקום ודירות, וכשר ודרכים.

בתנאי שבוט טענת הכולל לכל אנוה או שטר לא יעלה על כוח שום אחר ובמנאי, שנקדם, המקומים רשאים להגדיל את תעוצת עד 3 כ"ס באם המצא שחבר אינו עלול לפונם שטרר ע"י העמת כעס.

**ט. צה החרכיה ועלוותו לשושים הערבים**

שטח החרכיה בגבולות חקו החלול הלחה הוא 31.700.00 מט"ר בקרוב

והוא מחולק כדלקמן:

18.450 מט"ר 58.5% שטח יעיל

13.250 מט"ר 41.5% שטח פחות צנוריים ודרכים

31.700 100%

**י. סיגוי בתוכנית הקרקע**

התקנת תעוצת תבול ותמטת יחולק מחדש בהתאם למסומן בהרשים.

**יא. תערת שטח לערבי צנוריים**

כל הדרכים, הרשבות הודכיים, הככרות, המעברים להולכי רגל והחניה,

פרט לעבריהם המקוריים להולכי רגל וחניה פרטיה באם תחיה כזאת,

נתרשים לחשקה ייזשו על אשלוט על שטח המועצה המקומית כמר אחא.

**יב. חשב שתי הכנית המוגרים**

איזור	מסר הקומות	שטח בנין
מסחרי	בקומת עמודים	קומות עליונות

1. מסחרי

בנין מס' 12 1.070

1.392

בנין מובע מס' 4 1.130

בנין מובע מס' 3 1.150

1.275

2. מגורים (סיפוס ב)

3.250

1.825

2.735

3.600

מגורים מובעים 4 קומות מעל עמודים

**יג. סמון גבולות:**

לפי יבנה גבולות בין הבניינים, הגבולות יסומנו על ידי יהדות בבטון  
בפנות המבנים, הגבולות יסומנו על ידי מסוקים.

**יד. בנייני עזרי**

בקומות עלולות בלתי יודשו בלתי עזר שיחכנו יחד עם הבניינים  
ולצרכים הנאים בלתי:

מסנים לצרכים הפרטיים של הדיירים, הניה לאופנליים, עגלות ילדים.  
בחלוקת לא ינצא תימה לבנייני עזרי נפרדים.

**יז. יחידות**

לא יוצא על היחיד בנין אלא אם הודח הדרך עד לדוחה המלא והסלל  
בלתי. הכל על השכון בעל החיחר או חוגס ערבות למועצה המקומית

כפר אחא לשם הבטחה הוצאה למועל של עבודות אלו.

**יח. נהול הבחיים:**

יוזמי החוכניה יהיו חייבים לדאוג לסידורים מהאימים לניהול גוסי  
הבניינים המצויים בשטח החכניה. הדבר יובטח בחוזי החכירה עם כל אחד

מחוכרי או קוסי הבניינים או חלקיהם שבשטח החכניה, המכונה  
כמו כן על היוזמים והבונים האחרים לחכנו את המרווחים ולאחר שחכנו

המרווחים יאשר על ידי מהנדס המועצה המקומית כפר אחא, לחקין את  
הסידורים המהוככנים על השכונם ולהחזיקם במצב שיניה אח דעה מהנדס

המועצה.  
גם חנאי זה כמו החנאים לחחזקה נאותה של גוסי הבניינים או חלקיהם

יובטחו בחוזי החכירה או הסכירה. כמרווחים לא חומר כל בניה של  
בנייני עזרי.

**יט. איגודים בקווי השירותים:**

כל שינויים/כחווים ו/או שפולים חדרושים לשם פולחם החקונה של  
קווי החשמל, השלמות/בנורת/מים, הביוב וקווי הנקוץ. כגבולות

השטח שבבעלות היוזמים שהיו חכרתיים בקפר לבצור החוכניה, ייעשו  
על ידי ת"מים/אשרו של מהנדס המועצה המקומית כפר אחא ו/או

על השכונם ביחד השפחים יעשו שינויים אלה על ידי הבונים האחרים  
או על השכונם. מולם באם שינויים בצלה ירושים לפי דעתו של מהנדס

המועצה לשם חקמה הבניינים על השטח שבבעלות היוזמים ייעשו גם  
שינויים אלה ע"י היוזמים ו/או על השכונם.

**יח. עירוחים:**

**1. ניקוץ מי-גשם**

השטח הכלול בחוכניה ינקוץ ממי-גשם בעזרת צנורות נקוץ חת  
קרקעיים בחתם לחוכניה נקוץ שחוכפן על ידי היוזמים ונאשר

על ידי מהנדס המועצה ונאשר למועל על ידי בעלי הקרקע ובחכניה  
הכל השכונם.

**2. הספקת מים**

הספקת מים בשטח החוכניה תהיה קשורה למערכת הספקת המים של  
המועצה המקומית בכפר אחא.

3. בנין

כל המבנים שיקמו בשטח החכנית יצוידו במערכת צנורות וכלים סניטריים לתחקה מי השופכין והדלוחין מחוכס שיחוברו למערכת הביוב של כפר אתא. בעלי המבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחה קוי ביוב ששטח החוכנית וחבורם למערכת הביוב של כפר אתא.

יט. הנחיות

בל הפעולות המוצגות שבחכנת החוכנית לא הובאו בחשבון הנאים מסוימים המצדיקים מתן הנחות מסוימות מהקנוח מסורטוח אלה, רשאי להגיש בקשה לועדה המקומית לבנייה ולחכנון עיר כפר אתא לקבלת הנחה כזאת והוערת רשאים באסור הועדה המתוזית לאשר או לדחות בקשה כזאת.

חתימה יוזפי החכנית חתימת חוכרי הפרקע חתימה מחבר החכנית

זי יוסף - נוימן אלכרד  
אדר כלים  
תל אביב, ת.ד. 493

אברהם בטיח  
אברהם בטיח  
אברהם בטיח

93

הועדה המקומית לבניה ולחכנון עיר  
כפר-אתא

תכנית ב. ע. כ"א מס' 53/כ  
הומלצה להפקדה  
בישיבה ה- 128 ב- 12.6.63

י. יוסף  
יושב ראש הועדה

מ. יוסף  
מזכ"ל הועדה

תכנית מס' 53/כ  
מדידתה להפקדה בילקוט  
מס' 1064  
16.1.64  
מס' 620

משרד הסנים  
פקודה בנין ערים 1936  
ועדה מחוזית לבניה ולחכנון ערים  
מחוז חיפה

מדידת חכנון עיר  
מס' 53/כ  
מדידתה להפקדה בילקוט  
מס' 290  
24-11-64  
החליטה לתת חוקף  
למדידת חכנון עיר

יושב ראש הועדה  
יוסף יוסף

הועדה המקומית לבניה ולחכנון עיר  
כפר-אתא

תכנית ב. ע. כ"א מס' 53/כ  
הומלצה למתן תוקף  
בישיבה ה- 135 ב- 19.3.64

י. יוסף  
יושב ראש הועדה

מ. יוסף  
מזכ"ל הועדה

תכנית מס' 53/כ  
מדידתה למתן חוקף בילקוט  
מס' 1175  
15.4.65  
מס' 1708

יוסף יוסף