

חברת המכונות לייצור הנליות למחזור הצפון

חברת בנין ערים נליות למחזור הצפון מספר 222
"חברת מנורת קריה - עמל מזרחית"

חלק א' - כללי

שם החברה:

החברה היא נקראה בשם חברה בנין ערים נליות למחזור הצפון מס' 222 "חברת מנורת קריה עמל מזרחית". החלק על מנתן הקרקעות הכלולות במטה המוגבל בקו כחול בתשרי הסודר והמחזור חלק בלתי נפרד מחברת זו.

מטה החברה:

המטה הכלול בחברה זו הוא 715 ורנח בערן.

שם הקרקע:

קרן קיימה לישראל בע"מ.

אזורות החברה:

מצפון: - השל המכוני של רחוב אלנבים (דרך מס' 2) הגבול הדרומי של חלקה 98 עד חלקה 112 וחגבול המערבי של חלקות 112-115 בגוש 10807.

מזרח: - הגבול של קבוץ "אלנבים" ויגל לנדאו.

מדרום: - חלקה 4 בגוש 10800.

ממערב: - הגבול המזרחי של הגוש 11394, חלקה 123 בגוש 10591 והכד המערבי של רחוב אלנבים.

מטרת החברה:

מטרת החברה היא לאחד את כל החברות לחברה אחת כוללת ולאחד את בעיות הפועה והבנייה, בקריה עמל המזרחית על ידו הכרות מלב הוקי למבנים הרחבים-קיימים וקביעה מוגיב להוכחות ולהגדלת הבנינים הקיימים.

חלק ב' - מובנם של מונחים

חדר כגורים:

"חדר כגורים" מובנו החדר שבנוה או חתום כדי לדרג בו או הדר מסר בו גדם מבלה את הלילה או חמשש למגורים ואשר שמה דשפתו יהיה לפחות 10 מטרים מרובעים.

הגנה:

"הגנה" מובנו בית או חלק מבית המבט במקום למבירה קמטונית אבל הינו כולל בית סלאכה.

סליחה דרך:

"סליחה דרך" מובנו הוזהתן לפזל של כל הסכודות או חלק מהן הדרושות או הקבולות במתיחת דרך או סליחה.

קו דרך:

"קו דרך" מובנו הקו הקובע את אכולוהיה העוריים של דרך.

קו בנין:

"קו בנין" מסמנו הקו הקובל את הסרוק סמו הדרך עד לבנין.

קו פדיון:

"קו פדיון" מסמנו הקו הקובע את הסרוק סמו המגדל עד לבנין.

קו אחוזה:

"קו אחוזה" מסמנו הקו הקובע את הסרוק סחקה האחודר של המגדל עד לבנין.

בנין קיים:

"בנין קיים" משמנו בנין-סחוקם ע"י הברה "סכוך" במסגרת פעולות הכרות האחודרן של הגבעות דכל חוטמה קיימה ביום המיועד, הינו ביום 1.8.1954.

שם המטה:

"שם המטה" מובנו בית או מבנה המטה הנדרש ביהוד אשר עליו מונח להקים בית בחתום להורחות חברה זו. שם זה לא יכלול את שטחם של חדי המדרושות, רק ג-50% ולא יכלול את שטחם של גודסמרות וחלונות בלפחות. לערכי כלל זה יהיה מובנו של המבנה הנדרש וכלון גולס או חלק מהבנין הכולל מעבר לקירות החיצוניים של חניה דאשר הינו יכול לשמש למגורים.

"חכמית הלוקח" מובנה כל הלוקח אשר קבלה חוקף נדח
חמישית לקבל חוקף בחתום לפקודת בנין כרים.

העודת הלוקח

"העודת הלוקח" מובנה העודת הנתנה על גבי הסרס
המראה הלוקח קדע חבולה בסמך חכמית זו לכהיים מו
יותר חלקות והדירות למטרות דסום בלבד.

כל יחד המונחים יחיה נודע להם ווחו הכובן, כפי
שחוגדר בהכנית המתאר החלילית למחוז השסון ובמקודת
בנין כרים.

חלק ג' - סמון על גבי החסרים:

הסמונים דלקמן סעל גבי החסרים יחיה להם החובן הקבוע עבורם כלהלן: -

סמון על החסרים

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| שטח צבוע כחול | איזור מגורים "א" מיועד לשכון |
| שטח צבוע צהוב ומסוים חום | שטח לבנינים צבדריים |
| שטח צבוע ירוק כהיר | שטח צבועי כנוי |
| שטח צבוע ירוק ומסוים ירוק כהח | שטח מרטי כנוי |
| שטח צבוע מגול | שטח לבנין מסחרי |
| שטח צבוע חום כהיר | דרך קיימת ומאוטרח |
| שטח צבוע זרמיליון כהח | דרך חדשה והרחבה |
| שטח צבוע ירוק כהיר | מרוח כלול באזור המגורים |
| קו אדום מרוסק | קו בנין |
| קו כחול כהח | גבול החכמית |
| קו עם משולשים צמודים | גבול הגוש |
| קו רצועי | גבול חלקה מתוכרת |
| קו מרוסק | גבול חלוקה מוצעת |

חלק ד' - דרכים

1. מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן על החסרים בתנאי ששפטי יחיה לחקירות מקומות נוספים לדרכים בחכמית חלוקה.
2. (א) יחיה זה בסמכותו של יו"ר הועדה המקומית להגדל יכל דרך ולהחזיק לפועל על האדמות הגובלות בל עבודה חקודת כסלילת דרך זו.
(ב) כעלי הקרקע המקונונים בכך יחיו רטחים לסלול דרכים, וברכותם להתחיל כסלילת זו כרם חחיה הועדה המקומית מובנה לסלול דרכים אלו אבל בחנאי שיטיגו קודם את הסכמתה בכתב לכך של הועדה המקומית ובחנאי טיכלאו כל הנאים אשר הועדה חסיל אותם.
3. יחיה זה בסמכותו של יו"ר הועדה המקומית להטות מו ילבטל כל דרך קיימת ולהכריז על כסול כל הזכויות הצבודות של מכר כדרך זו מיום חסיה חדרך זו ככטולת דק באשור הועדה המקומית.
4. יחיה זה כסמכותו של יו"ר הועדה המקומית לזכות בכל הקרקע אשר חבנה הריסה רחמ עכור חדרך ולסדר את להעברתה של קרקע זו על שם כל אחד מבעלי הקרקע הגובלים בה, דק באשור הועדה המקומית.
5. (א) יחיה זה בסמכותו של יו"ר הועדה המקומית לערות על כעלי הקרקע הגובלים בכל דרך קיימת להקים יעל אדמותיהם קירות גבול או גדרות למי גובה, סג חמרים ואופן בנייה שנקבע על ידה, לערות יעל צסיפתם או קציפתם של שסוכות, עדים וסידחים יעל חסול לחקים מו להסור כל סכנע לרתיית ביין קו חסיה חכמית וקו חדרך דק באשור הועדה המקומית.
(ב) כל בעל קרקע שקבל זו בחתום למעין זה, חסיה לחקים פה חקיר מו את הגדר חוך אווה סדק זמן סצויין כנו, יו"ר הועדה המקומית רשאי לסדר את הודאחן למועל של העבדות המקומיות כעו זה

זכות מעבר

1. השטח המסומן כמדויק, קד נקודו או קד ביובו, על כל חנויה ניקודו או ביובו אשר תעשה בהתאם לתכנית זו יהיה מסודר למעברם של בני שטחונות, תעלות הסקה, קו ביובו ו/או נקודת ואין להקים כל בנין על אדמת שטח זה.

טפול מיוחד לפני התחלת פעולות הבניה

2. כל מגרסי הבנין הכלולים בתכנית זו ינוקדו כדברי לכני התחלת פעולות הבניה עליהם. כאם חודעה המקומית המבא זאת לנכון, יהיה זה בסמכותה לדרוש מפה כל בעל מגרס בניה לשפול באופן מיוחד א במגרשו לכני התחלת פעולות הבניה עליו.

סידורים סניטריים

3. כל בית מגורים יטוייד בסדורים סניטריים אשר יכללו מטבח, בית כסא של מים וסקלחות אשר ירוקנו כדבעי בעזרת בור דקב ובור טורג, אשר יבנו לפניעת רצונו של מנהל מחלקת הבריאות או נציגו ואשר יהודרו לבית באמצעות סדורות מתאימים, המי בקרה זמאומי גוליי.

חנויות נקודת וכיובו

4. חודעה המקומית, בהתייעצות עם מנהל מחלקת הבריאות רשאית להבנין חנויות נקודת וביובו עבור כל שטח החנויות או חלק ממנו. כן תהיה חודעה רשאית להתקין הקנוח בקשר לחוצאתה למוטל על חנויה זו, להכנר הבחים של קויה הראשית, החזקה והלוקה הוצאותיה דגביהם מפת בכלי הקרקע אשר עלולים להתחבר אל קויה נקודת או ביובו שלה. חנויה הגידכ חכנס לחקעה לאחר פרסום חודעה בדרך השלפה במקום ההודעות מחפסמות בקויה-נמל חדט ימים לאחר פרסום חודעה זו רשאית חודעה המקומית, ליתר שתדון בהערוה אשר התקבלה, ליפנות כחו של יו"ר חודעה המקומית לחוטיא לחופל חנויה זו בקנודים אשר המנה אותם לנכודנים.

סדורים סניטריים לבתי מגורים קיימים

5. חודעה המקומית רשאית לפדב לחוטיא רשימן בניה לסנודי או חגדלת בית מגורים קויה, כאם זה לא יצוייד בסדורים סניטריים חכנויהם את חודעה.

חלקו' - אזוריים

שטח בקרקע ובבנינים

אין להשתמש בכל קרקע חכמעות באחד האזורים המסומנים על התרשים אלא בהתאם לנקבע בטבלה השמשית עבור אזורי אזור.

מפת של בנינים על מגרש אחד

בנין אחד יוקם על מגרש אחד. חודעה המקומית יכולה לחתיר את הקמתם של סני בנינים על מגרש אחד בתנאי שהשטח הכללי חכנויי אלא יעלה על המותר באותו אזור, ובתנאי שהיעשה הלוקח עם הסדר דרכו גיכה.

חלוקה נוספת של מגרש בנין

יכולה חודעה המקומית לחתיר את חלוקתו של מגרש בניה לסני חלקים לאחר שהבנינים כבר קיימים.

בקשות לחיתור בניה

כל הבקשות לחיתור חכנויה שתוגכנה לשמור אריכות לכלול גם את חכנויה הרחבה חכנויי כחוד.

חלוקות בקני מלככה מלאכות וחעטיות

אין למסדה חנוה חד בית מלאכה ואין לפסוק בכל מלאכה או חעטיה אלא במקום אשר אושר באופן מיוחד למסדה זו בחכנויה או אשר אושר באופן מיוחד לכך. חודעה המקומית יכלה להחליט על מסדה חכנויה או על מסדה חכנויה, לנכל את חמדלציה ולהקים גוטי בנינים כסדור מתאים שואמדה עלי חודעה המחוזית, וכך תומר פרסליות של חשט.

חכנויה מאורגנות

ה ש מ ר ש

א י צ ו ר

- 1. אחי דירה נפרדים, נפרדים למהצא וטוורני
- 2. גרז'ים למכונות פרטיות.
- 3. מקומות גלוי ומנוחה.
- 4. מוצרונים טרפיים.
- 5. מגרשים צבוריים.
- 6. מנדורה חנוך, רק באסור הוצעה המחזית.
- 7. בחי מלון ופנטיונים.
- 8. משחלה, גנות ירקות, מחסני בליט ומחסני זרעים.
- 9. בנינים ואינסטלציה חדרושים להספקת מים וחשמל.
- 10. בנינים אחרים באסורה של הוצעה המחזית.

אזור מגורים (שטחים עבועים מחוב על החסרים)

- 1. גנים צבוריים.
- 2. מגרשי ספורט ושפועים.
- 3. בנינים הקשורים לנ"ל באסור הוצעה המחזית.
- 1. הנלידה למוצרי הלב, ירקות, פירות, לחם, בשר, מלח, בגדים או מפככים אחרים לסמוך של בני אדם.
- 2. מספרות.
- 3. בחי מטהר לספרים וברכי נייר.
- 4. מנדלריות.
- 5. בחי מלאכה לחייסות.
- 6. בחי קטח ומספרות.
- 7. מטרדים.

שטחים פנזיים פרטיים ומקומות גלוי ומנוחה (שטחים) צבועים ירוק על החסרים)

שטחים מסחריים (שטחים) צבועים מגול על החסרים)

ה ש מ ר ש

- 1. אין להקים בית באיזה אזור בגובה העולה על 2 קומות או 8 מטר, חסרה הקסנה מבין שתיהן.
- 2. נוסף ל-2 קומות מותר יהיה להקים דירה במסד רק באותם המקרים שהמסד לא יהיה נמוך מ-2.80 מטר ושכונן המדרון של המגדש לא יהיה לצד הרחוב.
- 3. אין להקים בית באיזה אזור בגובה קטן יותר מ-2.70 מטרים.
- 1. הקירות החיצוניים של כל הבתים לבניני החוץ יבנו או יצופו באותם החמרים אשר יאושר ע"י הוצעה המקומית.
- 1. מגרש לבנין צבורי
א) על מגרש כזה מותר להקים בנינים צבוריים בלחי מסחריים לפני תכנית שתאושר במיוחד ע"י הוצעה המקומית.
- 2. במגרשים מסחריים הוצעה הקמתם של כל הבנינים חסותרי באזור המגורים, מטרדים, בנינים צבוריים וחנויות עסקים אשר יורשו ע"י הוצעה המקומית. שטחם של בנינים על מגרשים מסחריים לא יעלה מבדי 30% משטח המגרש. על חם הבנינים בגובה של 2 קומות או 10 מטר, חסרה הקסנה מבין שתיהן.
- 3. לא ינתן רשיון בנין בגבול התכנית אלא אם כן אושרו התכניות תחילה ע"י בעלי הקרקע ארון הקימה ליטנאל בע"מ.

גובה הבתים גובה מקסימלי ומינימלי של בנין

התכנון והמראה החיצוני של בנינים קירות חיצוניים.

קבוצה נוספות לקומות מסויימים.

מגרשים מסחריים

שם	שם	שם	שם	שם	שם	שם	שם
מינימלי	בנייה	מקסימלי	מקסימלי	גובה	גובה	חזית	מרווחים
של	מוחר	של בניני	של בנימי	פנימי	פנימי	של	מניבליים
מס"ר	מס"מ	הון	הון	של	של	הגרה	הזות
מס"ר	מס"ר	מס"מ	מס"מ	בנין	בנין	מס"ר	מס"ר
500	10%	35	מס"ר	2	ק"ו	2.80	מ' 18
500	30%	25	"	2	"	3.00	בלתי מוגבל

חלק ז' - סמכויות מיוחדות

- מניעת הפרעות**
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לצורך לכל דשיון המוצג על ידה בקשר עם כבודה או שטח בקרקע או בניין שת אוהם התנאים שתמצא לנכון למסך מנוס המדעות הנובלות מדכס, דשירות, מורדר גרוס, האורה בלתי מספיקה, סכני שרידי העשית או כל הפדעה אחרת הנובעת בתוצאה מנותה עבודה או שטח.
 - העליונות**
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית להמליך על חקילה בהגבלות הנובלות מהכנייה זו בהנחי שהועדה המחוזית, האכר את החקילה המבוקשת.
 - חפירה סמכויות**
בתנאי שיכלאו צהרי חוררות פקודה בנין פרימ 1936 הועדה המחוזית והועדה המקומית דאשיון להעביר כל סמכות הנתנה להם בהכנייה זו ליו"ר הועדה המחוזית או לשהנדס, או לוועדה או מועד המושגה במקום שהוא קיים, לשם הוצאה לנועל כל מטרה מהכנייה הזו.
- לא ידעמו שנויים להכנייה ז' לא הנתנה חקילה בנייה אלא אם כן התקבל הסכמה בעל הקרקע קק"ל.

חלק ח' - שונוות

- הוצאות הכנייה**
יהיה בסמכותה של הועדה המקומית להוציא את הוצאות הדרושות לשם הוצאה לנועל של הסבדות הכלולות בהכנייה זו, או הכנייה הלוקה שנטעמה לשם השלמת הכנייה הזו, או לשם נתינת תוקף להכנייה זו ולאחר שהועדה הוציאה את ההוצאות האלה יהיה זה בסמכותה לגבות בתורה מאומם חובלי הקרקע הנכללת בהכנייה זו או בהכנייה החלוקה הנדרגת באופן יחסי לשטח הקרקע המוחבר לכל אחד מהם.
- העדרת חלוקה**
בכל מקרה שהועדה המקומית סבורה שאין הצדקה להכנות הכנייה חלוקה בקשר עם שטח קרקע מסויים, חרי הוא רשית לאשר חלוקה קרקע להנויים או יותר חלוקה ובקשר עם זאת לאשר על גבי חכרים החלוקה הועדה התומה המביינת שאין ההגבדות לחלוקה אמוצעה עצרתי דשום בלכוד.
- פקודה העתיקות**
צין הוצאה רשיונות בנין במחד האזורים הנזכרים בהכנייה זו מוגעה באיזו צורה שחיה בהוראות כעין 18 של פקודה העתיקות.
- גרייה בקרקע קוי השמלו**
אין להוציאה כל בנין שתחת לקוי השמל קיימים ואין להוציאה כל בנין או בלימה מבנין, גזוזטרא זכו) במרחק קטן משלטה מכרים מקו מאונך הנמשך מקו החשמל בקרוב ביותר לקרקע, במקרה שהקו הוא כן 20 קלידוט מתח גבוה, או במרחק של 2 מטרים אם הקו הוא כן מתח נכוד.

בכל המקרים שהתקיימה חובתם המקומית לדווח לפי הוראות תכנית זו, הרלו המטמח זו צריכה להנתן בכתב על ידי איש המיועץ בה לעשות זאת או באמצעות הוועמה הועדה.

התקנות הנוגעות

הוראות לבניית קיימים

1.

בנין קיימים ביום הקבוע היינו ביום 1.8.54 יחא מותר להוסיף גליון ולהגדילו אך עם המרחקים מלפנים, מרחוק ומאחוריים, אינם בחתום למרחקים הנקובים בסבלאת המודרים והבניה דלכיל, בתנאי שבכל מקרה של חוסמה לבנין לא יקטן המרווח הסדרי בכדי שלטה מטרים.

מותר יהיה להקטין בה המרווח הצדדי עד ל-2.8 מטרים ע"י חוסמה לבנינים קיימים שכרוכה רמו, בורזבוב, יחודה חוסיא, חנה סנש ויזרעאל על עמגריים שמספריהם מסומנים בעגולים על התורים.

2.

סוף בנייה מותר בקומה הקרקע

הועדה המחוזית רשאית להתיר הגדלת אחוזי הבניה בקומה הקרקע על חשבון אחוזי הבניה המותרים בקומה א' בכל מקרה שהמצא שהענון יחידה הדיור או יחידות הדיור מצדוקת את הגנה המבוקשת בתנאי שהתוספת לאחוזי הבניה בקומה הקרקע לא תכלה על 50% מן המותר.

3.

חלוקה קיימת

החלוקה הקיימת וחכסולמנה בתכנית תחא חלוקה קבוצה למטרות רשום במסדר טורי האמורה, על המגורים מה' 151-140, 140/145, 32/45, 311, 210, בגוש 11410 עליהם הוקמו שני בניינים בודדים, רספיה הועדה המקומית להתיר חלוקה המגורש לשני חלקים ורשם נפרד לכל בנין במסדר טורי החחונה ליחידה רשום נפרדה בתנאי שלמטרות בנין עדים תסוד היחידה ביחידה תחא כולל החחיבורות הנוגעות לפדוחים לבנין, כביש, מדרכה, השטל, פים וכו'.

4.

חלוקה בניינים יז-משפחה

רשאית הועדה המקומית להתיר חלוקה בנין דו-משפחתי לשתי יחידות רשום נפרדות בתנאי ששטחי המגורים המתקבלים לא יעלה על שיעור של 60% ו-40%.

5.

בניין מורחב

בנייני עזר יותרו במסדים של הבניינים הראשיים אם יוכח שהם לא יגורמו להפרעות לבנין כולו ולבטיח הגובלים, במקרה ויוקמו בבניינים נפרדים יותרו בגבול המחוזי של המגורש, בעיר מסותה עם בנייני עזר של המגורש השכן, לא יורשו מתחם לעד חשבון, לא יורשה הקמה עכנה עזר בגבול המחודל של המגורש במקרה והמגורש גובל עם 2 רחובות, במקרה כולל מותר יהיה להקים את מנזה הסדר על הגבול הצדדי של המגורש או בקדמתו בתנאי שיחיה מרוחק מכל בנין מגורש לא פחות מ-6 מטר.

6.

שטחים בבניין עזר

אין להשתמש בבנייני עזר למטרות מגורים, מותר להשתמש בבנייני עזר למטרות הבאות: (א) חדר כביסה לשמוטם הפרטי של דיירי הבנין הראשי בלבד, (ב) מחסן לצרכי מסק ביה, להחסנת כלי גן והכסוי איטורים של דיירי הבנה הראשי.

7.

שטח בנייני עזר

שטח המקסימלי תמנה עבור בנייני עזר יהיה כלהלן: (א) עבור מחסן 10 מ"ר, (ב) עבור לול 10 " (ג) עבור חדר כביסה 10 מ"ר, (ד) עבור מוסך פרטי 15 "

מטחן החלול יחיד שמודים זה לזה ויוקטו
בגבולות המגורים. לשון לבניית עול יוצא רק
לאחד סיקבל אשר מהמוקמה המקומית והוא
החייבות להתחייב חלול במטב נקי ותקין לבניית
דבון לשכת אמריקות המודים.

8. הגובה המנימי של בניני המזר לא יעלה על
240 סמ"ר.

גובה בניני המזר

9. מותר יהיה לחקיקה מוסך פרטי שטח שלא יעלה על
15 מ"ר ומתוררי קו הבניין רק במקרה שמכל
הנזקה יוכיח שהוא בעל מכונת פדטיה. רק
במסיבות מיוחדות, שהולדה תהיה משוכנת
בצורך בכך, תרשה הקמה מוסך כולט מקוי הבניין
מכל כרוחק מקו הרחוב לא כחות ממכר אחד.

10. מותרים למכונות פרטיות

חלק י' - חכניות נוגעות

חכניה זו כוללת למאחדה את החכניות הנוגעות עבור שטח החכניה בהתאם לרשימת
דחלקן במרה שהוראות החכניות הנזכרות אינן סותרות את הוראות חכניה זו.

- 1. חכניה בנין ערים מס' 84
- 2. חכניה בנין ערים מס'

מס' עובדים ביטוח
לשכת חיפה

1956. 5. 6.

חכניה מס' 222

מורסמה למתן תוקף בילקוס

מס' 1596

ש. ש. סי. ו. ב. ר. ו.
מורד מוססך

30/5/56

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז הצפון

מרחב תכנון ערים

חכניה מס' 222

מס' 23.2.1955

מס' 1161

חכניה מס' 222

מורסמה למתן תוקף בילקוס

מס' 1596

חכניה מס' 222

מורסמה למתן תוקף בילקוס

מס' 1596

משרד הפנים
פקודת בנין ערים 1936
ועדה מחוזית לבניה ולתכנון ערים
מחוז הצפון

מרחב תכנון ערים

חכניה מס' 222

מס' 21.2.1956

מס' 1161

חכניה מס' 222

מורסמה למתן תוקף בילקוס

מס' 1596

מס' 1706

מס' 4.3.71