

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

שינוי תכנית מתאר מקומית ק/353 (ב.מ.) - "פסגות-ים"
המהורה שינוי לתכנית מתאר ק/130

מוגש בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליו

- | | |
|-------------|---|
| מרס 1990 | מהדורה 1 - |
| | מהדורה 2 - מתוקנת לפי החלטת הועדה המחוזית |
| יולי 1990 | בישיבה מס' 15 מיום 12.6.90 |
| | מהדורה 3 - מתוקנת לפי החלטת הועדה לבניה למגורים |
| ספטמבר 1990 | מחוז חיפה, ישיבה מס' 1 מיום 7.8.90. |
| | מהדורה 4 - מתוקנת לפי החלטת הועדה לבניה למגורים |
| פברואר 1991 | מחוז, חיפה ישיבה מס' 10 מיום 10.1.91. |

תוכן הענינים:

הוראות התכנית (תקנון)

פרק א' - נתונים ומטרות

1. שם ותחולה.
2. יחס לתכניות אחרות.
3. תכניות גובלות.
4. המקום.
5. גבולות התכנית.
6. שטח התכנית.
7. בעלי הקרקע.
8. יוזמי התכנית.
9. המתכנן והעורך.
10. מטרות התכנית.

פרק ב' - הגדרות וביאורים

1. הגדרות.
2. ביאור סימני התשריט.

פרק ג' - שימוש בקרקעות ובבנינים

1. תנאים כלליים להיתר בניה.
2. רשימת תכליות ושימושי קרקע.
3. טבלת שטחים ומגבלות בניה.

פרק ד' - הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי

1. הנחיות כלליות.
2. חישוב שטחי בניה לצרכי רישוי.
3. הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי לאזור מגורים.
4. הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי למבני ציבור.
5. הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי לשטחים ציבוריים.

פרק ה' - מערכות תשתית ושירותים הנדסיים

1. חשמל.
2. ניקוז מי גשם.
3. ביוב.
4. אספקת מים.
5. דרכים וחניות.
6. פיתוח שטחים ציבוריים.
7. כיבוי אש.
8. מקלטים.

פרק ו' - רישום, מיסוי והפקעות

נספח מס' 1 - לוח שטחים והוראות בניה לפי מגרשים

פרק ז' - חתימות

פרק א' - נתונים ומטרות

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית ק/353 (ב.מ.) "פסגות-ים" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן באותו השם. הוראות התכנית המפורטות לעיל (תקנון) והתשריט בק.מ. 1:1250 המצורף, משלימים זה את זה ומהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנית זו.

התכנית מוגשת לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

2. יחס לתכניות אחרות

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר לשטח הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות ק/130 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 1299 מיום 25.8.66.

2.2 במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

2.3 למעט מקרה של סתירה כנ"ל יחולו על שטח התכנית כל הוראות תכנית המתאר ק/130 על כל השינויים שחלו בה מאז מועד פירסומה.

3. תכניות גובלות

3.1 תכנית בנין ערים ק/260 - קרית ים המזרחית (מתן תוקף י.פ. 2874 מתאריך 16.12.82).

3.2 תכנית בנין ערים ק/263 - גשר הקריות (מתן תוקף י.פ. 2968 מתאריך 13.10.83).

3.3 תכנית בנין ערים ק/235 (מתן תוקף י.פ. 2095 מתאריך 6.3.75).

4. ה מ ק ו ם

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בחלק הצפוני מזרחי קרית ים, בין שכונת "בנה-ביתד" (ק/260) ושדרות ירושלים, וכוללת את השטחים הבאים:

- גוש 10444 חלק מחלקה 1871;
- גוש 10425 חלק מחלקה 7; חלק מחלקה 10; 14; 26.
- גוש 10427 חלק מחלקה 1, 2.

5. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול רצוף בשריט.

6. שטח התכנית

כ- 142.5 דונם, מדוד גראפית מהתשריט ב.ק.מ 1:1250 ואיננו כולל את שטח דרך צה"ל החוצה את השטח ממזרח למערב וכלולה בשלמותה בתחום תכנית ב.ע. ק/263.

7. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל בשם קרן קיימת לישראל.

8. יזמי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל.
חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ.

9. המתכנן ועורך התכנית

ישעיהו אילן - גדעון אדרת, אדריכלים ומתכנני ערים.

10. מטרות התכנית

- תכנון השטח כחטיבת קרקע רצופה וקביעת כללים לשמירה על העיצוב האדריכלי של המבנים והסביבה.

- התווית רשת דרכים וחניות צבוריים.

- התווית צירים להולכי רגל והקצאת שטחים לצרכי ציבור כולל מבני חינוך; מגרשי משחקים; שטחי ספורט וכד' בהתאם לתדריך תכנון שגובש בשיתוף עם משרד הבינוי והשיכון ומהנדס העיר.
- קביעת כללים להבטחת איכות הסביבה.

פרק ב' - הגדרות וביאורים

1. פירוש המינוח הנכלל בהוראות תכנית זו הינו כמוגדר בחוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965 על תיקוניו והתקנות התלויות בו.
2. מגרש - חטיבת קרקע המוגדרת בתשריט בקו גבול עם סימון קווי הבנין ומספר הקומות המותרות לבניה. על כל מגרש יותר לבנות בנין אחד או יותר בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.
3. מיבנן - קבוצת מגרשים היוצרת חטיבת תכנון רצופה ומוגדרת. לצורך תכנית זו מחולק האתר לשני מיבננים:
 - א. המבנן הצפוני, הכולל את כל המסומן בתשריט מצפון לדרך צ.ה.5.
 - ב. המבנן הדרומי, הכולל את כל המסומן בתשריט מדרום לדרך צ.ה.5.
4. ביאור סימני התשריט

<u>הביאור</u>	<u>הסימון בתשריט</u>
- גבול התכנית	- קו כחול עבה.
- גבול ת.ב.ע. מאושרת	- קו כחול עבה מקוטע.
- גבול שטח שיפוט	- קו דק עם קוקורו אלכסוני בצבע התשריט.
- גבול גוש	- קו דק בצבע התשריט עם משולשים משני צדדיו.
- גבול מגרש	- קו רצוף דק בצבע התשריט.
- מספר מגרש	- מספר או אות עברית רשומים בתוך עיגול.
- דרך קיימת/מאושרת	- שטח צבוע חום בהיר.
- דרך מוצעת/הרחבת דרך	- שטח צבוע אדום.
- מספר הדרך	- סיפרה רשומה בתוך רביע עליון של עיגול.
- מרווח קידמי מינמלי (מטרים)	- סיפרה רשומה בשני הרבעים הצדדים של העיגול.
- רוחב הדרך (מטרים)	- סיפרה רשומה בתוך רביע תחתון של עיגול.
- שביל או רחבה מרוצפת המיועדים להולכי רגל	- שטח צבוע ירוק מטויט בקו אלכסוני אדום.
- גשר להולכי רגל	- שטח צבוע ירוק עם שבוץ בקו אדום דק.

- אזור מגורים מיוחד 3÷4 קומות
- אזור מגורים מיוחד 5÷10 קומות
- שטח למוסדות ציבור
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- דרך קיימת לביטול
- קו בנין
- גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר חלקה קיימת לביטול
- קו בזק
- קו מים
- קו חשמל מ.ג.
- קו ביוב
- קומת עמודים
- מספר הקומות
- מספר יח"ד
- שטח צבוע כתום.
- שטח צבוע צהוב.
- שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה.
- שטח צבוע ירוק.
- שטח צבוע ירוק תחום בקו ירוק כהה.
- קווים אלכסוניים בצבע התשריט.
- קו מקוטע אדום דק.
- קו מקוטע ירוק דק.
- סיפרה בצבע התשריט עם ביטול בקו אלכסוני.
- קו נקודותיים בצבע התשריט.
- קו קטעים סגול.
- קו ושלוש נקודות לסרוגין בצבע התשריט.
- קו ושלוש נקודות לסרוגין אדום.
- האות "ע".
- מספר הרשום בספרות רומיות.
- מספר הרשום בספרות ליד מספר הקומות.

פרק ג' - שימוש בקרקעות ובבנינים

1. תנאים כללים להיתר בניה

- 1.1 לא יינתן היתר בניה ולא תשמש שום קרקע או מכנה באזור המסומן בתשריט, לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המכנה.
- 1.2 לא יינתן היתר בניה אלא אם תהיה התכנית המוגשת חתומה ע"י בעל הקרקע.
- 1.3 היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית כינוי ועיצוב אדריכלי שתוגש ע"י בעל הקרקע ו/או היזם לאישור הוועדה המקומית.
- 1.4 הוצאת היתרים לבניה תותנה בהגשת וקבלת אשור הוועדה המקומית ללוח זמנים והתחייבות לבצוע - בכל הקשור לבריכת המים ומתקני חב' "מקורות" כמפורט בפרק ג' סעיף 2.5 להלן.

2. רשימת תכליות ושימושי קרקע

- 2.1 אזור מגורים מיוחד 3÷4 קומות - בניני מגורים בני שלוש עד ארבע קומות על גבי קומת קרקע (ללא קומת עמודים). בשטחים הנכללים בתחום זה תותר הקמת הבנינים כנ"ל ומגרשי החניה הצמודים אליהם, וכך מכני עזר לאצירת אשפה. בתכנון בנינים אלו תיכלל הכנה לפיר מעליות.
- 2.2 אזור מגורים מיוחד 5÷10 קומות - בניני מגורים גבוהים ורבי קומות על גבי קומת עמודים; מגרשי החניה הצמודים אליהם; מכנה תחנת טרנספורמציה (בהתאם לצורך), ומכני עזר לאצירת אשפה. ראה הנחיות המתייחסות לתחנת טרנספורמציה בפרק ה' סעיף 1.2 להלן.
- 2.3 אזור למכני ציבור - גני ילדים; מעונות יום; מועדונים; מרפאה שכונתית וכיו"ב. גובה המכנים - עד 3 קומות, ובלבד שהחניות הנדרשות לשימושים אלו תהיינה בתחומי המגרש.
- 2.4 שטח ציבורי פתוח - נטיעות; גינות; מגרשי משחקים; פינות ישיבה; פרגולות לנוי וצל; בריכות ומזרקות נווי; בתי שימוש ציבוריים; רחבות מרוצפות; בימה לתזמורת ומופעים וכד'. כמו כן, תותר בתחום זה הקמת מתקנים הנדסיים כגון אשכולות חלחול להספגת נגר עילי; תחנות טרנספורמציה; סוללות למיסוד אקוסטי וכד', הכל בהתאם לתכנית כינוי

ועיצוב אדריכלי שתוגש ע"י בעלי הקרקע ו/או היזם לאישור הועדה המקומית.

2.5 **שטח פרטי פתוח** - שטח מגודר הכולל מאגר מי שתיה של חברת "מקורות" ומתקנים הנדסיים הדרושים להפעלתו. לא יינתן בשטח זה היתר להקמת מבנים נוספים מכל סוג שהוא.
בתשריט מוגדרים בייעוד זה שני מגרשים:

א. מגרש מס' 51 - עליו בנויים בפועל בריכת מים ומבנה משאבות.
ב. מגרש מס' 52 - הפנוי ממבנים. בתאום עם חברת "מקורות" נקבע כי מתוך ראית צורכי אספקת המים של קרית-ים רבתי, יש להעתיק את הבריכה הקיימת במגרש מס' 51 ולהעבירה למגרש מס' 52. באופן זה תובטח רזרבה קרקעית מספקת להתרחבות בעתיד, בד בבד עם סילוק מטוהר רעש משכנות למוקד מגורים צפוף. מבנה המשאבות שיקום במגרש מס' 52, יהיה אטום לרעש. עם העתקת הבריכה והמתקנים ההנדסיים הדרושים להפעלתה כנ"ל, יישונה ייעודו של מגרש מס' 51 מ"שטח פרטי פתוח" ל"אזור מגורים מיוחד".

2.6 **דרכים** - כמשמעותן בחוק התכנון והבניה. תחום הדרך כולל מיסעה לרכב מנועי, רחבות סיבוב לרכב, שטחי חניה ומדרכות להולכי רגל. בתחום הדרך תותר הקמת תחנות מקורות לאוטובוסים וכן הצגת תמרורים ושלטים באישור הועדה המקומית. במסגרת הגדרה זו כלולים גם רחובות משולבים ("רחובות הולנדיים") במידה ויופיעו בתכניות הבנוי והעיצוב האדריכלי שיוגשו לאישור בועדה המקומית. בתחום הדרכים הפנימיות בתוך אזורי המגורים תותר הצבת עמדות למכולות אשפה בהתאם למסומן בתשריט או לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

2.7 **שבילים ורחבות מרוצפות** - שטחים מרוצפים ומגוננים המיועדים להולכי רגל ורוכבי אופניים ברשות הרבים. באזורים אלו תותר בנית רחבות משחקים; פינות ישיבה; פרגולות לצל; מתקנים למי-שתיה וכד', הכל בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

2.8 **גשר להולכי רגל** - מיועד למעבר הולכי רגל מעל לשדרות צה"ל. הגשר יתוכנן ויעוצב על פי תכנית בינוי אדריכלית שתוגש לאישור הועדה המקומית - שפועל העליה וירידה לגשר וממנו יהיו בין 7%÷9% וגובה תחתית הגשר מעל פני שדרות צה"ל (גאבאריט) 5.50 מ'. בשדרות צה"ל יותקנו לצד שפת הכביש, מעקות מתאימים, שימנעו חצייתו ע"י הולכי רגל ויבטיחו את המעבר באמצעות הגשר בלבד.

3. מבלת שטחים ומיגבלות בניה

ה ע ר ו ת	סה"כ שטח % - ב	מרווחי בניה מזעריים			שטח בניה	מס' יחיד	מס' קומות מירבי	מס' המגרש	הגוון כתשריט	האזור	מס'
		צדדי	אזורי	קדמי							
	25.65	3	4	5	ראה לוח שטחים נספח 1	304	4 + ק + מרתף	21 ÷ 35	כתום	מגורים מיוחד 'ק' 4÷3	.1
המרווח המינימלי בין שני מבנים סמוכים - 15.00 מ'	25.45	5	5	5	ראה לוח שטחים נספח 1	360	10 + ע + מרתף	1 ÷ 11	צהוב	מגורים מיוחד 'ק' 5÷10	.2
	1.61	5	5	5	80% משטח המגרש		3	א', ב'	חום מותחם בחום כהה	מוסדות ציבור	.3
תגוש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	15.22				לפי תכנית בינוי	---		40 ÷ 49	ירוק	שטח ציבורי פתוח	.4
תגוש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	3.77				---			51 ÷ 52	ירוק מותחם בירוק	שטח פרטי פתוח	.5
תגוש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	6.03				לפי תכנית בינוי	---			ירוק מסויט	שבילים ורחבות מרוצפות	.6
תגוש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי	0.53	5	5	5	לפי תכנית בינוי	---		61	ירוק עם שבוץ אדום	גשר להולכי רגל	.7
	21.74	---	---	---	---	---	---		אדום/חום	דרכים	.8
	100.00					664				ט ה "כ"	.9

פרק ד' - הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי

1. הנחיות כלליות

1.1 בכל מגרש יוקם בנין אחד אלא אם כן קיימת הנחיה אחרת בתכנית הבינוי.

1.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי והעמדה לכל מבנן. ניתן לפצל את תכנית הבינוי למבנן הצפוני בנפרד ולמבנן הדרומי בנפרד.

תכנית הבינוי תראה את העמדת הכנינים, עיצובם האדריכלי, פיתוח החצר והחניה, ופיתוח השטח הציבורי הסמוך אליהם. תכנית ההעמדה תקבע את חלוקת המבנן למגרשים לצרכי רישום. לגבי מגרשים בהם יוקמו בתים טוריים הכוללים בקומת הקרקע דירות עם שטחי חצר פרטיים צמודים ("דירות צמודות קרקע") תכלול תכנית ההעמדה, סימון גראפי של שטחי ההצמדה לכל יחידה ושל החלקים הנותרים כרכוש משותף באותו המגרש, כולל המתקנים המשותפים לכל יחידות הדיור. כמו כן תוגדר זכות הגישה לכל בעלי הדירות בבית המשותף - לבצוע תיקונים ותחזוקה בהתאם לצורך. במסגרת תכנית הבינוי ייתכנו שינויים במיקום הביניינים ובכניסות לחניות וזאת על מנת לקבל פתרונות אופטימליים מבחינה עיצובית ואקוסטית. אישור תכנית הבינוי וההעמדה ייעשה ע"י הועדה המקומית ויהווה מסמך שיצורף לתיק הבניה.

1.3 שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר הדירות המפורטות בתכנית זו הינם המספר המירבי המותר. בניה מתחת לנתונים אלה תהיה אפשרית בכפוף לאישור בעל הקרקע והוועדה המקומית.

1.4 במבני מגורים טוריים בני 3+4 קומות תשמש קומת קרקע לשימושים משולבים של מקלטים ודירות מגורים מיוחדות.

1.5 מרתף - תותר בנית מרתף תת-קרקעי אשר שטחו לא ייכלל במנין שטחי הבניה לצרכי רישוי. השימושים המותרים במרתף הם: מחסנים; חדרי הסקה; מקלט תיקני; חניה. פני תקרת המרתף לא יבלטו יותר מאשר 1.0 מ' מפני הקרקע הסופיים. גובהו הפנוי לא יעלה על 2.2 מ' למעט בשטח המקלט בו יהיה הגובה כנדרש בחוק. תחום המרתף לא יחרוג בכל כוון שהוא מחוץ להטל הקירות החיצוניים של הבנין למעט יציאות חרום של המקלט.

1.6 חנייה

1.6.1 חנייה תחושב לפי מפתח של 1 מקום חנייה לכל 1 יח"ד. החנייה למבני ציבור תחושב לפי תקני החנייה הארציים והוראות תכנית ק/290. החנייה תהיה בתחומי מגרשי הבניה. שטחי החנייה יהיו מגוננים. קבוצות רצופות של מקסימום 10 מקומות חנייה יופרדו ע"י פס הפרדה ברוחב מינימלי של 1.6 מ' שיאפשר שתילת עצים וגינון. תותר גמישות בתכנון החניות כפי שמסומנות בתשריט. פירוט ועיצוב מדויק של החניות יכלל במסגרת תכנית הבינוי ובלבד ששעורי החנייה יהיו בהתאם לתקנות.

1.6.2 ניתן לבנות חניות תת קרקעיות - בחלקן או במלואן בהתאם לתנאי השטח - ולפי תכנית עיצוב אדריכלי שתכלל במסגרת הבקשה להיתר בניה.

1.7 קווי בנין - כמפורט בתשריט ובטבלת השטחים ומגבלות הבניה. ככלל מחייבות ההוראות בטבלת מגבלות הבניה, למעט מקרים בהם יש בתשריט הוראות אחרות. במקרים אלו - התשריט קובע.

2. חישוב שטחי בניה לצרכי רישוי

חישוב שטחי הבניה לרישוי ייעשה עפ"י הוראות תכנית ק/316.

3. הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי לאזורי המגורים

3.1 אזור מגורים מיוחד 3=4 קומות (מעל קומת קרקע)

הבנינים יעוצבו לפי תכנית אדריכלית מגובשת שתגדיר את תחומי הדרכים להולכי רגל הגובלות בהם. החתך האנכי של המבנים יכול שיהיה ישר או מדורג. בקומת הקרקע תהיינה הכניסות לחדרי המדרגות המשותפים, מקלטים ודירות מיוחדות צמודות קרקע. השטח הפנוי סביב המבנים במפלס הקרקע יהיה צמוד - בחלקו - לדירות המגורים שבמפלס זה, ובחלקו ישמש לצרכי גישה לחנייה ו/או לשביל הציבורי ולנוי משותף. הדירות בקומה ראשונה ובקומה שניה תהיינה דירות אופקיות חד-מפלסיות. הדירות בקומה השלישית, יכול שתהיינה מטיפוס של דירות שטוחות כנ"ל או מסוג של דירות דו-מפלסיות (דירות "קוטג'") הכוללות מהלך מדרגות פנימי ומפלס עליון בגובה של הקומה הרביעית מעל פני הקרקע החיצוניים.

3.2 אזור מגורים מיוחד 10=5 קומות (מעל קומת עמודים)

- תותר קומת עמודים בגובה מלא אשר תכיל, פרט לאזור עמודים מפולש, גם אזור סגור ובו אכסדרה מזוגגת עם עמדת ביקורת לאיש בטחון/תחזוקה. כמו כן תותר בקומה זו הקמת משרד לצרכי ועד הבית וכן חדרים נוספים לשימושי כלל הדיירים כגון מועדון בריאות, חדר משחקים וכו'. שטחים אלו יתווספו לשטחי הבניה המותרים ולא ייכללו בחישוב השטח לרישוי ובלבד שיירשמו כרכוש משותף ע"ש כל בעלי הדירות בבנין. לא יותר בשטחים אלו כל שימוש אחר למעט השימושים שיוגדרו בהיתר הבניה.

- הדירות בקומות העליונות תהיינה מטיפוס של "דירות מיוחדות" בין אם מסוג של "דירות סטודיו" שהן דירות רגילות בתוספת חדר במפלס עליון, בשטח מירבי של 25 מ"ר וכן שטח גג צמוד, או מסוג של דירות דו-מפלסיות ("דירות קוטג'") הכוללות מהלך מדרגות פנימי ושני מפלסי דיור. במקרה של בנית דירות מטיפוס זה, לא יהווה המפלס העליון חריגה ממגבלת גובה הבניה המותר. למען הסר ספק מובאת הדוגמא הבאה: בנין המסומן בתשריט בגובה של 9 קומות יכול שגובהו המירבי יהיה 10 קומות ובלבד שהקומה העשירית תהיה המפלס העליון של הדירה הדו-מפלסית. הכניסה לדירה זו אפשר שתהיה במפלס הקומה ה- 9 או ה- 10. בכל מקרה תהיה לכל דירה כניסה אחת בלבד.

3.3 שמירה על העיצוב האדריכלי של הבנינים

3.3.1 העיצוב הארכיטקטוני של חזיתות הבנינים יהיה מגובש ומבוקר. לא יותרו שינויים בעיצוב המבנה אלא רק כאלה שיוגשו במסגרת בקשה להיתר בניה וייעשו במתכונת אדריכלית נאותה שלא תפגע בצורת המבנה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

3.3.2 תכניות בקשה להיתר בניה יכללו התייחסות לצורת המבנה, חמרי הבניה והגימור שלו, צבע המבנה, עיצוב וגמר הגגות, ופיתוח שטחי החוץ הצמודים לו.

3.3.3 התקנת השרותים הביתיים תותנה בסייגים הבאים:

- לא תותקן צנרת מכל סוג שהוא באופן שתהיה גלויה על חזיתות הבתים.

- מיכלי גז ומיכלי דלק נוזלי יוטמנו בקרקע או שיותקנו

- בגומחות שקועות וסגורות בתריסי רפפה מסתירים או במבני מסתור מתאימים.
- לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון, טלביזיה וכד' על הקירות החיצוניים של הבנין באופן שתהיה גלויה לעין.
- כבלים לתליית כביסה יהיו מחופים במסתורים מתאימים.
- משטחי קליטה לאנרגיה סולרית ומיכלי אגירה למים ("דודי שמש") ישולבו במבנה בצורה אדריכלית נאותה ויכללו בבקשה להיתר בניה.
- לא יותקנו מיתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, או מזגנים אחרים הקבועים בקיר החיצון של המבנה, וכן אביזרים או מיתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו, תעשה לפי תכנית אדריכלית אשר תראה את המיתקנים המוצעים ואת אופן שילובם במבנה. תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר הבניה ולתנאי ההיתר.
- משושות לקליטת טלביזיה תהיינה מטיפוס של משושה מרכזית אחת לכל מבנה רצוף. לא תותר התקנת משושות פרטיות נפרדות בין אם מעל גגות הבתים או בחזיתותיהם.
- גגות משופעים יחופו ברעפי חרס קלוי.
- גגות שטוחים יחוזקו ע"י הבעלים בצורה נקיה ומסודרת. לא תורשה אחסנת חפצים או חומרים על גגות אלו, למעט שטחי גינון וריהוט חוץ במרפסות גג. הפנים העליונים של הגגות יחופו, על גבי שכבת האיטום, בשכבה מסיימת מסוג של חצץ לבן מפוזר בשכבה אחידה או באריחי רצוף.
- האשפה הביתית תרוכז במכולות שיושמו במבני מיסתור בתחום השטח הפנוי שמסביב לבנינים או בתחומי הדרך הסמוכה. גודל וסוג המכולות וכן כמותן ומיקומן המדויק והאחריות על תחזוקתן ונקיון הסביבה ייקבעו בכל מקרה בנפרד בתאום עם מחלקת התברואה העירונית של קרית-ים.
- הקמת גדרות בין המבנים תהיה בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית. אין חובת גידור השטח והקמת הגדרות בין מגרשים סמוכים או בין מגרשי בניה ושטחים ציבוריים כגון שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות וכו' תהיה פתוחה לשיקולים עיצוביים.
- הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים קשיחים ואיכותיים.

4. דרכים מתבטלות

דרכים שנכללו בעבר בתכניות קודמות, או שהיו דרכים בפועל ותכנית זו מבטלת אותם יחזרו לבעלים הגובלים ללא תמורה.

5. הוראות תכנון ועיצוב אדריכלי לשטחים ציבוריים פתוחים

- תכניות העיצוב והפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים וכן לשבילים להולכי רגל ולרחבות ציבוריות יכללו התייחסות לנושאים הבאים:
- א. שטחי ריצוף.
 - ב. גינון ונטיעות.
 - ג. ריהוט רחוב לסוגיו.
 - ד. מוקדי פעילות כגון פינות משחק; פינות ישיבה.
 - ה. מתקני שעשוע ונוי כגון בריכות מים, מזרקות וכו'.
 - ו. פרגולות לנוי ולצל.
 - ז. תאורת רחובות.
 - ח. מבני שירות ועזר שמותר לבנותם בתחומי הש.צ.פ.
 - ט. ברצועות הש.צ.פ. לאורך דרך צה"ל ייעשו שינויים טופוגרפיים מלאכותיים על מנת ליצור סוללות מגן אקוסטיות בפני רעשי התנועה. סוללות אלו תהיינה מגוננות ונטועות בשדירות עצים צפופות. משרד מהנדס העיר בקרית - ים יקיים בדיקות תקופתיות של רמות מפלסי הרעש. במדה ומפלסי הרעש יעלו על המותר עפ"י הוראות החוק למניעת מפגעים באזורי מגורים, תתנה הועדה המקומית הוצאת היתרי בניה נוספים בהקמת הסוללות לאלתר.
 - י. פיתוח הש.צ.פ. יעשה במקביל לבנית מבני המגורים.

6. צמחיה טבעית בשטח התכנית

באזור הסמוך לשכונת "בנה ביתך" מצויים מספר עצי דקל. העצים יסומנו בתשריט ויעשה מאמץ לשמירתם באזור גידולם הטבעי. לחילופין, יועתקו העצים לאחד מן השטחים הציבוריים הפתוחים (ש.צ.פ.) וישולבו בגינון.

פרק ה' - מערכות תשתית והנדסה

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, יתאימו יוזמי התוכנית ומגישיה את פעילותם עם עיריית קרית-ים ועם הרשויות הנוגעות בדבר.

1.1 ח ש מ ל

1.1 אספקת החשמל לשכונה והחיבור לבתים, תהיה מרשת תת-קרקעית של חברת החשמל לישראל בע"מ.

1.2 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה רק במבנה קשיח במיקום שיקבע בין חברת החשמל, עיריית קרית-ים והועדה המקומית. תותר הקמת המבנה גם בשטח ציבורי פיתוח. מיקום התחנה וסוג המבנה המיועד לה יעמדו בכל דרישות המשרד לאיכות הסביבה בנושא, תוך דאגה למיגון הולם.

1.3 הגבלות בניה לאורך קו חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה כל שהוא או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, כשהם מדודים מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק לחלק הקרוב ביותר</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.00 מ'	קו מתח נמוך
5.00 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
9.00 מ'	קו מתח עליון 110 - 150 ק"ו

1.4 הגבלות בניה לאורך קוי חשמל תת קרקעיים

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מהכבלים האלה. אין לחפור מעל קוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

1.5 חפירה, חציבה, כריה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

1.5.1 חפירה, חציבה או כריה תהיה בעבודת ידיים ולא תבוצע במרחקים

הקטנים מהנקובים להלן:

מ'	2.50	כבל חשמל תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
מ'	2.50	עמודי חשמל במתח נמוך
מ'	10.00	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו

2. ניקוז מי גשם

תוכן תכנית ניקוז לכל שטח התכנית בתאום עם משרד מהנדס העיר. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תכנית הניקוז.

3. ב י ב

כל בנין בשטח תכנית זו יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית.

4. אספקת מים

מרשת "מקורות".

5. דרכים וחניות ציבוריים

כל הדרכים, להולכי רגל, והרחבות המרוצפות על כל מתקניהם ההנדסים כולל ניקוז ותאורה יבוצעו ע"י היזמים ו/או מבצעי הבניה בתאום עם עיריית קרית-ים והועדה המקומית. הביצוע יהיה על חשבון המבצעים.

הדרכים הפנימיות תהיינה מרוצפות ולא תצופינה באספלט. עיצוב הדרכים, וכן ריהוט הרחובות בשבילים להולכי רגל ייקבעו ע"י אדריכל נוף ויועץ תחבורה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר.

6. פיתוח שטחים ציבוריים

כל השטחים הציבוריים הפתוחים, יפותחו ע"י היזמים או המבצעים, על חשבונם, בתאום עם עיריית קרית ים ועל פי היתר שיוצא ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות.

7. פינוי אשפה

נקודות ריכוז וכלי אצירה לאשפה יתוכננו ע"י אדריכל נוף בתיאום עם מהנדס העיר.

8. כיבוי אש

היזמים יתקינו ברזים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי האש.

9. מקלטים

לא יוצא היתר בניה בכל שטח התכנית אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט אשר יאושר ע"י הג"א.

10. תכנון וביצוע מערכות תשתית

כל עבודות הפיתוח כולל: סלילת דרכים, מערכת מים, ביוב, ניקוז ותאורה, יפותחו ע"י היזמים או המבצעים על חשבונם ועל פי תכנית מאושרת.

פרק ו' - רישום מיסרי והפקעות

1. חלוקה חרשה - רישום

1.1 תכנית זו תשמש כתכנית מנחה לצרכי רישום וחלוקה של השטח הכלול בגבולות המסומנים.

1.2 לכל מבנן תוכן תכנית מדידה לצרכי רישום אשר תראה את החלוקה למגרשי בניה ואת ההקצאה לחניות, שבילים ורחבות.

2. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

3. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי הציבור כמפורט בסעיפים מס' 188 ומס' 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) מיועדים להפקעה כמפורט בסעיף 26 לחוק והם יירשמו ע"ש עיריית קרית-ים. ההפקעות תבוצענה תוך שנתיים ממועד מתן תוקף לתכנית זו.

4. מועדי ביצוע

בתוך תקופה של שנתיים ימים ממועד מתן תוקף לתכנית זו יבוצעו היסודות עבור לפחות 1/3 ממספר יחידות הדיור הכלול במסגרת התכנית.

נספח מס' 1 - לוח שטחים והוראות בניה לפי מגרשים

מגרש מס'	שטח המגרש (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בניה (מ"ר)
1	3823	36	9	3300
2	2352	24	6	2200
3	3120	36	9	3300
4	2122	24	6	2200
5	4587	36	9	3300
6	2560	24	6	2200
7	2850	36	9	3300
8	3135	36	9	3300
9	3710	36	9	3300
10	3744	36	9	3300
11	4260	36	9	3300
21	2690	24	4	2340
22	2204	16	4	1560
23	2354	16	4	1560
24	2520	24	4	2340
25	1900	16	4	1560
26	1665	16	4	1560
27	3196	24	4	2340
28	2664	24	4	2340
29	2240	24	4	2340
30	2972	24	4	2340
31	2332	16	4	1560
32	2158	16	4	1560
33	3070	24	4	2340
34	1490	16	4	1560
35	3096	24	4	2340
סה"כ	72814	664	—	62640

