

מרחב תכנון מקומי הקריות

תכנית מס' ק/165

קרית ים צפונית - שכונת מגורים

אוביקט 12/44/2

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
מגיש ויזום: משרד השיכון - הקריה, תל-אביב
מחבר התכנית: צוות תכנון משרד השיכון חיפה
אדריכלים: י. גוש חלב, י. חפשי,
ר.מ. אטיאס

2.1.79

אשרו חכונן קולטו ע

הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר
(קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים)

תכנית ~~בניה~~ מס' ק/165
קרית ים צפונית - שכונת מגורים

השם ~~התכנית~~

1. תכנית זו תקרא ~~תכנית בניה מס' ק/165-קרית ים צפונית~~ - שכונת מגורים ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו שם. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בה.

היחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ק/130, תכנית מתאר לשטח ~~בניה~~ הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר קרית שדבר אישורה פורסם בי"פ מיום 25.8.66. (באולם אינו באיגו ק/130 מאוחר יותר אינו נ"כ מ"פ) תכנית זו משפיעה על התכניות המפורטות כדלקמן:
 - חפ/695-אדמות הקרן הקיימת לישראל בע"מ וחבי גב ים בע"מ, שדבר אישורה פורסם ^{ב"ע"ד} בי"פ מיום 3.12.48.
 - ק/142-פיתוח שפת היסטוקרית ים, שדבר אישורה פורסם בי"פ 1104 מיום 16.7.64.
 - תכנית שיכון ציבורי ע"פ חוק רישום שכונות צבוריים ~~התכנית~~ (מראש 1964) תשכ"ד 1964: ה.ר.ש.צ. מס' 2/44/1 שאושרה ב-1.6.55 ו-ת.ר.ש.צ. מס' 2/44/6 שאושרה ב-3.9.75.
- ג. תכנית זו כוללת בתחומה פינה צפונית-מערבית של תכנית ק/185-מרכז קהילתי ומרכז ספורט בקרית-ים, שדבר אישורה פורסם בי"פ מיום 13.2.69.

3. מקום
הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בצפון קרית ים וכוללת את השטחים הבאים:
גוש 10424 חלקים מחלקות 1 ו-5.
גוש 10425 חלקים מחלקות 1 ו-5.
גוש 10444 חלקות 765, 940, 975, 1197;
חלקים מחלקות 946, 1196, 1198 וכן חלקים
מחלקות מסי ארעי 1344, 1345 (חלק מחלקה 214 לשעבר).

4. שטח התכנית
שטח התכנית הינו 640 דונם מקורב, מדוד ומחושב גרפית.
~~השטח הנ"ל הוא חלק מהשטח המיועד להקמת תחנת טיהור מים ופליטה לים.~~
~~השטח הנ"ל הוא חלק מהשטח המיועד להקמת תחנת טיהור מים ופליטה לים.~~

5. גבולות התכנית
בצפון - קו העובר בין החלקות מסי ארעי 1344 ו-1345 כמסומן במשריט.
בדרום - שדרות הפלמייה (כולל).
במזרח - קו העובר באמצע התואי של שד' ירושלים (לשעבר שד' וארבורג) כמסומן במשריט.
במערב - קו הרחוב המערבי של המשך רח' יוספטל.

6. בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל.

7. יודח ומגיש התכנית
משרד השיכון.

8. מחבר התכנית
צוות תכנון של משרד השיכון מחוז חיפה, אדריכלים:
י. גוש חלב, י. חפשי, ר.מ. אטיאס.

9. מערת התכנית

שינוי ייעוד השטח מאיזור מגורים "ג" לשם:

- א. תכנון מפורט של שכונת מגורים עבור 720 יחידות דיור באיזור מגורים מיוחד ובאיזור מגורים "ג" על מכלולי השירותים והשימושים הדרושים בשלב א' בחלק המזרחי של התכנית ותוך התווית רשת דרכים ראשית עבור כל שטח התכנית, כולל מתן אפשרות הוצאת היתרי-בניה ופיתוח בשלב א'.
- ב. קביעת יתרת השטח כמיועד לתכנון בעתיד ולאחרים למוסדות חינוך במסגרת תכניות מפורטות.
- ג. ביטול החלוקה הקיימת בשטח ורישומו מחדש בהתאם לגבולות הדרכים האיזוריים השונים והמגרשים; הכל כמסומן בתשריט ובהתאם ליתר הוראות התכנית.
- ד. צמצום רוחב ושינוי תואי שדי הפלמייה ע"י הסטתו מעט צפונה וברוחב של 25 מ' (לעומת 36 מ' המאושרים כיום), תוך ייעוד הרצועה שנוצרה מדרום לתואי החדש - לצרכי טיילת ציבורית (פרט לחיבורי דרכים ניצבות).

10. רשימת התכליות - שלב א'

א. אזור מגורים מיוחד

איזור מגורים מיוחד כולל מגרשים מס' 1-10, 12-16, 21, 22. במגרשים אלה תותר הקמת בניני מגורים של 4 ו-8 קומות מעל קומת עמודים, כמסומן בתשריט, במגרש מס' 18 יותר בנין מדורג של 3 - 12 קומות מעל קומת עמודים, כמסומן בתשריט.

ב. אזור מגורים ג'

אזור מגורים ג' כולל מגרשים מס' 11, 17, 20. במגרשים אלה תותר הקמת בניני מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים, כמסומן בתשריט.

ג. שטחים לבניני ציבור

החלקה המסומנת באות "ג" מיועדת לבית ספר. החלקות המסומנות באותיות א', ב', ד' מיועדות לגני ילדים.

4/-

החלקה המסומנת באות ד' מיועדת למסחר ולמלאכה זעירה בלתי מזיקה, שאינה מהווה מטרה באזור מגורים כגון: מכירה ותיקון של מכשירי חשמל ביתיים, חייטות, קליית קפה וגרעינים, שענות, אורטופד, סנדלר, ספר, אופטיקאי, דקורציה, זגגות וכו'.

החלקה המסומנת באות ו' מיועדת למעון יום.

החלקה המסומנת באות ח' מיועדת לבית כנסת.

החלקה המסומנת באות י' מיועדת למועדון.

החלקות המסומנות באותיות י"ב, י"ג, שאינן צמודות לשלב א', מיועדות לאתרים למוסדות חינוך אשר פיתוחם טעון אישור תכנית מפורטת כחוק.

ד. דרכים וחניות ציבוריות ושבילים להולכי רגל

דרכים וחניות ציבוריות ישמשו כדרכי תנועה לכלי רכב ולהולכי רגל, וחניית מכוניות. שבילים להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי-רגל בלבד, פרט למקרים מיוחדים וצרכי חירום כפי שיוגדרו ע"י רשות מוסמכת שתיקבע לצורך זה.

ה. שטחים ציבוריים פתוחים

השטחים הציבוריים הפתוחים המסומנים באותיות ה', ט', י"א, ישמשו לגינון ולנטיעות, ככרות ציבוריות, שדרות ומעברים להולכי-רגל, פינות משחק וכיו"ב.

ו. טיילת ציבורית

השטחים המסומנים באותיות י"ד, ט"ו, ט"ז, נועדים לטיילת ציבורית שעיקרה שדרה נטועה לצד מסלול להולכי רגל; כל שלב יכלול תכנון מפורט של קומע הטיילת המתאים, כולל שלב א'.

51

11. הסימונים בתשריט זבאורים

| <u>ה ב א ו ר</u> | <u>ה ס י מ ו נ</u> |
|-----------------------------------|--|
| 1. גבול התכנית | קו כחול עבה |
| 2. אזור מגורים ג' | שטח צבוע אהוב |
| 3. אזור מגורים ז' וחד | שטח צבוע כתום מופחם בכתום |
| 4. אזור מסחר ומלאכה, תזית חנויות | שטח צבוע אפור, קו סגול |
| 5. אתר לבניני ציבור | שטח צבוע חום מותחם בחום |
| 6. דרך מאושרת | שטח צבוע חום |
| 7. דרך מוצעת | שטח צבוע אדום |
| 8. חניה ציבורית | טיוט בקוים דקים מקבילים בצבע התשריט על רקע דרך |
| 9. חניה פרטית | טיוט בקוים דקים מקבילים בצבע התשריט על רקע אזור מגורים |
| 10. שביל להולכי רגל | שיזה מטויט בפסים אדום/ירוק/לסרוגין |
| 11. שטח צבורי פתוח | שטח צבוע בירוק |
| 12. מעבר עילי/תת-קרקעי להולכי רגל | שטח מותחם בקוים שחורים מרוסקים |
| 13. דרכים לביטול | שטח מטויט בקוים אדומים אלכסוניים |
| 14. מס' הדרך | |
| מרווח מינימלי | |
| רוחב הדרך | |
| 15. גבול ומס' חלקה קיימת | קו מרוסק בצבע ירוק ומספר החלקה בצבע ירוק |
| 16. גבול ומס' חלקה מוצעת | קו בצבע התשריט, מספר מוקף במרובע |
| 17. גבול גוש | קו משונן במשולשים עיליים והחמיית בצבע התשריט |
| 18. קו רחוב | קו אדום |
| 19. קו מים קיימת | קו אדום מרוסק |
| 20. שטח לתכנון בעתיד | שיזה צבוע בפסים צהוב - לבן לסרוגין |
| 21. בנין מוצע | שטח מוקף בקו מרוסק בצבע התשריט |
| 22. מס' יחידות דיור | ספרה בתוך שטח בנין מוצע |
| 23. מס' קומות | ספרה רומית בתוך שטח בנין מוצע |
| 24. בניין להריסה | שטח מוקף קו צהוב |
| 25. קו חשמל מ.ג. | בקודתיות - קו באדום |
| 26. גבול שלב א' | קו מרוסק מצולב בצבע כחול |

ע/

- 27. קו ביוב קיים
- 28. גבול תכנית מאושרת
- 29. טיילת ציבורית
- 3 נקודות - קו בצבע תכלת לסרוגין
- קו כחול מרוסק
- שטח צבוע ירוק בהיר/כהה לסרוגין

12. ביצוע בשלבים

השטח המיועד לתכנון בעתיד יתוכנן בשלבים ב' ו-ג' על סמך תכניות מפורטות כחוק. לכל שלב הוגש תכנית מפורטת כחוק. התכנית לשלב ב' הוגש תוך 5 שנים לאחר שיוחל בביצוע שלב א', ולשלב ג' - תוך 5 שנים לאחר שיוחל בביצוע שלב ב'. כל שלב יכולול תכנון מפורט של קטע הטיילת הציבורית המתאים לו ואשר יבוצע פיסית כחלק אינטגרלי של אותו שלב.

13. שטח הבניה המותר בשלב א'

- א. סה"כ יחידות הדיור בשטח שתכנונו פורט בתכנית זו יהיה 720 יח"ד.
- ב. לצורך חישוב הבניה המותרת יתושב גודל דירה ממוצע כ-60 מ"ר (שטח רשמי), סה"כ $720 \times 60 = 43,200.0$ מ"ר.
- ג. סה"כ השטח הבנוי למסחר לא יעלה על 1,000.0 מ"ר.

14. הפקעות ורישום

השטחים המיועדים לדרכים, שבילים להולכי רגל, שטח צבורי פתוח, טיילת צבורית ואמריט לבניני ציבור, פרט לאתר מסחרי ד', יופקעו וירשמו בהתאם לסעיפים 189 - 188 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

15. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בתכנית זו.
- ב. יוזמי הבניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז עגלות אשפה, כינות משחק ואבילי גישה בהתאם לתכנית מעובדת על ידי היוזמים ומאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית (להלן - מהנדס הועדה).
- ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבניינים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

2/

ד. לא תותר הקמת גדרות כל שהן בשטח התכנית, פרט לגדרות לאורך הדרכים, צורתן, גובהן וחומרי הבניה יקבעו לשביעות רצון מהנדס הועדה.

16. גובה הבניינים והמבנים על גגות הבניינים

- א. גובה הבניינים הציבוריים בשלב אי יקבע בתכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה. הועדה לא תאשר תכנית אשר בה יוצעו בנייני מגורים אשר גובהם עולה על המסומן במשריט המצורף וכנ"ל לגבי האתר המסחרי ד'.
- ב. לא יותרו כל מתקנים על הגגות. לכל בנין תותר משושה (אנטנה) מרכזית אחת בלבד.
- ג. התקנת דודי שמש על הגגות היאסר, אלא אם יותקן מסך המסתיר קבוצת דודים וקולטיהם, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה.

17. קוי בנין

בנייני המגורים בשלב אי לא יחרגו מהיטליהם כמסומן במשריט תוך הקפדה על שמירת קוי הבנין שנקבעו בו ובכפיפות ליתר הוראות התכנית.

~~הועדה תאשר את המשריטות לעיל המעידות על היטליהם של הבניינים, וכן תאשר את גובהם וקויהם. לא יתקבלו מבנים המעברו את הגובה המותר, וכן יתקבלו מבנים המעברו את הגובה המותר, וכן יתקבלו מבנים המעברו את הגובה המותר.~~

18. שטחים פתוחים, שבילי גישה ותאורה

- א. יוזמי התכנית יהיו חייבים להשתתף בהוצאות נטיעת השטחים הציבוריים והשטחים הפתוחים והטיילת הציבורית בגבולות התכנית הזו כמקובל.
- ב. על יוזמי התכנית להתקין שבילי גישה לכל הבניינים כולל רשת חשמל לתאורה.

19. שמירה על צורתם החיצונית של הבניינים

- א. לא יורשה כל שינוי שהוא בחזית החיצונית של הבניינים כולל פתחי מרפסות וחלונות, חריטים, פנים המרפסות, קירות בלוקים חלולים וכו'.
- ב. לא יותקנו אנורות גז או מים על הקירות החיצוניים של הבניינים, מיכלי גז יותקנו בתוך החללים במסד הבנין שימוכננו במיוחד לכך או מבנה מיוחד בתוך קונת העמודים.

ל/...

- ג. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו בנין. כמו כן יחודשו התריסים או יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

20. בניה בקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים החפוריים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 - ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו - 8 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו - 10 מ'.

- ב. אין לכנות בניינים מעל כבלים תי קרקעיים או בקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. סלילת דרכים ושטחי חניה

שטחי הדרכים הכלולים בתכנית זו ביחד עם התדרכות, שטחי החניה, שבילים להולכי רגל, כולל הטיילת הצבורית בכפוף לסעיף 12 לעיל, על כל תעלות הניקוז, יותקנו ע"י יוזמי הבניה בהתאם למפרטים המאושרים ע"י מהנדס הועדה ולשביעות רצונו. כל דרך תסלל ברוחב ובזמן עליהם יוסכם עם מהנדס הועדה.

22. שירותים

א. ניקוז מי גשם

ניקוז מי הגשם יהיה ע"י חלחול, זרימה בתעלות עיליות ותת-קרקעיות בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה, ולא יוצא כל רשיון בניה בטרם שיובטו ביצוע הניקוז בהתאם לתכניות הנ"ל.

ב. ביוב

1. לא תינתן תעודת היתר לבניה לפני מתן אישור משרד הבריאות ומהנדס הועדה לתכנית ביוב ציבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעות רצונו של המהנדס שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי.
2. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שמהנדס הועדה יאשר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים, או של בא כוחו בתחום שטח תכנון הועדה.

ג. אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של עיריית קרית-ים או כל רשת אחרת מאושרת על-ידה.

ד. הידרנטים

היזמים יתקינו בשטח התכנית הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ה. מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשיח תכנית זו, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחקו, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המיתקן בוצע לשביעות רצונו של יוניץ הגיא.

ו. חשמל

קוי החשמל יהיו תת-קרקעיים. ירנספורמטורים יומקנו בחוף מבנים המיועדים ל כך ומאושרים ע"י חברת החשמל ולא על עמודים.

23. חניות ציבוריות ופרטיות

מדד תרניה בתחום התכנית יהיה תקום ונניה לכל יחידת דיור ומקום תניה אחד לכל 50 מ"ר מספר.

24. בניה בקומות עמודים

תותר התקנתם של גני ילדים בחלק מקומת הקרקע בבניינים בני 8 קומות ומעלה.

25. אס (ולקחה) - אס (ולקחה) יצבה בהגאם זחלק.

26. חחית

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
ד"ר עמנואל יונה חיפה
ת.ט. 2720, טל. 680961

משרד השיכון, הקריה
משרד הבינוי והשיכון
מחוז חיפה
ד"ר עמנואל יונה חיפה
ת.ט. 2720, טל. 680961

ירזם ומגיש התכנית

מחבר התכנית

צוות תכנון - משרד השיכון חיפה
אדריכלים: י. גוש חלב, י. חפשי, ר.מ. אטיאס

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מח. חיפה

מרחב תכנון מקומי קניון

תכנית למנין אימג קניון מס' 165/ק

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 79

מיום 24-10-78 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]
יושב ראש הועדה [Signature]

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מח. חיפה

מרחב תכנון מקומי קניון

תכנית למנין אימג קניון מס' 165/ק

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 4, 67, 68

מיום 4-4-78, 21-3-78, 30-12-75, 3-6-75 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]
יושב ראש הועדה [Signature]

תכנית מס' 165/ק מורשעה לפתן חוקי בילקוט

המרטומים מס' 2545 מיום 21-6-79 עמוד 1696

תכנית מס' 165/ק מורשעה להפקיד בילקוט

המרטומים מס' 2439 מיום 25-5-78 עמוד 1843

1697-

13 סיון תשל"ט

גיקין 1843: י"נ 2455 א- 20-7-78 - 2269

| | |
|--|---|
| הועדה הסקוסית לתכנון ולבניה - קריות קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים | |
| תכניה ב.ע. מפורטה מס' <u>165</u> | |
| הומלץ להפקדה | |
| בישיבה ה- <u>310</u> ביום <u>17.10.78</u> | |
| יושב ראש הועדה <u>ש.א.ו.</u> | סגן הועדה  |

| | |
|--|--|
| הועדה הסקוסית לתכנון ולבניה - קריות קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים | |
| תכניה ב.ע. מפורמת מס' <u>165</u> | |
| הומלץ למתן תוקף | |
| בישיבה ה- <u>336</u> ביום <u>4.8.78</u> | |
| יושב ראש הועדה <u>ש.א.ו.</u> | סגן הועדה  |