

מ.א. 118

מרחב תכנון מקומי - הקריות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
(קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים)

קרית - ים צפון - חלק א'

שינוי תכנית מתאר מקומית

מס' ק/218/א'

המהווה שינוי ל-ת.ב.ע.ק. 218/ק, 130/ק

מגיש התכנית: משרד השכון הקריה ת"א.

מחבר ההכנית: משרד השכון מחוז חיפה.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

20.10.74

הועדה המקומית לבבנייה ותכנון עיר  
קרית מוצקין, קרית ביאליק, קרית ים.

שינוי תכנית מתאר מקומית  
תכנית בנין עיר ק/218/א'  
קרית ים צפונית - חלק א'

#### 1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ק/218/א' - קרית ים צפונית חלק א'" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו המסומן באותו השם. התשריט והתכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

#### 2. היחס לתכניות אחרות

- א. נוסף לתקנות אלה יחולו על התכנית הזו התקנות לתכנית המתאר לשטח שפוט הועדה המקומית ק/130, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים 1299 מיום 25.8.66.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ק/218 קריה ים צפונית חלק א' שהודעה על מתן תוקף פורסמה ב-י"פ מס' 2045 מ-12.9.74.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות ק/130 ו-ק/218 הנ"ל - יחולו הוראות תכנית זו.

#### 3. ה מ ק ו ם

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בצפון קרית ים והכוללת את השטחים הבאים:-

גוש 10421 חלקי חלקות 14, 15, 17.

גוש 10424 חלקי חלקות 1, 2, 3, 5.

גוש 10444 חלק מחלקה 214.

#### 4. שטח התכנית - 126.20 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי).

5. גבולות התכנית

- בצפון: חוצה חלקות 14, 15, 17 בגוש 10421 כמסומן בהשריט.  
בדרום: חוצה חלקות 1, 2, 3 בגוש 10424 כמסומן בהשריט.  
במזרח: בתוך חלקה 14 בגוש 10421, בתוך חלקה 3 בגוש 10424 כמסומן בהשריט.  
במערב: ציר שדרות ורבורג.

6. בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל ומשרד השכון.

8. מטרת התכנית

לשנות את החלק המערבי של הכנית מפורטת ק/218 בהתאם לתכנון מעשי של שדרות ורבורג, ושנוי תואי כביש מס' 7 וכביש מס' 4 והכללת חלק מחלקות 15 ו-17 בגוש 10421 בתכנית, לשם יצירת תכנית בינוי לשכונה באזור מגורים מעורב של בנייני מגורים רבי-קומות ובנייני 3 קומות על עמודים, תוך הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים, בשטח שהיה מסווג איזור מגורים ג' בתכנית המתאר ק/130.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

ה ב א ו ר

ה ס מ ו נ

- 9.1 שטח צבוע צהוב אזור מגורים רב קומות + ג'.  
9.2 ספרה רומית וספרה ערבית עם אות ע'. מס' הקומות בבנין ומס' יח"ד מעל קומת העמודים.  
9.3 שטח צבוע ירוק שטח צבורי פתוח.

- 9.4 שטח צבוע חום ומותחם חום  
עם אות עברית בעגול
- 9.5 שטח צבוע אפור
- 9.6 שטח צבוע חום
- 9.7 שטח צבוע אדום
- 9.8 שטח מטויט בצבע צהוב עם  
אות עברית בעגול
- 9.9 שטח מטויט באדום
- 9.10 מספר ברבע העליון של העגול
- 9.11 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
- 9.12 מספר ברבע התחתון של העיגול
- 9.13 מספר בצבע התשריט עם אותיות חל
- 9.14 קו מרוסק בצבע התשריט
- 9.15 מספר בצבע התשריט
- 9.16 קו רצוף דק שחור ומס' מוקף עיגול
- 9.17 רבועים או מלבנים בצבע התשריט  
עם פרטי הקומות ומס' היחיד.
- 9.18 קו משונן בכוונים הפוכים
- 9.19 קו כחול עבה
- 9.20 קו כחול דק מרוסק
- 9.21 משבצת של קוים כחולים על רקע ירוק
- 9.22 קו נקודותיים קו באדום מרובע  
במרווחים מוגדרים
- 9.23 שטח צבוע בפסים אלכסוניים  
אדום וירוק לסרוגין.
- אתר לבנין צבורי לא מסחרי.
- מרכז מסחרי.
- דרך מאושרת/קיימת וחנייה צבורית  
מאושרת.
- דרך מוצעת או הרחבת דרך, חנייה  
ציבורית.
- חניה פרטית.
- בטול דרך קיימת.
- מספר הדרך.
- מרווח קדמי.
- רוחב הדרך.
- מס' חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה לבטול.
- מספר בנין מוצע.
- גבול מגרש מוצע ומספרו.
- בנינים מוצעים.
- גבול גוש.
- גבול התכנית.
- גבול תכנית מאושרת.
- שטח לתחנת שאיבה.
- קו מתח גבוה וטרנספורמטור.
- שביל להולכי רגל.

9.24 קו נקודה קו בצבע התשריט קו חשמל מתח נמוך. *ויז - קרקע*

9.25 קו מרוסק בצורת צלבים בצבע כחול גבול הגבלות בניה.

9.26 קו כחול דק קו חריגה מאושר מגבול הגבלות בניה.

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

א. לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזורים שבהם נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

להקמת בניני דירות בגבהים ובצורות כמפורט בתשריט. מקומות חנייה פרטית יחולקו ביחס 1 : 1 לפי הרשימה בסעיף 19 ב'. יתר הבתים שלא כלולים באותה רשימה יקבלו מקומות חנייה במסגרת חנייות צבוריות.

א. אזור מגורים ג' ורב קומות

אתר להקמת בית ספר בהתאם להחלטת המועצה המקומית באשור הועדה המקומית.

ב. בנינים צבוריים

מיועדים למטרות גינון, מגרשי משחקים לילדים ומתקנים לשימוש הנייל לרשות רבים.

ג. שטחים צבוריים פתוחים

יסווגו מחדש בהתאם למסומן בתשריט ושמושם יהיה בהתאם.

ד. שטחי דרכים מבוטלות

ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות רשות רבים.

ה. דרכים וחנייה צבורית

אתרים מוצעים 912, 913 ישמשו  
כמרכזי קניות ומסחר מקומיים.

1. מרכז מסחרי

12. שטח הבנייה המותר

א. שטח הבנייה המותר הכלול באזור המגורים ג' ורב קומות, ושטח מסחרי לא יעלה על 87.5% ויתחלק בין הבנינים השונים ע"י יוזמי התכנית בתנאי שגודל הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר ברוטו.

ב. שטח הבניה המותר באתרים לבניני צבור יקבע ע"י הועדה המקומית עם מתן היתרי בניה.

13. חלוקה חדשה

החלקות הרשומות הכלולות בתשריט תאוחדנה ותחולקנה לפי המסומן בתשריט.

14. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו.

ב. יוזמי הבניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לתלית כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניניהם בהתאם לתכנית מעובדת על ידי היוזמים והמאושרת ע"י משרד מהנדס הועדה המקומית.

ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של הגינות והמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבנינים לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

ד. לא תותר הקמת גדרות כלשהם בשטח התכנית פרט לגדרות חיים המאושרות בתכנית הפתוח הנ"ל (ראה סעיף ב'), וכן גדרות לאורך הדרכים.

צורתן, גבהן וחמרי הבניה יקבע לשביעות רצון מהנדס הועדה.

15. גובה הבנינים ומבנים על גגות הבנינים

- א. גובה בנינים בשטח התכנית הזו יהיה לפי האמור בסעיף 11 ובהתאם למסומן בחש"ט. כל המבנים פרט לחנויות יוקמו על קומת עמודים שגובהה יהיה 2.20-2.40 מ'.
- ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבנינים פרט לצנורות אורור, מעשנות ואנטנות שתותרנה לפי הדוגמא האחידה לכל הבנינים, מבנים עליונים עבור מעליות במידה ותותקנה או פנסיים לתאורת חדרי מדרגות.
- ג. התקנת דודי שמש על גגות הבנינים תאסר אלא אם יותקן מסך המסתיר קבוצת דודים וקולטיהם, הכל לשביעת רצון מהנדס הועדה.

16. קוי בנין

- כל הבנינים בשטח התכנית יבנו בגבולות קוי הבניה המסומנים בתשריט. חריגה תורשה רק בתנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים החוקיים ותוכר כמשפרת התכנון. (קו מינימלי צדדי 3.00 מ', קו מינימלי אחורי 3.00 מ', מרווח מינימלי משטחי חנייה פרטית 0 מ').

17. שטחים צבוריים פתוחים, שבילי גישה ותאורה

- א. יוזמי התכנית יהיו חייבים להשתתף בהוצאות נטיעת השטחים הציבוריים הפתוחים אשר בגבולות התכנית הזו כמקובל.
- ב. כן עליהם לסלול שבילי גישה לכל הבנינים כולל רשת חשמל לתאורה.

18. שמירה על הצורה החזונית של הבנינים

- א. לא יורשה כל שנוי שהוא בצבע החזונית של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ב. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החזוניים של הבנינים וכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לכך או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים על ידי קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.

- ג. יש להתקין מסתורי כביסה ע"י מרפסות השירותים או המטבח. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן תריסי גלילה או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.
- ה. לא תורשה העברת צנורות מדודי שמש בחזיתות הבניינים וזוּדִי־השמש עצמם יותרו רק ברכוז מתאים ובהסתרה לשביעת רצון מהנדס הועדה.

ר ש ו ם 19.

- א. השטחים המיועדים לדרכים חדשות, להרחבות דרכים קיימות, לחנייות צבוריות, לשטחים צבוריים פתוחים ולבנייני צבור יופקעו וירשמו ללא תמורה על שם המועצה המקומית קרית-ים.
- ב. לכל הבתים המסומנים מטה יוצמדו שטחים לחנייה פרטית לפי הרשימה. אותם השטחים יחולקו למקומות חנייה פרטיים בין הדירות של אותם הבתים ביהס 1:1. כל מגרש חנייה ירשם במשותף על שם בעלי הדירות בבתים אשר יהיו אחראים על החזקתו התקינה:

בהים מס' 97,96,95	- מגרש חנייה (ז)
בתים מס' 106,105,99,98	- מגרשי חנייה (ט), (י)
בתים מס' 138,137	- מגרש חנייה (כ)
בתים מס' 135,134,131,130	- מגרש חנייה (מ)
בתים מס' 133,132,116,115	- מגרש חנייה (נ)
בתים מס' 112,111,110,109	- מגרש חנייה (ס)

- ג. מקומות החנייה עבור יתר הבניינים - כאמור בסעיף ווא' לעיל.
- ד. המגרשים (10) (11) ירשמו כחלקות בניה באזור מגורים רב קומות ו-ג' הכוללות גם אזור מסחרי כמסומן בתשריט. מקומות פריקה וטעינה עבור החנויות באזור מסחרי יובטחו בשטחי החנייה שנועדו לבניינים שבחלקות הנ"ל.



20. בנייה בקרבת קווי חשמל

א. לא יוקמו בניינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל כלהלן:

- ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי - 2 מ'.
- בקו מתח גבוה - עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מ'.
- בקו מתח עליון - עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ'.
- בקו מתח עליון - עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מ'.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

21. סלילת דרכים ושטחי החנייה

שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החנייה, השבילים להולכי רגל, על כל תעלות הנקוז יותקנו ע"י יוזמי הבניה בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס הועדה ולשביעת רצונו, כל דרך תסלל ברוחב ובזמן עליהם יוסכם עם מהנדס הועדה.

22. ש ר ו ת י ם

א. בקוז מי הגשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עלית או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבו לוח התכנית ועל חשבונם.

ב. ב י ו ב

1. לא תנתן תעודת היתר לבנייה לפני מתן אשור משרד הבריאות ומהנדס הועדה לתכנית ביוב צבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של המהנדס שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב צבורי.

2. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שמהנדס הועדה יאשר כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל השרותים הרפואיים או של בא כחו בתחום שטח הכנון הועדה.

ג. אספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה.  
כן יתקנו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י מהנדס הועדה.

ד. מקלטים

יוזמי הבנייה ידאגו להתקנת מקלטים לשעת חרום בתוך הבנינים בהתאם  
לדרישות הג"א לשביעת רצונה. לא ינתן היתר בנייה למבנה אלא אם כן  
יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א שתהיינה בתוקף בעת הגשת  
הבקשה להיתר בניה.

23. מס השבחה

בעלי הקרקע או יוזמי הבנייה ישלמו מס השבחה בהתאם לחוק.

חתימת

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז חיפה  
דרך העצמאות 21, חיפה  
ת.ד 272 - טל. 660961

מ.ד. 272 - טל. 660961

בעל הקרקע

מחבר התכנית

מגיש התכנית

הועדה הסקוסי'ח לחכנון ולבניה - קריות  
 קריח סוצקין. קריח ביאליק. קריח ים

חכניה כ.ע. ספורסת פס' ק/218 א

**הומלע להפקדה**

בישיבת ה- 297 ביום 7.6.74

י.ש.ו.  
 יושב ראש הועדה

י.ש.ו.  
 מהורס הועדה

הועדה הסקוסי'ח לחכנון ולבניה - קריות  
 קריח סוצקין. קריח ביאליק. קריח ים

חכניה כ.ע. ספורסת פס' ק/218 א

**הומלץ למתן תוקף**

בישיבת ה- 318 ביום 3.9.76

י.ש.ו.  
 יושב ראש הועדה

י.ש.ו.  
 מהורס הועדה

חכניה פס' ק/218 א מורשתה להפקדה בילקע  
 המסומים פס' 2210 ביום 8-4-76 צמד 1563  
 תאריך 17-7-79 : י"ג 2217 א - 7-5-76

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965**  
 מחזה חי סלו

מרחב תכנון מקומי (כ"א)  
 חכניה מק"ו למעגל מקומי פס' ק/218 א  
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 95, 74  
 מיום 17-7-79, 18-7-78 החליטה להת תוקף  
 לחכנית הנכרס לעיל.  
י.ש.ו.  
 יושב ראש הועדה

י.ש.ו.  
 סגן מנהל כלל לתכנון

חכניה פס' ק/218 א מורשתה למתן תוקף בילקע  
 המסומים פס' 2587 ביום 13-12-79 צמד 521

כ"ג כ"ו כ"ז