

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ק ר י ת

6.8.87

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא: תכנית מס' קו 260 א'  
קרית ים המזרחית - "בנה ביתך" שכונה ב'

1. השם והתחולה.  
תכנית זו תקרא קרית - ים המזרחית, בנה ביתך - שכונה ב' - קו 260/א'  
ותחול על השטח המותמם בקו כחול עבה המצורף לתכנית זו ומסומן באותו השם.  
התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.
2. היחס לתכניות אחרות  
א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' קו 260 - "קרית ים המזרחית" שדבר אשרה  
פורסם בילקוט הפרסומים 2874 מיום 16.12.82, ולתכנית קו 130 - תכנית מתאר לשטח  
הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר - קריית שדבר אישורה פורסם בילקוט פרסומים  
מס' 1299 מיום 25.8.66.
3. המקום  
אתר התכנון נמצא בקרית ים וכולל חלקי חלקות 1,2,3 בגוש 10425, בקטע הנמצא  
מצפון לשכונת "בנה ביתך":
4. שטח התכנית  
28356 מ"ר
5. גבולות התכנית  
בהתאם למסומן בקו כחול רצוף בתשריט במצורף.
6. בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזמי התכנית  
"ערים" חברה לפיתוח עירוני בע"מ.
8. מטח התכנית  
שנוי יעוד של מגרשים מס' 154, 155, 156, 157, בתכנית קו 260, מאזור מגורים ג'  
(בניני מגורים בני 3 קומות על קומת עמודים), לאזור מגורים ב' (בניני מגורים  
חד - משפחתיים, בגובה מירב של 2 קומות - שכ' "בנה ביתך").
9. חלוקה לאזורים וביאור ציוני התשריט  

<u>הסימון</u>	<u>הביאור</u>
- שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'.
- שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'.
- שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע חום כהיר	דרך קיימת
- שטח מטויט בלוכסן זק אדום	דרך לכיטול.
- מספר ברבע העליון של עיגול	מספר הדרך.
- ספרות אדומות ברבעים הצדדים של עיגול	מרווח קדמי מינימלי
- מספר אדום ברבע התחתון של עיגול	רוחב הדרך.
- שטח מטויט בקוים ניצבים על רקע צהוב	חניה פרטית.

- שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
- קו קטעים זק בצבע התשריט
- קו קטעים אדום
- קו כחול עבה
- קו קטעים זק ירוק
- ספרה בצבע התשריט רשומה בתוך עגול המשורטט בקו קטעים ירוק
- שטח צבוע ירוק
- שטח צבוע ירוק בהיר, מטויט בקו אלכסוני אדום
- מספר בצבע התשריט בתוך עגול

- אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- גבול חלקה מוצעת
- קו בנין
- גבול התכנית
- גבול חלקה רשומה לבטול
- מספר חלקה קיימת לבטול
- שטח צבורי פתוח
- שביל להולכי רגל
- מספר חלקה מוצעת

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן רשיון בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, אלא המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו הם נמצאים.

11. רשימת התכליות

- אזור מגורים ב' - בניני מגורים חד משפחתיים עד 2 קומות (שכ' "בנה ביתך").
- שטח צבורי פתוח - נופש וספורט.

12. שטח בניה מותר

שטחו של כל מגרש יהיה 450 מ"ר לפחות ורחבו לא יקטן מ- 18.0 מ'. על כל מגרש תותר בנית יחידת מגורים אחת בלבד:

שטח הבניה המירבי יהיה 220 מ"ר ברוטו, ויכלול את כל השימושים המותרים. לא תינתן תוספת שטח עבור מחסנים, חדרי הסקה, חדרי מדרגות, מקלטים, חניה, וכו'. השטח שיוקצה לשימושים אלו יהיה כלול בתוך 220 מ"ר הנ"ל.

הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. באם תהיה הבניה בקומה אחת בלבד, יהיה שטח ההיטל המירבי על הקרקע 130 מ"ר בלבד. בתחום שטח זה יכללו כל השימושים המותרים לרבות חדרי הסקה, מקלטים, חניה, מרפסות וכו'. באם תהיה הבניה בשתי קומות יבשה שטח הבניה המקסימלי בכל אזור מן הקומות 110 מ"ר.

לא תותר קומת עמודים ולא תותר הקמת מבנה עזר מכל סוג שהוא. מחסנים, חדרי הסקה, מקלט וכו', יהיו בתחום היטל הבנין ויהוו חלק בלתי נפרד מן המבנה העיקרי. החניה תהיה מקורה, ובתחום היטל הבנין כנ"ל. לא תותר חניה פתוחה, או חניה מקורה בקירוי קל מכל סוג שהוא. שטח החניה נכלל בשטח הבניה המותר ובתחום היטל הבניה המותר של הבנין כאמור לעיל.

13. חלוקה חדשה

חלוקות הרשומות המופיעות בתשריט תאוחדנה ותחולקנה לפי המסומן בתשריט. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תשריטי החלוקה בהתאם לתכנית זו.

14. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

חוכרי המגרשים יהיו חייבים להתקין גינות נוי בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות תכנית זו. בשטח הגינה לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אחר, כמפורט בסעיף 12 כנ"ל, למעט משטחים לרכוז פחי אשפה, וזאת בהתאם לתכנית שתעובד ע"י היוזמים ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות.

### 15. גובה הבנינים ועיצובם

- א. גובה הבנינים בשטח תוכנית זו לא יעלה על שתי קומות.
- ב. להלן רשימת מגבלות הבניה המתיחסות לגובה הבנינים:
  1. באם הבנין בעל גג שטוח, לא יעלה ההפרש בין מפלס פני הגג ובין מפלס המדרכה הסמוכה מעל ל - 6.0 מ'.
  - מעל למפלס הגג תותר רק בנית מעקה אטום בגובה של 1.0 מ'.
  - כמו כן תותר בנית מדרגות לגג וזאת בתנאי שגובה המבנה למדרגות לא יעלה על 2.20 מ' מעל למפלס הגג ושיטחו לא יעלה על 7.5 מ"ר ברוטו.
  2. באם הבנין בעל גג משופע, לא יעלה ההפרש בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג ובין מפלס הקרקע מעל ל- 7.5 מ'. שיטחי בניה מתחת לגגות משופעים יחושבו כדלקמן: השטח המכוסה מתחת לגג משופע יחושב כשטח בניה בכל התחום שבו גובה הגג מעל פני הרצפה שמתחתיו הוא 2.2 מ' או יוותר.

כנין  
פני  
מפלס  
המדרכה  
המכוסה

### 16. מרווחים.

- המרווחים הקידמיים יהיו כפי שרשום בתשריט ברבעים הצדדיים של כל עגול המציין את הדרך, למעט באותם מגרשים בהם מצויין בתשריט מרווח קידמי הגדול מן המרווח הרשום בעגול הדרך כנ"ל.
- המרווחים האחוריים והצדדיים יהיו בהתאם לכתוב בתשריט התכנית.

### 17. שבילי גישה ותאורה

- א. על יוזמי התכנית להתקין שבילי גישה לכל הבנינים כולל רשת חשמל ותאורה.
- ב. כן יתקינו היוזמים ותאורה ברחובות כולל פנסים בשטח התכנית.

### 18. שמירה על הצורה חיצונית של הבנינים

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבנינים יעשה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית - קריות.
- ב. לא יוותרו צינורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים מיכלי גז יושמו בתוך חלל במסד הבנין שיותקן במיוחד לכך, או בגומחה בקיר הבנין, ויהיו מוסתרים ע"י קיר מסתור מתאים.
- ג. משטחי קליטה לאנרגית השמש וכן מיכלי אגירה למים ("דוד שמש") ישולבו במבנה בצורה אדריכלית נאותה. במבנה בעל גג משופע יותקנו משטחי הקליטה על פני שיפוע הגג בהפניה דרומית, ואילו מיכל המים יוסתר בתוך חלל הגג. במבנה בעל גג שטוח יותקנו משטחי הקליטה ומיכל המים בתוך מבנה מסתיר מבניה קשה לפי פרט אדריכלי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. מיכלי המים יהיו אופקיים. לא יותר שימוש במיכלי מים אנכיים שיבלטו מעל למבנה המסתיר כנ"ל.
- ד. גגות משופעים יהיו דו שיפועיים, ובכיוון אחיד כך שציר רכס הגג יהיה בכיוון מזרח/מערב, ושיפועי הגג יופנו לצפון ולדרום.

ה. גגות שטוחים יוחזקו ע"י הכעלים בצורה נקיה. לא תורשה החסנה או הנתת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלה. על גבי שכבת האטום תבוא שיכבת גמר מסוג של ריצוף או תצץ לבן מפורזר בשיכבה אחידה.

ו. לא יורשה חיבור חשמל לכנינים אלא ע"י כבל ותת קרקעי. רשע החשמל במתח נמוך תהיה בקווים עיליים.

ז. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה לפני חלונות תלית כבסים במרפסות שרות תותר ובלבד שתהא מוסתת במסתור מתאים.

ח. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות חיצוניים של הכנינים.

ט. ארובות לתנורי חימום תעוצבנה באופן אדריכלי ותהינה חלק מחזיתות הבנין.

י. מיכלי דלת יותקנו בחצר כשהם מוסתרים ע"י קיר בנוי. יש לסמן את המיכלים ואת

המיסתור בתוכנית פיתוח החצר המצורפת לבקשת היתר הבניה.

יא. האשפה הביתית תרוכז בכל מגרש בנפרד, במיכלים סגורים לפי פרט אחד מאושר ע"י

מחלקת התברואה העירונית ומהנדס הועדה המקומית.

19. גדרות

מגישי בקשות להיתרי בניה יחויבו בהקמת גדרות בתחומי מגרשיהם בהתאם לתוכנית שתאושר

ע"י הועדה המקומית. חזית הגדר לרחוב תהיה מאבן וכגובה 1.0 מ'.

על מנת להבטיח ביצוע תקין ורציף של שיטחי המדרכות, הכבישים השבילים וכו' תוטל על

חוכרי המגרשים החובה להשלים ביצוע קיר תומך ו/או גדר על גבול המגרש בצלע המשיקה

לשטח ציבורי כנ"ל, וזאת לא יאוחר מתום 12 חודש מתאריך היתר הבניה.

חובת ביצוע הגדר ו/או הקיר כנ"ל תהיה קיימת בכל מקרה גם אם חוכר המגרש לא השלים

או אף לא הנחיל בעבודות בנית הבית.

20. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית,

שטחים ציבוריים פנוחים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 וסעיף 189 של חוק התכנון

והבניה תשכ"ה (1965) וירשמו ע"ש עירייה קרית ים.

21. בניה בקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך

אל הקרקע בין תניל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או

הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים

ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים

ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים

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

22. סלילת דרכים ושטחי חניה

א. שטחי הדרכים הכלולות בתכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החניה, השבילים להולכי רגל, על כל תעלות הניקוז יותקנו ע"י יוזמי התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס הוועדה ולשביעות רצונו. כל דרך תסלל ברוחב ופזמון עליהם יוסכם עם מהנדס הוועדה.

ב. לכל יחידת מגורים יש להזקין חניה אחת לפחות. החניה תהיה מקורה, בתחום היטל הבנין הכלל כמפורט בסעיף 12 כנ"ל.

ג. הגישה לחניה בשטח המגרש תותר אך ורק מתוך דרכי הגישה לתניה, המסומנות בתשריט במספרים 54;83;52;51;50. לא תותר כניסת רכב למגרשים מתוך הדרכים הצפוריות המסומנות בתשריט במספרים 8,7,4,2.

23. שירותים

א. ניקוז מי גשם - מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול או ע"י זרימה עלית ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.

ב. ביוב - 1. לא תינתן תעודת היתר בניה לפני שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי.

2. לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיאשר מהנדס הוועדה כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו ושל מנהל השירותים התברואתיים או של בא כוחו בתחום שטח התכנון של הוועדה המקומית.

ג. אספקת מים - הספקת מים תהיה מרשת הספקת המים של עיריית קרית ים. לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על מגיש הבקשה להתקשר עם מהנדס ממים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרוש זאת המהנדס.

ד. הידרנטים - היוזמים יתקינו הידרנטים לכיבוי האש לפי דרישת נכפי האש ולשביעות רצונם.

ה. מקלטים - לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולדרישות החוק ואשר יאושר ע"י הג"א.

24. פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים

יוזמי התכנית יבצעו בשטחים הציבוריים הפתוחים את עבודות הפיתוח לפי תכניות שיתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיריה.

25. היטל השבחה

היטל השבחה בוגבה כחוק.

המוכנן

בעל הקרקע

יוזמי התכנית

ישעיהו אילן - גרעין אודת  
אדריכלים והתכנון שנים

עדים חברה לסקירת עירוני בע"מ  
4-2-90

אין להחשיב את פרוטוקול זה כמכיל כל זכות ליתום  
רשיון התכנון המוסמכות.  
החלטתנו הינה לשריט הבנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליתום  
התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח  
ונחתם עמנו הסכם מתאים בבית, ואין החלטתנו זו באה במקום  
החלטת כל בעל זכות בשטח הבנון /א כל רשות מוסמכת לפי כל  
חוקה העניי כל דין.

למען אשר ספק מותר בה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם  
בין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הזאת או הוראת  
בסמך הסכם כאמור /א ויתור על זכותנו לטעון בגלל זה ע"י  
מי שרכש מאתנו על פני זכויות כ"ההן כי זה /א/א כל זכות  
אחרת העומדת לנו מכה זכויות יוצרות עניי כל דין /א כל זכות  
הנוגעת אד ורק מנקודת מבט תכנית.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

4-2-90

הועדה הסקופית לתכנון ולבניה - קריות  
 קרית סוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

תכנית ב.ע. מפורמת מס' 2260/9  
**הוסלץ למתן תוקף**  
 בישיבה ה- 450 ביום 28.11.88

י.א.א.  
 יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

הועדה הסקופית לתכנון ולבניה - קריות  
 קרית סוצקין, קרית ביאליק, קרית ים

תכנית ב.ע. מפורמת מס' 2260/9  
**הומלץ להפקדה**  
 בישיבה ה- 427 ביום 17-10-86

י.א.א.  
 יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

מחוז 2

מרחב תכנון מקומי 107

תכנית 2260/9 מס' מס' 2260/9

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 44

מיום 14.2.89 החליטה לתת תוקף  
 לתכנית הנכבדת לעיל.

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

**משרד הפנים**  
**חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965**

מחוז **חיפה**

מרחב תכנון מקומי 1107

תכנית 2260/9 מס' מס' 2260/9

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 98

מיום 10.2.87 החליטה להפקיד את  
 התכנית הנכבדת לעיל.

יושב ראש הועדה

סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 2260/9 פורסמה למתן תוקף בילקוט  
 המפורסמים מס' 3769 מיום 27/5/90 עמוד 2878

תכנית מס' 2260/9 פורסמה להפקדה בילקוט  
 המפורסמים מס' 3513 מיום 29.12.87 עמוד 556