

16.5.1982

קרית ים המזרחית  
תכנית מס' ק/260

1. השם והתחולל

תכנית זו תקרא "קרית ים מזרחית - ק/260" ותחולל על השטח המותחם בקו כחול עבה המצורף לתכנית זו והמסומן באותו שם. התוכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר קריות ק-130 שדבר אישורה פורסם בילקום הפרסומים 1299 מיום 25.8.66.  
ב. התכנית מבטלת את תכנית ק/247 אשר הופקדה ב- 23.1.75 ולא קבלה תוקף.

3. היחס לקו

אחרי הפקודת צמצא בקרית ים וכולל חלקי חלקות 6, 3, 2, 1, מגוש 10425.

4. שטח התכנית

184.587 מ"ר בקירוב (מדון מתוך תכנית בק.מ. 1:1250).

5. גבולות התכנית

במערב: בחזר הגוש 10425  
בדרום: בחזר הגוש 10425  
בצפון: בחזר הגוש 10425  
במזרח: שטח רבוע ישראל - קו חיפה בהריה.

6. בעל הקרקע

מנהל הקרקעות ישראל.

7. יוזמי התכנית

ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות.

8. מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים ובית ספר תיכון מקיף.

9. חלוקה לאזורים וביאור ציוני התשריט והנספח

הביאור	הסימון
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ב'	שטח צבוע חלח
אתר לבניין ציבורי לא מסחרי	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
אתר לבניין מסחרי	שטח צבוע אפור
מס' הקומות לבניין על ק' עמודים	ספרה רומית + ע

<u>התיאור</u>	<u>הסימן</u>
דרך מוצעת, או דרכה הדרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	מספר יריבע העליון של העיגול
מרווח קומי מינימלי	ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
מספר חלקה רשומה לבטול	מספר בצבע התשריט + חל'
מספר חלקה מוצעת	מספר בצבע התשריט בתוך העיגול
גבול חלקה רשומה לבטול	קו מרוסק בצבע התשריט
גבול חלקה מוצעת	קו דק בצבע התשריט
מבנה מוצע	מלבן גקו מרוסק בצבע התשריט
גבול גוש	קו משונן בכרוונים הפוכים
קו הבניין	קו מרוסק אדום
גבול התכנית	קו כחול עבה
שביל להולכי רגל	שטח צבוע ירוק בהיר מטויט גקו אלכסוני אדום
חניה פרטית	שטח מטויט בקוים ניצבים על רקע צהוב
חניה ציבורית	שטח מטויט בקוים ניצבים על רקע אדום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק

10. שמוע בקרקעות ובניינים

לא ינחן השירו בניין ולא תשמש שום קרקע או בניין באזור המסומן בחשדים לכל תכלית אלא המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות

<u>האזור</u>	<u>התכלית</u>
אזור מגורים ג'	בנייני מגורים בני 3 קומות על קומת סמויים, כאמור בתוכנית המתאר ק/130
אזור מגורים ב'	בנייני מגורים עד 2 קומות (שכ' "בנה - ביתך").
אתרי ציבור לא מסחריים	בית ספר, גבי ילדים, בתי כנסת, מרפאה וכד'.
אתר מסחרי	חגויות, סופרמרקט, בנק וכד'.
שטח ציבורי פתוח	נופש וספורט.

12. שטח בניה מותר

א. בשכונת "בנה ביתך" (אזור מגורים ב') יהיה שטח מגרשי הבניה כ- 400 מ"ר ורוחבם לא יפחת מ- 18 מ'. על כל מגרש תותר בניית יחידת מגורים אחת בלבד, למעט אותם מגרשים בהם תותר בניית בית דו משפחתי (ראב לבלן סעיף א. 1). שטח הבניה ליחידת מגורים לא יעלה על 140 מ"ר (ברוטו), מתוכם יותר לבנות עד 100 מ"ר בקומת הקרקע כאשר יתרת השטח המותרת לבנין כב"ל תבנה בקומה א'. במידה ובעל הקרקע יבקש לבנות מחסן, חדר הסקה ומקום

- חניה מקורה יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת כוללת של 40 מ"ר לשימושים האמורים בלבד.
- א.1. במגרשים הבאים: 53, 54, 55, 58, 86, 139, 142; תותר בבית בתים דו-משפחתיים. שטח הבנייה לכ"א משתי היחידות הצמודות לא יעלה על 140 מ"ר בריוטו מתוכם יותר לבנות עד 100 מ"ר בקומת הקרקע כאשר יתרת השטח המותר לבנייה כנ"ל תבנה בקומה א'. שתי היחידות תהיינה שוות בשטחן ובפיצוץן ולא תותר העברת זכויות בניה מיחידה אחת לשניה. במידה ובעלי הקרקע יבקשו לבנות מחסן, חדר הסקה ומקום חניה נקורה, יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת כוללת של 40 מ"ר לכל יחידה וזאת לשימושים האמורים בלבד.
- ב. באזור מגורים ג', בכל אחד מן המגרשים 154, 155, 156, 157, תותר בנית בניין מגורים אחד, בן 3 קומות על גבי קומת עמודים כשבכל קומה 4 יח"ד ונסי"כ 12 יח"ד (בכל בניין). שטחה של כל דירה לא יעלה על 130 מ"ר (ברוטו). שטח הבניה באזור זה כאמור בתכנית המתאר לקריות ק/130.
- ג. מגרש מס' 164 מיועד להקמת בניין בית ספר תיכון. שטח הבנייה הכולל על מגרש זה לא יעלה על 35% משטח המגרש. גובהו המירבי של המבנה לא יעלה על 4 קומות.
- ד. שטח של המבנה הציבורי על מגרש מס' 165 לא יעלה על 35% משטח המגרש וגובהו לא יעלה על 2 קומות.
- ה. על מגרש מס' 166 תותר הקמת בניין מסחרי בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר. גובה המבנה יהיה קומה אחת.
- ו. כל שטחי הבניה המפורטים לעיל הם שטחים ברוטו וכוללים את כל חלקי הבית למעט:
- טקסט תקני מינימלי בהתאם להוראת הג"א.

### 13. חלוקה חדשה

חלוקת הרשויות הטופיעות בתשריט תאוחדנה ותחולקנה לפי המיומן בתשריט. תאופשר חלוקת משנה של החלקות המסומנות בתשריט כך שכל חלקה הכלול בבניין אחד.

### 14. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם, לרבות סככות, צריפים, מוסכים, או כל מבנה אחר מכל חומר שהוא, בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות תכנית זו.
- ב. יוזמי התכנית, יהיו חייבים להתקין גינות ברי, בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות תכנית זו. בשטח הגינה לא תותר הקמר כל מבנה או מחסן אחר, כמפורט במעיף 14. א. כנ"ל, למעט טנחחים לרכוץ פהי אצפה ומקומות לתליית כביסה, וכל זאת בהתאם לתכנית שחשוב ע"י היוזמים ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות (להלן - מהנדס הועדה). כמו כן תותר הקמת תחנות טרנספורמציה לפי דרישת חברת החשמל

ובהתאם להכנסות שתערוגו ע"י הירוזמים והאושר ע"י מנהיגי הרשות.

15. גובה הבניינים | היצובים ומיקומם

א. גובה הבניינים בשטח החכירה הזו לא יעלה על האמור בסעיף 11 ועל המסומן בתשריט.

ב. בשכ' "בנה ביתך" (אזור מגורים ב') תהיינה מגבלות הבניה המחייחות לגובה הבניינים כדלקמן:

- 1) באם הבניין בעל גג שטוח לא יעלה ההפרש בין מפלס פני הגג ובין מפלס הקרקע מעל 6 מ'. מעל מפלס פני הגג, תותר בגיב מעקה בגובה של 1 מ'. וכן בוחן מדרגות לגג, אשר יבלוט מעל פני הגג בשיעור שלא יעלה על 2.50 מ' ואשר שטחו ברוטו לא יעלה על 7.5 מ"ר.
- 2) באם הבניין בעל גג משופע, לא יעלה ההפרש בין הנקודה הגבוהה ביותר בגג ובין מפלס הקרקע, מעל 7.5 מ'.

ג. גופי הבניין המסומנים בתשריט מבטאים את החפישה התכנונית העקרונית.

שינויים במיקום גופי הבניין אפשריים בהתאם לצורך, ולפי הדרישות המיוחדות של כל בניין כפי שיוגשו בעת הגשת הבקשה לרשיון בניה. לא יותר כל שינוי באשר לתפישה הארכיטקטונית הכללית. כל שינוי השכונה ושל העיצוב הארכיטקטוני העקרוני של הבניינים כמסומן בתשריט.

ד. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר הכולל מעל לכרכוב הסליון של הבניינים, פרט לצנורות איורור, מעשנות ואנטנות שתוחננה לפי הורגמא האחידה לכל הבניינים, כ"כ אפשריים מבנייני סליונים עבור סליונים, מיכלי מים או "פנסים" לתאורת חדרי מדרגות.

16. קו הבניין

א. באזור מגורים ב' יהיו קווי הבניין כמסומן בתשריט. בכל מקרה לא יפתחו קו הבניין הצדדיים מ- 3 מ'. השיעורים לקווי הבניין הקדמי והאחורי משתנים; בחלק מן המגרשים יהיה קו הבניין הקדמי בן 8 מ' וכו' הבניין האחורי בן 4 מ', ובחלק מן המגרשים יהיה קו הבניין הקדמי בן 4 מ', וקו הבניין האחורי בן 8 מ', הכל כמסומן בתשריט. בכל המגרשים הגובלים בדרך ציבורית יהיה קו הבניין בקטע המגדל הפונה לדרך, בהתאם לרשום ברועיב הצדדיים של כל העיגול הנציינ את דורך.

ב. ביתר המגרשים יהיו קווי הבניין כמסומן בתשריט.

17. שבילי גישה ותאורה

א. על יוזמי התכנית להתקין שבילי גישה לכל הבניינים כולל רשת חשמל ותאורה.

ב. כן יתקינו היוזמים תאורה ברחובות כולל פנסים בשטח התכנית.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. העיצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבניינים יעשה לביערת דצונר של הנהגדס בוועדה.

ב. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבניין כולל פתחי הכרפסות והחלונות פנים המרפסות, קירות פבלוקים חלולים וכד'.

ג. לא יתקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים ומיכלי הגז

- ישור בתוך חלל במסד הבניין שהתקן במיוחד לכך או בנות לידו נכסו כגוף מזהמים ע"י קיר במנון במיוחד לאס כד או בתו פירוח גומת הפוררים.
- ד. התקנת סוככים בבניין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו בניין; כ ו כו תריסים בגללים או אחרים יותקנו לפי תכנית רצבע אחידים.
- ה. לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים.
- י.ד. לא תותר התקנת דווי שמש למסומ מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס הרועדה.
- ז. השטח העליון של גגות הבניינים יוחזק ע"י בעליו בצורה נקיה ולא תורשה החסבה או הנחת חפצים או חמרים כל שהם על גגות אלה.
- ח. לא יותקנו חומי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים.
- ט. לא יותקנו ארובות לתבורי חמוס רחזיות הבניינים, מיכלי זלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס הרועדה.
- י. לא תורשה אנטנה לסלביזיה לכל זירה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל הבניין שאליה תחברנה כל הזירות.
- יא. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
- יב. באזורי מגורים ב' (שכ' "בנה ביתך"), תרוכז האשפה הניחית בכל מגרש בנפרד, במיכלים סגורים לפי הנחיות מחלקת התברואה העירונית ולשביעות רצונו של מהנדס הרועדה.
- יג. באזורי מגורים ג' לא תורשה התקנת סורגים ו/או הגנתה מעקות למרפסות ולחלונות ע"י הדיירים, אלא לפי תכנית אחידה לאותו בניין, אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.
- יד. באזורי מגורים ג' לא יבצעו הדיירים שינויים כל שהם שיש בהם כדי לפגוע באחידות המבנה, כגון פריצת פתחים למזגנים, פריצת תחית לחלונות או אטימת חלונות קיימים, שינויים במעקה המרפסות וכו' אלא לפי תכנית אחידה לכל הבניין שתוגש לאישור הועדה המקומית.

19. שטח ושטחים הציבוריים היתוחים

ירזמי תכנית זו ישאו בהרצאות פיתוח השטחים הציבוריים. עליהם להבטיח את היחיה האמור לפני מתן היתר בניה.

20. הפקעה וררשום

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית, שטחים ציבוריים פתוחים, וכן האחרים לבניינים ציבוריים לא מסחריים, גועדים להפקעה בהתאם לטעין 188 של חוק התכנון והבניה תכ"ה (1965)

21. בניה בקרבת קור חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבניין או חלק בולם ממנו מתחם לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקומים המפורטים מטה. נקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל דקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולם 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 בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

22. טלילת דרכים ושטחי בניה

- 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 הרועדה ולשביעות רצונו. כל דרך תסלל ברוחב ובזמן עליהם יוסכם עם מהנדס הרועדה.
- ב. על הברזים לסלול חניה פרטית ביחס של 1:1.
- ג. בשכונת "בנה ביתך" (אזור מגורים ב') תכיה החניה אך ורק בשטח המגרש. לא תותר הקמת מוסך או ספכת לחניה ככל המפורט בסעיף 14 הנ"ל חניה מקורה רק בתחומי גוף הבניין עצמו.

23. שירותים

- א. ניקוז מי גשם - מי הגשמים ינוקזו ע"י לחהול או ע"י זרימה עלית ע"י מערכת תיפול מאושרת מיוחדת הברזיה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם.
- ב. ביוב - 1. לא תינתן תעודת היתר בניה לפני מתן אישור ע"י מהנדס הרועדה שבבניין שעומדים להקימו יחובר לקו ביוב ציבורי.  
2. לא תיפתח תעודה לשימוש בבניין לפני שיאשר מהנדס הרועדה כי תכנית הביוב הנוגעת לבניין בוצעה לשביעות רצונו והוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של בא כוחו בתחום שטח התכנון הרועדה המקומית.
- ג. אספקת מים - אספקת מים תכיה מרשת אספקת המים של עיריית קרית ים לפני הסצאה כל רשיון בניה בשטח בו עובר צנור מים, על בעל בקשת הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צנור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרוש מהנדס.
- ד. הידרובסיפ - היוזמים יתקימו הידרובסיפ לכיבוי האש לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונו.
- ה. טקלסים - לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלם בהתאם לחקן הישראלי ולדרישות החוק ואשר יאושר כדרוש ע"י הג"ה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם ושיטת התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח לשימוש מסוים. התימתנו נוגעת בלבד לזכות התימתנו זו באה במקום וסמכות כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל דעה וענין כל דין.

לפני הסר טעם כותהר בזה כי אם געשה או ייעשה על ידינו הסכם כתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלן בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת באותו אזור. כל דין שיש תתימתנו יתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז חיפה

תאריך: 10.12.2010  
ג'רעון אדרת

המתכנן **ישעיהו אילון-גדעון אדרת**  
אדריכלים ומתכנני ערים

24. מס שבח

הרועדה המקומית רשאית לגבות מס

יוזמי התכנית:

בעל הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית  
קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים

תכנית ב.ע. ספורט מס' 260/7

הוועד למתן חוקי

בישיבה ה- 370 ביום 15/5/81

יושב ראש הועדה *[Signature]*  
מהנדס תכנון *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית  
קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים

תכנית ב.ע. ספורט מס' 260/7

הוועד להפקדה

בישיבה ה- 350 ביום 28/9/79

יושב ראש הועדה *[Signature]*  
מהנדס תכנון *[Signature]*

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מחוז *[Signature]*

מרחב תכנון מקומי 1/7

תכנית 260/7 מס' 260/7

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 65

מיום 15.6.72 החליטה לתת חוקי

לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 1/7

תכנית 260/7 מס' 260/7

הועדה המחוזית בישיבתה ה- 20

מיום 8.7.80 החליטה להמקיד את

התכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

תפנית מס' 260/7 פורטמה למתן חוקי בילקוט

המסומים מס' 2874 ביום 16.12.82 עמוד 402

*[Signature]*

תפנית מס' 260/7 פורטמה להפקדה בילקוט

המסומים מס' 2896 ביום 5.3.81 עמוד 1166