

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז חיפה

סביוני - ים

תכנית מתאר מקומית - ק/292 א' (ג/997 א')

המהווה שינוי לתכנית מתאר ק/130 ות.ב.ע. ק/166

הועדה המקומית לתכנון ובניה - קריות	<u>מגיש התכנית:</u>
אפריקה ישראל בע"מ ושיכון עובדים בע"מ	<u>יוזמי התכנית:</u>
אפריקה ישראל בע"מ ושיכון עובדים בע"מ, מ.מ.י.	<u>בעלי הקרקע:</u>
י. קביליו ושות' - אדריכלים ובוני ערים בע"מ	<u>מחבר התכנית:</u>

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי מחוזי
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - קריות

שינוי תכנית מתאר מקומית ק/292 א' המהווה שינוי לתכנית -
מתאר ק/130 ות.ב.ע. ק/166.

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית ק/292 א' "סביוני-ים" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף ולתקנון זה והמסומן באותו השם.

התשריט התקנון ותכנית הבינוי מהווים חלקים בלתי נפרדים - ככל הנוגע לתוכנית זו.

2. היחס לתכניות קודמות

2.1 תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות בתחום בו היא חלה:

מס' התכנית	שם התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום
ק/130	תכנית מתאר לשטח הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	או ע.ר.	אישור סופי
ק/166	אדמות צור שלום	1299	25.8.66
ק/166	אדמות צור שלום	1634	15.6.70
ג/14 א'	צור שלום	1129	4.9.41
ג/400	גבתי מוגדל צור שלום מוגדל מוגדל	989	10.1.63
ק/165	קרית-ים צפונית שכונת מגורים	2545	21.6.79
ק/218	קרית-ים צפונית חלק א'	2045	12.9.74
ק/218 א'	קרית-ים צפונית חלק א'	2587	13.12.79

2.2 במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות לעיל לבין תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.

2.3 על שטח תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מתאר מקומית ק/130 על כל השינויים והתיקונים שחלו בה מזמן לזמן, במידה שהוראת השינויים והתקונים אינם סותרים את האמור בתכנית זו.

2.4 הוראות התכנית ק/284 ב' לגבי דרך מס' 1 ומפגש עם מסילת ברזל יחולו לגבי תכנית זו. תואי הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט תכנית ק/284 ב'

3. ה מ י ק ו ם
הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בחלק הצפוני של קרית-ים, בין מסילת הברזל המשך לשדרות ירושלים וכוללת את השטחים הבאים:
- גוש 10420 חלקה 3
- גוש 10421 חלקות 6-9, 16
- גוש 10444 חלק מחלקות 214, 243, 244.
4. שטח התכנית
שטח התכנית הנר : 459.015 דונם.
5. גבולות התכנית
א. בצפון : - גבול צפוני של חלקה 3 בגוש 10420
ב. במערב : - גבולו המערבי של המשך שד' ירושלים כמותווה ע"י ת.ב.ע. ק/165.
ג. בדרום : - גבול ת.ב.ע. ק/218 א'.
ד. במזרח : - מסילת הברזל חיפה-עכו, בין הק"מ ה-11.9 לק"מ ה-12.65.
6. בעלי הקרקע
אפריקה ישראל בע"מ ושיכון עובדים בע"מ, מ.מ.י.
7. יוזמי התכנית
אפריקה ישראל בע"מ ושיכון עובדים בע"מ.
8. מטרת התכנית
8.1 להגדיר ולעצב מחדש שכונת מגורים ובין השאר : לתכנן את תנאי הבנייה של כ- 1400 יחידות דיור בתחום התחולה של תכנית זו.
8.2 להגדיר ולתכנן את תנאי הבנייה של המרכז האזורי של השכונה הכולל : מרכז-מסחרי, מרכז ספורט, בי"ס, גני ילדים, מעונות ילדים, בתי-כנסת, דרכים, שבילים ושטחי ציבור פתוחים.
8.3 ביטול דרכים ושטחי ציבור והקצאת דרכים ושטחי ציבור תחתם.
9 איחוד וחלוקה מחדש של השטח בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, 1965. תכנית תהיה בהסכמת הבעלים.
רשימת התכליות - תהיה בהתאם לטבלת אזוריים ותכליות.

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכ"ע מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
גבול מרחב תכנון	קו שתי נקודות בצבע התשריט
גבול ומספר חלקה לביטול	קו ירוק מקוטע ומספר בעגול מקוטע
גבול מגרש מוצע	קו בצבע התשריט
גבול גוש	קו משונן בצבע התשריט
קו בנין זמני	קו אדום מקוטע עם קו ניצב
קו בנין	קו נקודה אדום
אזורים מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
אתר לבנין ציבורי	שטח צבוע חום ואות עברית
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק ואות עברית
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע צהוב
מעבר להולכי רגל מוצע	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת הדרך	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי (מטרים)	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך (מטרים)	ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול
שטח מסילת ברזל	שטח בצבע התשריט ומטויט אפור כהה
מעבר דו מפלסי בין דרך מוצעת לבין מסילת ברזל.	שטח צבוע אדום ומטויט אפור כהה
דרך לכיטול	קווים אדומים מקבילים
אזור לתכנון בעתיד	שטח בצבע התשריט ומטויט אפור בהיר
מרכז ספורט	שטח צבוע ירוק
ציר מיגון אקוסטי	קו שחור עבה
אזור חקלאי	שטח בצבע התשריט ומטויט ירוק
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור תעשיה	שטח צבוע סגול

10. תכנית בנוי

תכנית הבנוי בק.מ. 1:1250 מנחה עקרונות מיקום וגובה מבנים ומהווה חלק מתכנית זו. ניתן לערוך שינוי בתוכנית באישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה - קריות ובלבד שאינו עומד בסתירה להנחיות תוכנית זו.

11. חלוקה למגרשים

באשרר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתן לשנות שטח, גבולות ומספר המגרשים המופיעים בתשריט בתוך כל אזור, לרבות חלוקה מחדש של האזור למגרשים, בתנאי ששנוי זה אינו עומד בסתירה להנחיות תכנית זו ויבוטא בתוכנית הבנוי. במסגרת החלוקה למגרשים ניתן לקבוע שטחי חניה משותפים לבנינים במגרשים שונים וכן ניתן לקבוע זכויות מעבר בין מגרשים. לא יוצא היתר בניה בטרם יאושר תשריט חלוקה למגרשים, במוסדות התכנון.

12. מ.ר.ת.ף

12.1 תותר בניית מרתף תת קרקעי אשר שטחו לא יכלול בשטח הבניה המותר לצרכי רישוי, אשר יכלול את המחסן, חדר הסקה ומקלט תקני.

12.2 המרתף יעמוד בתנאים הבאים:

א. גובה תחתית תקרת המרתף לא יעלה על 0.8 מ' מפני הקרקע הסופיים.

ב. המרתף לא יחרוג בכל כוון שהוא, מחוץ להטל הקירות החיצוניים של הבניין המוצע.

13. חישוב שטחי הבניה לצרכי רשוי

בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של רצפות הבנין ושל החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קומותיו, פרט לנזכרים להלן:

א. השטח הפנוי של קומת עמודים השייכת ליותר מדירה אחת ואשר גובהה אינו עולה על המותר לפי תכנית זו.

ב. סטווין.

ג. מקלט בהתאם לדרישות הג"א.

ד. חניה מקורה:

באזור מגורים ג' חניה מקורה עד שטח של 25 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (כולל גישות ויציאות) בגובה שלא יעלה על 2.20 מ' מרצפה עד תקרה ובמסגרת גבולות המגרש הקבועים בתוכנית זו וזאת כתנאי שהמספר הכולל של מקומות החניה במגרש יהיה בהתאם לשעורי החניה המפורטים בתכנית המתאר.

באזור מגורים א' - כמו באזור מגורים ג' רק שטח מירבי של 25 מ"ר עבור 2 מקומות חניה.

ה. מרתף תת קרקעי כמפורט בסעיף 12.

ו. מרפסות גג בלתי מקורות.

ז. בדירות בנות למעלה ממפלס אחד, לא יכללו בשטח הבניה החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים של חדרי המדרגות הפנימיים, אולם יילקחו בחשבון בשטח הבניה כל השטחים בכל הקומות המשמשים לדריכה כמדרגות ופודסטים.

ח. שטח מזערי של חדר מדרגות יציאה לגג.

ט. שטח הגג

י. מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר ליח"ד ובגובה 2.2 מ' נטו, וחדר הסקה בשטח הנדרש ובגובה של 2.20 מ' נטו. במידה ואינם כלולים בשטח המרתף.

יא. חלל עלית הגג, כמבנים בעלי גגות משופעים, בגובה נמוך מ-2.4 מ'.

יב. מתקנים טכניים בגגות ושטחי פיר אנכי וחלל המעלית.

14. השטחים הפתוחים הפרטיים סביב למבנים (מגורים ג' מיוחד)

14.1 הטפול בשטחים הפתוחים הפרטיים סביב למבנים יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית העיצוב הארכיטקטוני (סעיף 15).

14.2 מרווחי הבנייה יהיו כמפורט בסעיף 9.

14.3 לא תותר הקמת מבני עזר וגגונים כלשהם בשטחים הפנויים שסביב בנייני המגורים, עד לגבול המגרש, פרט לביתני אשפה ומבני חניה, שרותי עזר אחרים יוקמו בקומת העמודים כמפורט בסעיף 9.

14.4 שאר השטחים הפנויים בחלקה יוקצו לגינות נוי ומשחק, לנטיעות ולשבילי גישה מרוצפים.

14.5 בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקה תקינה של כל השטחים הפנויים בשטח חלקות המגורים.

15. העיצוב הארכיטקטוני והשרותים הביתיים

15.1 הבניינים בתחום תכנית זו יהיו בעיצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שתהיה בה משום פגיעה בצורת ובחזית המבנה, כפי שיאושר לבנייה בידי הועדה המקומית.

15.2 כל תכנית בקשה להיתר בנייה בשטח תכנית זו, שתוגש לוועדה המקומית, תכלול התייחסות לצורת המבנה, חומרי הבנייה והגימור, צבעי והטיפול בגג, וכן תכנית פיתוח לשטח הפנוי סביב הבניין.
לא יותר בתחום תכנית זו השמוש בקירות-מסך-זכוכית.

15.3 התקנת השרותים הביתיים בהקשר העיצוב הארכיטקטוני, תותנה בסייגים הבאים:
א. לא תותר התקנת צנורות גז, מים, ביוב וניקוז, מי גשם על הקירות החיצוניים של המבנים, בצורה הנראית לעין.

ב. מיכלי הגז והאשפה יושמו בתוך קומת העמודים כשהם מוסתרים ע"י קיר מתאים, או בתוך חדר מיוחד לאיסוסנם. תותר גם הקמת כיתני אשפה בשטח הפתוח של חלקות המגורים.

ג. לא תותר התקנת כבלי חשמל, טלפון וטלביזיה על הקירות החיצוניים של המבנים בצורה הנראית לעין.

ד. מתקנים לתליית כביסה יכללו מסתור לכביסה אשר יופיע בתכנית בקשה להיתר בנייה.

ה. גמר חיצוני של המכנים באזור מגורים ג' אזור מכחרי וציבורי יהיה מחומר קשה עמיד בפני קורוזיה ע"פ חוות דעת מקצועית לשביעות רצון הועדה המקומית.

ו. מיכלי המים על גגות המבנים ודודי השמש יהוו חלק מהעיצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני הם יכללו בתכנית הבקשה להיתר הבנייה.

ז. מתקני הסקה ומיזוג אויר יהוו חלק מתכנית העיצוב הארכיטקטוני ויוגשו במסגרת הבקשה להיתר בנייה.

ח. אנטנות טלביזיה על הגגות תותרנה בתנאי שלכל מבנה רצוף תותקן אנטנה מרכזית אחת, שתשמש את כלל הדירות במבנה.

ט. המקלטים כבניינים יהוו חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני שלהם, ויכללו בתכנית הבקשה להיתר בנייה.

16. אזור מסחרי - פיתוח

16.1 החזיתות הקדמיות של המבנים המסחריים, והכניסות לשרותי המסחר והמשרדים שבהם, תופנינה בכוון הככרות או למעברים להולכי רגל.

16.2 פריקה וטעינה של המוצרים תעשה רק בשטחים האחוריים של מבני המסחר.

16.3 השטחים הפנויים בשטח החלקה המסחרית יוקצו לרחבות מרוצפות ולפינות ישיבה ומעברים להולכי רגל, לגינון ולנטיעות, בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית יחד עם תכנית הבנייה. הפיתוח יהיה על חשבון היזם.

16.4 לא תותר הקמת גדרות בשטח או בגבולות החלקה המסחרית.

16.5 תקנות העיצוב הארכיטקטוני, הטפול בחזיתות והשרותים המבניים, תחולנה על שטח החלקה, כמפורט בסעיף 15. מעברים מקורים להולכי רגל, מסדרונות שדות טכניים לא יכללו באחוזי הבניה.

16.6 יותר שימוש באמצעי הצללה בחזית החנויות (גגון בנוי, גגון קל, פרגולה וכד') רק בתנאי שיהיה חלק מן העיצוב הארכיטקטוני המגובש של המבנה ויוגש לאשור הוועדה המקומית ביחד עם הבקשה להיתר בניה.

17. שטחים ציבוריים

17.1 הפקעה ורישום

השטחים המיועדים בתשריט המצורף לדרכים חדשות, למעט הדרך העורקית, דרך מס' 1, שטחי חנייה ציבוריים, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני צבור (לא מסחריים) נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188 ו- 189 לחוק יירשמו ללא תמורה על שם עיריית קרית-ים, פרט לשטחים הגליליים אשר יירשמו על שם מדינת ישראל.

לגבי השטחים המיועדים לדרך עורקית, דרך מס' 1, תחולנה הוראות תכ"ע ק/284 ב' בלבד.

17.2 תכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים, לרחוב הולנדי, ולמעברים הציבוריים להולכי רגל תהווה חלק מהעיצוב הארכיטקטוני ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:

א. תכנון מוקדי פעילות - מגרשי משחקים, פינות ישיבה וכו'.

ב. גינון ונטיעות לסוגיהם השונים.

ג. שבילים ומעברים.

ד. ריהוט רחוב לסוגיו השונים.

ה. ריצוף שטחים פתוחים.

ו. הפתוח יבוצע ע"י היזמים באשור ופקוח הרשות המקומית.

ז. כשטח ציבורי פתוח אשר בין שכונת הקוטג'ים ובין הדרך העורקית תנטע שדרת עצים מסוג המתמר לגובה וצפופים ברוחב של 4 שורות.

ח. פתוח השטחים הציבוריים יעשה בד בבד עם כניית השכונה.

17.3 דרכים וחנייה

א. בצוע דרכים בתוך שטח התכנית יהיה כפוף לחוקי העזר העירוניים. בצוע הדרך העורקית, דרך מס' 1 יהיה כפוף להוראות ת.ב.ע. ק/284 ב'.

ב. התניה תהיה בתחום המגרשים.

באזורי מסחר וספורט, תותר חנייה משולבת לשני האזורים.

ג. בצוע הדרכים יכלול: מסלולי נסיעה, מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם וכיו"ב.

ד. מספר מקומות החניה בכל אחת מהתכליות המיועדות בתכנית זו יהיו בהתאם לנקבע בתכנית מס' ק/290.

18. שרותים הנדסיים

18.1 סדור רכוז והרחקת האשפה יקבעו בתאום ואישור הרשות המקומית.

18.2 ניקוז מי גשם ורשת הביוב תותקן ע"פ חוקי העזר העירוניים באשור הרשות המקומית. מערכת הניקוז תוקם בו זמנית עם בנית השכונה.

18.3 איסור בנייה מתחת ובקירבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

כרשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 5 מטרים

בקו מתח עליון 9.5 מטרים

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבל זה ואין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.4 כל קוי החשמל והטלפון בשטח תכנית זו יהיו תת קרקעיים. תחנות טרנספורמציה יוקמו במבנים על פי אשור הועדה.

18.5 חפירה, חציבה או כריה בקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל חשמל

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי תקנות התכנון והבניה תשל"ז - 1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח נמוך 2.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) 5.50 מטרים

עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (") 10.00 מטרים

חפירה, חציבה או כריה כאמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי תקנות התכנון והבניה תשכ"ז-1967, עבודה ושימוש הטעונים היתר) יותנה כתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

18.6 לא יינתן היתר בניה לבניין שלא תכלול בו תכנית מקלט בהתאם לתכניות העדכניות של הג"א.

19. הגבלות בניה

19.1 בתחום שבין קו הכנין לכוין הדרך העורקית, דרך מס' 1 לא תותר בניה קשיחה מכל סוג שהוא, למעט דרכים, גנים צבוריים ומתקני ספורט פתוחים שאינם לצורך ארועים המוניים.

19.2 על גבול קו הכנין תותר בניה מכל סוג שהוא, עד לגובה 4 קומות על עמודים.

הבניה לגובה מעל ל-4 קומות על עמודים תותר בהדרגה כפונקציה של המרחק מקו הכנין ובשיפוע של 10% (לכל 10 מ' מרחק מקו הכנין מותר יהיה להגביה ב-1 מ' נוסף).

19.3 מקו הכנין הזמני (צפונה) ועד לקו הכנין יחול איסור בניה מוחלט במשך שמונה שנים מיום תחילתה של התכנית או עד יום 1.1.98 - המוקדם מבין השניים. לאחר מועד זה תפוג מגבלת הבניה שלפי התכנית, אולם בכל מקרה לא יתבטל איסור הבניה לפני שיחלפו ארבע שנים ממועד תחילת הבניה בשטחי התכנית שהאיסור הנ"ל אינו חל עליהם. למרות האמור לעיל ניתן לבטל מגבלות הבניה הזמניות כאמור באישור בכתב מהגורם האחראי למגבלת הבניה הזמנית.

20. מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

21. אחוד וחלוקה

התכנית כוללת אחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בהסכמת הבעלים ולפי לוח ההקצאות הנמצא בסעיף 25

22. מיגון אקוסטי

- 22.1 בעלי הקרקע חייבים בהקמת מיגון אקוסטי לאורך מסילת הברזל. המיגון יוקם ויבוצע כתנאי לקבלת אישור אכלוס - טופס 04 על פי סעיף 22.6. המיגון יתבסס על מחסומי רעש אשר יוקמו ברצועת השטח שבין מסילת הברזל ומבני המגורים המתוכננים. את צורת החסימה שתדרש למילוי הדרישות האקוסטיות יש לאשר ע"י מהנדס הועדה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה גם מהאספקטים של חזית ונוף.
- 22.2 מיקומו הסופי ועיצובו של ציר המיגון האקוסטי יקבע סופית לעת הוצאת התרי בניה.
- 22.3 עיצובו ותנאי אחזקת שטחי המיגון יקבעו בשלב הוצאת היתרי הבניה.
- 22.4 גיאומטרית המחסומים (כולל מיקומם, גבהם, אורכם ופרטיהם האחרים) ותפרוסת מבני המגורים (מרחקם מציר המסילה וגובהם) עד 150 מ' מציר הרכבת מפורטים בנספח אקוסטי המהווה חלק מהוראות התכנית ומפורטים בטבלה מס' 1.
- טבלה זו תהיה מנחה להכנת היתרי הבניה להקמת מבני המגורים במקום. היתרי בניה בתחום 150 מ' מהרכבת, כולל התכנון המפורט של המיגון האקוסטי יועברו לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
- 22.5 מחסומי הרעש יתוכננו כך שיובטח תנאי מינימום למיגון אקוסטי המקיים:
- א. (DELTA) מינימום 0.05 לבניה במרחק 50-75 מ' מציר הרכבת.
- ב. (DELTA) מינימום 0.01 לבניה מעבר למרחק 75 מ' מציר הרכבת.
- 22.6 מיגון אקוסטי לבניה, בתחום 150 מ' מציר המסילה יבוצע כדלקמן:
- א. המיגון באזור מגרשים 35-44 יבוצע באחת כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- ב. המיגון באזור מגרשים 6,7,8,9 יבוצע באחת כתנאי להוצאת היתרי בניה.

טבלה מס' 1 - חלופות להצבת מחסום ותכנון בנייני מגורים

מרחק ציר המחסום למסילה (מ')	גובה המחסום ביחס למסילה (מ')	מרחק המבנה ביחס למסילה (מ')	גובה פתח עליון ביחס למסילה (מ')
20	8	50	14.0
חלופה 1	8	75	18.5
	8	100	24.0
20	7	50	11
חלופה 2	7	75	15.5
	7	100	19.0
25	8	50	11.5
חלופה 3	8	75	16.5
	8	100	20.5
25	7	50	9.5
חלופה 4	7	75	13.0
	7	100	15.5
30	8	50	10.5
חלופה 5	8	75	14.0
	8	100	17.5
30	7	50	8.5
חלופה 6	7	75	11.5
	7	100	14.0

מומלץ כי איכות המחסומים תהיה כדלקמן :

א. רצוי כי המחסום יהיה מעוצב מסוללת עפר או ממחסום קשית, שמקדם בליעתו NRC 0.6 לפחות.

ב. אורך המחסום בחזית הפונה למסילה יהיה 250 מ' לפחות וקצהו הצפוני יוסט כלפי איזור המגורים ככל הניתן.

23. המפגש בין דרך מס' 1 עם מסילת הברזל יהיה דו-מפלסי ויבוצע בהתאם להוראות שכתכנית ק/284 ב'.

24. שלבים לבצוע הבניה :- כתנאי להוצאת היתר בניה

שלב א' :

אזור מגורים א' + קאונטרי קלאב + סלילת כביש עד הצומת הדרומית של כביש מס' 1 וכביש מס' 2. 5000 מ"ר מסחר.

שלב ב' :

המשך הבניה צפונה באזור מגורים ג' מיוחד עד לקו הבניה הזמני + מסחר - יתרת 5000 מ"ר. השלמת חיבור עד לצומת הצפונית של כביש מס' 1 וכביש מס' 2.

שלב ג' :

השלמת אזור מגורים ג' מיוחד לאחר בטול קו' הבניין הזמני. יתרת כביש מס' 1.

25. לוח הקצאות - מצב קיים ערב הגשת התכנית

מס'	בעל הקרקע הרשום	גוש	חלקה	שטח החלקה בשלמות (מ"ר)	החלק מהחלקה שכלול בתכנית (מ"ר)	היעוד
1.	אפ"י השקעות בע"מ + שכון עובדים בע"מ	10420	3	89,615	89,615	קרקע לבניה
2.	אפ"י השקעות בע"מ + שכון עובדים בע"מ	10421	6	65,845	65,845	קרקע לבניה
3.	אפ"י השקעות בע"מ + שכון עובדים בע"מ	10421	7	49,088	49,088	קרקע לבניה
4.	אפ"י השקעות בע"מ + שכון עובדים בע"מ	10421	8	36,311	36,311	קרקע לבניה
5.	אפ"י השקעות בע"מ + שכון עובדים בע"מ	10421	9	62,596	62,596	קרקע לבניה
6.	אפ"י השקעות בע"מ + שכון עובדים בע"מ	10421	16	94,900	94,900	קרקע לבניה
7.	רשות הפיתוח ע"י					
8.	רשות הפיתוח ממ"י	10444	214	938,742	19,745	קרקע
9.	ק.ק.ל.		243	411,096	31,215	"
			244	2,697,423	9,700	"
	סה"כ :				459,015	

26. לוח הקצאות - מצב סופי למתן תוקף

מס'	בעל הקרקע הרשום	מגרש מס'	שטח בדונם	היעוד
1.	אפ"י להשקעות בע"מ + שיכון עובדים בע"מ	12-11 44-26; 24-14	114.080	מגורים א' מיוחד
2.	- "-	13 ,10-1	89.725	מגורים ג' מיוחד
3.	- "-	47,46	17,050	מסחר
4.	- "-	45	31,060	מרכז ספורט
5.	מדינת ישראל	75	41,000	תכנון לעתיד
6.	- "-	ה', י"ד,	7,400	הרחבת מסילת ברזל
7.	- "-		37,460	דרך עורקית מס' 1
8.	עיריית קרית-ים	א,ב,י,ד,י"ב	29,600	בנייני ציבור
9.	- "-	ג, ו, ח, ט, י"א, י"ג	28,810	שטח ציבורי פתוח
10.	- "-		57,840	דרכים
11.	- "-	ז'	4,990	מעבר הולכי רגל
		סה"כ	459,015	

27. חתימות ואשורים

27.1 מגיש התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

27.2 יוזמי התוכנית

אפריקה ישראל בע"מ ושיכון עובדים בע"מ

שכון עובדים בע"מ

27.3 בעלי הקרקע

אפריקה ישראל בע"מ ושיכון עובדים בע"מ

שכון עובדים בע"מ

מדינת ישראל וקק"ל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לחברות בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

החתימה הינה לצרכי הדין בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכויות או חובות לתכנית או לכל בעל עניינה. ביטח התכנית כל עניינה ייחידות ונפרד. שני הסכם מתואם הינה, ושני החתימות או שני החסות כל בעל זכות ביטח הדין ו/או כל רשות מוסמכת אשר כל חתה ועד כל דין.

ליוון הסכם טמק מוצגת בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם בעל חסות הסלול בתכנית, אין בהחתימה זו להקנות זכויות או חובות. שני הסכם מתואם ו/או חסות על זכויות כל בעל עניינה ע"י מי שרשמי מתנה על פני זכויות כל בעל עניינה ו/או על כל זכות אחרת הנוגעת לו מה שהסכם מתואם ועד כל דין. שני חסות מתנה ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

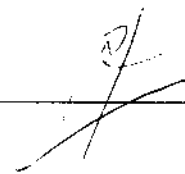
מנהל מקרקעי ישראל
המחלקה לתכנון ובניה

3/6/93

חתימה

27.4 מחבר התוכנית

י. קביליו ושות' - אדריכלים ובוני ערים בע"מ



27.5 הרשות המקומית

קריית-ים: _____

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

תכנית ב.ע. מס' 292/7
הומלץ להפקדה
בישיבה ה- 414 ביום 2.8.85
עו"ד יוניל
יושב ראש הועדה
סגן סגן

הודעה על חקירת תכנית מס. 292/7
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3885
מיום 6.6.91

הודעה על אישור תכנית מס. 292/7
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4168
מיום 22.11.93 נא 873

מושרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 292/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.7.92 לאשר את התכנית.
[Signature]
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון