

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר הקריות (קרית מוצקין, קריית ביאליק, קריית ים).

תכנית בנין עיר מפורטת מס' ק" 166
"אדמות צור שלום"

1. השם והתחולה
תכנית זו תיקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס' ק" 166 אדמות צור שלום". ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בהסריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. ההסריט והתכנית מהוים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.
2. היחס לתכניות אחרות
א. תכנית זו מהווה שנוי ל- ה. ב. ע. ע"ק/14 א.
ב. נוסף לתקנות אלה יהולו על התכנית חזו התקנות לתכנית המתאר לשטח השפוט של הועדה המקומית לבנייה ולתכנון עיר הקריות לרבות קל התקונים והשנויים שיוכנסו בה מדי פעם בפעם.
3. ה מס ק ו ס
הקרעע עליה תחול תכנית זו נמצאת בקריית-ים, בין שדרות וורבורג ומסילת הרכבת חיפה עכו, וכוללת את השטחים הבאים:
גוש 10421 : חלקות 6,7,8,9,16.
4. שטח התכנית
שטח התכנית הינו 308 דונם בערך.
5. גבולות התכנית
בצפון: הגבול הצפוני של גוש 10421.
בדרום: בחוף גוש 10421 הגבולות הדרומיים של החלקות 9,8,16.
במזרח: קו מסילת הרכבת חיפה-עכו.
במערב: הגבול המערבי של גוש 10421.
6. בעלי הקרקע
"צור שלום" - אגודה הדריית בע"מ תל-אביב.
7. יוזמי התכנית
כנ"ל, באמצעות האדריכל ד"ר גרעון קמינקא.
8. מטרת התכנית
א. לתכנן מחדש את השטח התכנית לצורכי מגורים מודרניים, תוך הפרשת שטחים נרחבים לצרכי הצבור.
ב. לקבוע איזורי מלאכה.

<u>ה ב א ו ר</u>	<u>ה ס פ ו ן</u>
גבול התכנית	1. קו כחול עבה
איזור מגורים ב'	2. שטח צבוע כחול
איזור מגורים ג'	3. שטח צבוע צהוב
שטח צבורי פתוח	4. שטח צבוע ירוק
אתר לבנין ציבורי	5. שטח צבוע חום ומתחם חום
מרכז מסחרי	6. שטח צבוע אפור ומתחם אפור
חזית חנויות	7. קו סגול
דרך קנימת או מאוסרת	8. שטח צבוע חום
דרך מוצעת	9. שטח צבוע אדום
קו רחוב	10. קו רצוף ודק בצבע החסריט
מספר הדרך	11. מספר/כרבע ^{שהיר} העליון של העגול
רווח צדדי מינימלי	12. ספרות/כרבעים ^{אדומים} הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	13. מספר/כרבע ^{סגול} התחתון של העגול
גבול חלקה רשומה	14. קו רצוף בצבע החסריט
מספר חלקה רשומה	15. מספר בצבע החסריט צמוד לאות ה'
שביל להולכי רגל	16. שטח צבוע ירוק משוייט ירוק
גבול גוש	17. קו משונן בכוונים השוכים בצבע האסריט
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	18. שטח צבוע סגול ומתחם סגול
כניסה קיימת	19. שטח מנוקד בצבע החסריט
חנייה פרטית	20. שטח משונן כאלבסטר בצבע החסריט
מספר קומות בבנין מרצב	21. ספרה רומית
מספר הבנין	22. מספר בשטח בנין מוצע
מספר חלקה באיזור מלאכה	23. מספר בצד האות ה
מספר אתר צבורי	24. אות עברית בקצה חלקה
שטח פרטי פתוח	25. שטח צבוע ירוק ומתחם ירוק

10. שימוש בקרקעות ובבנינים

לא ינתן חזר להקמת בנין ולא יטמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בחסריט והרשומים בטעיף 9 דלעיל, לשום חכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת החכליות

<u>ה א ז ו ר</u>	<u>ה ח כ ל י ו ח</u>
(א) אזור מגורים ב'	הקמת בניני דירות חד ודו משטחתיים עד לגובה של 2 קומות בלבד.
(ב) אזור מגורים ג'	הקמת בניני דירות בגובהים וצורות בחסריט
(ג) אתרים לבנינים צבוריים לא מסחריים	אתר א - בית ספר. אתרים ב, ג, ד, ה - לכל מטרה צבורית כגון גן ילדים, בית כנסת וכו' כפי שתקבע הרשות המקומית באשור הועדה המקומית.

<u>ה א ז ו ר</u>	<u>ה ת כ ל י ו ת</u>
(ד) שטחים צבוריים פתוחים	אתרים כמסומן בחריט, לשמושים הפתורים בהכנית המתאר.
(ה) מרכז מסחרי ומרכז אזרחי	אתר המסומן באות ו' - להקמת מרכז קניות ומשרדים כולל בתי קפה ובהי שעשועים ומעליו בנין מגורים.
(ו) אזור בתי מלאכה	בתי מלאכה מכל הסוגים ונוסף לזה מוסכים ומסעדות, גובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות.
(ז) שטחים פרטיים פתוחים	נטיעות וביטוח למגרשי בתי המלאכה.

12. שטח הבניה המותר

- (א) שטח הבניה המותר הכולל באזורי מגורים ב' ו-ג' לא יעלה על 496, 28 § מ"ר ויתחלק בין הבניינים השונים ע"י יוזמי התכנית בהתאם להסריט.
- (ב) שטח הבניה הכללי במרכז המסחרי ייקבע ע"י הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית ע"פ תכנית בנין ערים מסורסת.
- (ג) שטח הבניה הכללי בכל אתר באזור המלאכה לא יעלה על 50% בכל קומה. סה"כ הותרנה שתי קומות. (ראה גם סעיף 25).
- (ד) שטח הבניה המותר באתרים לבנייני צבור יקבע ע"י הועדה המקומית עם מתן היתרי בניה.

13. חלוקת חדשה

החלקות הרשומות המופיעות בחריט האוחדנה וחולקנה מחדש בהתאם לבנוי המוצע בחריט.

14. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

- (א) לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות הכניה זו.
- (ב) יוזמי הבניה יהיו חייבים להתקין גינות נוי, משטחים לרכוז פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לתליה כביסה בשטחים הפנויים הצמודים לבניינים בהתאם לתכנית מעובדת על ידי היוזמים ומאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (ג) יוזמי התכנית יתקינו מקומות חנייה לפכוניות בגבולות חלקותיהם בהתאם לדרישת מהנדס הועדה.
- (ד) בעלי הדירות יהיו אחראיים לאחזקה חקינה של הגינות שהמתקנים הכלולים בשטחים הפנויים סביב הבניינים לשביעת רצונו של מהנדס הועדה.
- (ה) צורת הגדרות, גבהם וחמרי הבניה יקבעו לשביעת רצון מהנדס הועדה.

15. גובה הבניינים והמבנים על גגות הבניינים

- (א) ^{מספר קומות} גובה הבניינים בשטח התכנית חזו יהיו לפי סעיף 11 ובהתאם למסומן בחריט. כל בנייני מגורים של אזור מגורים ג' פרט לאלה הכוללים הנויות, יוקמו על עמודים שבגובהם יהיו 2.40/2.20 מ".
- (ב) לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט מעל לכרכוב העליון של הבניינים פרט לצנורות אורור ואנטנות שתותרנה לפי דוגמה אחידה לכל הבניינים, מבנים עליונים עבור מעליות ופנסים להאורה חדרי מדרגות.
- (ג) החקנה דוד שמש על גגות הבניינים האסר, אלא אם יוחקל מסך המסתיר קבוצת דודים וקולטיהם, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה.

16. קוי בנין
 כל הבנינים בשטח חכנית זו ייבנו בגבולות קוי הבנין המסומנים בחסריט. תריגה תורשה רק בחנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים מהדרכים או תוכר כמשרת התכנון.
17. שטחים ציבוריים פתוחים, שבילי גישה ותאורה
 (א) יוזמי החכנית יהיו חייבים להשתתף בהוצאות נטיעת השטחים הציבוריים הפתוחים אשר בגבולות החכנית חזו כמקובל.
 (ב) על יוזמי החכנית להתקין שבילי גישה לכל הבנינים ורשה חשמל לתאורה.
18. שטחים פרטיים פתוחים
 לא יוצא היתר בניה או היתר שמוש בקרקע של מגרשי בתי המלאכה מבלי שיובטח קודם בצוע הנטיעות על השטחים הפרטיים הפתוחים על ידי בעלי המגרשים לשביעת רצון מהנדס הועדה. השטחים הכרטיים הסמוכים ישמשו גם כגישה למגרשי מלאכה
19. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים
 (א) לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות בלי אישור הועדה המקומית.
 (ב) לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבנינים ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או בתוך חלל קומת העמודים בבנין או בשקע ליד המסד, כשהם מוסתרים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.
 (ג) לא תורשה התקנת זרועות למחלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
 (ד) החקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי חכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן חריסים מחגוללים או אחרים יוחקנו לפי חכנית וצבע אחידים.
 (ה) לא תורשה העברת צנורות מדודי שמש בחזיתות הבנינים.
20. ר ש ו ם
 השטחים המיועדים לדרכים ולחניה ציבורית, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים המיועדים לבניני צבור לא מסחריים יירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.
21. בניה בקרבת קוי חשמל
 אין לבנות בנינים מתחת לקוי חשמל קיימים ואין להקים בנין או חלק כולט ממנו במרחק פחות מ-3 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע מהחוט הקרוב ביותר של קו החשמל באין 3, 6 או 22 ק"ו (מתח גבוה) ו-5 מ' במקרה של קו חשמל בן 66 ק"ו (מתח גבוה) ושני מטרים אם הקו הוא בן מתח נמוך.
22. סלילת דרכים ושטחי חניה
 שטחי הדרכים הכלולות בחכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי החניה, השבילים להולכי רגל וכל העלות הנקוז, יוחקנו ע"י יוזמי החכנית בהתאם למפרשים המאושרים ע"י משרד מהנדס הועדה ולשביעת רצונו. כל דרך תסלל ברוחב ובזמן עליהם יוסכם עם מהנדס הועדה.
23. ש ר ו ת י ם
 (א) נקוז מי הגשם
 מי הגשמים ינקוזו ע"י חלחול לקרקע או על ידי זרימה עלית או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת חבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות החכנית ועל חשבונם.

טע/טע (הגהות)

ב) ביוב

- 1. לא תנתן תעודת חיתר לבניה לפני אשר לשכת הבריאות המחוזית לתכנית ביוב ציבורי לאותו השטח ולפני שיובטח לשביעת רצון לשכת הבריאות המחוזית שהבנין שעומדים להקים יחובר לקו ביוב ציבורי.
- 2. לא תנתן תעודת לשמוש בבנין לפני שמהנדס הועדה יאשר כי תכנית הביוב הנובעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ולשביעת רצון לשכת הבריאות המחוזית.

ג) אספקת מים

רשת אספקת המים תהיה הרשת של הרשות המקומית, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יתקינו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י מהנדס הועדה.

ד) מקלטים

יוזמי התכנית ידאגו להתקנת מקלטים לשעת חרום בתוך הבנינים בהתאם לדרישת המוסדות המוסמכים ולשביעת רצונם.

24. מס השבחה

בעלי הקרקע או יוזמי הבניה ישלמו מס השבחה בהתאם ^{לחוק} ~~למקודת בנין קריים 1936 ותקנותיה~~

25. הגבלת בניה במגרשי תעשייה

לפני הוצאת חיתר בניה כלשהו במגרשי התעשייה, הוקם גדר לשביעת רצונה של רכבת ישראל בין אזור התעשייה לבין תחום המכרז של מסילת הברזל.

26. תנאים לחציית מסילת הברזל

~~קטע הכביש ממסילת הברזל על לחצטלבוה עם כביש 11 סוגג כשטח צבורי בתוח, סותר יהיה להשתמש בשטח זה כדרך, כאם התקבל הסכמת רכבת ישראל לחציית המסילה במקום המעגש עם המסילה.~~

השטח הצפוני הרחב ומסלול המלואים באר "א" נבדד מאלו יורג אליו (מלואים כ צירן) אזור המלואים (בכמה) ייעת יוצא לחציית המסילה וקטע המעגש חזר למסילה.

המתכנן
 ד"ר איציק גרמנן ג. קמ
 ארדניל
 Dr. Ing. GIDEON G. KAMINKA
 ARCHITECT
 גיד קמ

יוזמי התכנית
 צור שלום
 אגודה הדדית בע"מ
 יורדיס און אלכאב

בעלי הקרקע
 צור שלום
 אגודה הדדית בע"מ
 יורדיס און אלכאב

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

תכנית ב.ע. מפורטת מס' ק/166
הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 238 ביום 19.7.68

שולן
יושב ראש הועדה

[Signature]
מהנדס הועדה

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

תכנית ב.ע. מפורטת מס' ק/166
הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה- 248 ביום 13.6.69

שולן
יושב ראש הועדה

[Signature]
מהנדס הועדה

תכנית מס' 166 ק/ סורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69 עמוד 1092

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית תכנון אזורי מגורים מס' ק/166
82

הועדה המחוזית בישיבתה ה- החליטה לתת תוקף
מיום 23.9.69 לתמנית הזכרת לעיל.

סגן ממלכל כללי לתכנון *[Signature]*
יושב ראש הועדה

תכנית מס' ק/166 סורסמה למתן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 1634 מיום 15.6.70 עמוד 2254

י"ד הסיון 1970