

מרחב תכנון הנועדה המקומית לתכנון ובניה

ק ר י ת

שינוי תכנית בנין עיר מפורטת הנקרת: תכנית מס' ק/281-נוה גנים

" נוה - גנים "

1. השם והתחולה :

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ק/281 - נוה-גנים", ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.
2. היחס לתכניות אחרות:

א. תכנית זו מבטלת את תכנית מס ג/581 (ק/258) - אדמות צור-שלום, אשר פורסמה למתן תוקף ב.ז.פי. 1875 מיום 9.11.72.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/661 (ק/259) (בית חרושת קליל)  
ב. על תכנית זו יחולו כל התקנות והחיקונים לתכנית המתאר לקריות ק/130, פרט אם נקבע אחרת בתכנית זו.
3. המקום :

צפון - קרית מוצקין בגוש 10421 חלקות 3,2 ח"ח 29,31.
4. שטח התכנית :

224,395 דונם.
5. גבולות התכנית:

בהתאם למסומן בקו כחול בתשריט.
6. בעלי הקרקע:

בלייכר זיכהולץ קבלני בנין בע"מ. בלייכר סנדר ושות' בע"מ, חברת גב-ים בע"מ.
7. יוזמי התכנית:

בלייכר זיכהולץ קבלני בנין בע"מ, בלייכר סנדר ושות' בע"מ, חברת גב-ים בע"מ.

מטרת התכנית :

.8

תכנון מחדש של השטח במטרה לקבוע בנוי משופר לשכונת מגורים בשלוב עם שירותים שכונתיים משוכללים כגון: דרכים, חניות, מיקום מרכז מסחרי, אתרים לבניני ציבור, שטחים ירוקים ציבוריים.

חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט:

.9

<u>הבאור</u>	<u>הסימון</u>	
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום	9.1
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב	9.2
אתר לבנין ציבורי לא מסחרי	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה	9.3
מספר הקומות בבנין	ספרה רומית	9.4
מספר הדירות בבנין	ספרות בצבע התשריט הכתובות	9.5
דרך מאושרת	בתחום קונטור במבנה	
דרך מוצעת, הרחבה או חניה	שטח צבוע חום	9.6
מספר הדרך	שטח צבוע אדום	9.7
מרווח צדדי מינימלי	מספר ברבע העליון של העגול	9.8
רוחב הדרך	ספרות ברבעים הצדדים של העגול	9.9
קו רוחב	מספר ברבע התחתון של העגול	9.10
קו בנין	קו אדום רצוף דק	9.11
מספר חלקה רשומה	קו אדום מרוסק ודק	9.12
גבול חלקה רשומה	מספר מוקף בעיגול ירוק	9.13
מספר חלקה רשומה לביטול	קו בצבע ירוק	9.14
גבול חלקה רשומה לביטול	מספר ירוק מקוטע בעגול ירוק מקוטע	9.15
מספר חלקה מוצעת	קו ירוק מקוטע	9.16
גבול חלקה מוצעת	מספר בצבע שחור (מוקף עגול)	9.17
מבנה קיים להריקה	קו רצוף דק ושחור	9.18
קו חשמל מתח נמוך	מצולע בצבע התשריט מותחם בצהוב	9.19
קו חשמל מתח גבוה	קו-נקודה-קו-אדומים	9.20
קו טלפון	קו נקודתיים - אדומים	9.21
שטח מסחרי	קו-3 נקודות-קו-אדומים	9.22
שטח מסחרי מיוחד	שטח צבוע אפור	9.23
	שטח צבוע אפור ומותחם בשחור	9.24

גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים	9.25
איתור משוער לבנין מוצע	שטח תחום בקו מרוסק בצבע התשריט	9.26
שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק	9.27
שבילים ציבוריים להולכי רגל	צבע ירוק עם קו אדום	9.28
שטח פרטי פתוח מיועד למועדון ספורט	שטח ירוק תחום בירוק כהה	9.29
קו בנין מינימלי מכביש חיפה עכו	קו עבה אדום מרוסק	9.30
קו 45 דציבל	קו שחור עבה	9.31

10. שמוש בקרקעות ובבניינים:

א. לא ינתן רישון בנין ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

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

11. רשימת התכליות:

ה ת כ ל י ת

ה א ז ו ר

אזור מגורים מיוחד

מיועד להקמת:

4 בניינים של 9 קומות בני 36 דירות כל אחד.

14 בניינים של 8 קומות בני 32 דירות כל אחד.

מיועד להקמת:

18 בניינים של 4 קומות בני 16 דירות כל אחד.

תותר בניה על קומת עמודים אשר בה יוקמו מקלט מחסנים וכד'

מיועד למוסדות ציבור כגון:

בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מועדוני נוער וכו' בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

כפי שמוגדר בתכנית המחאר הקריות.

לא תאושר כל בניה פרט למתקני משחק

לילדים. במגרש מס' 59 או 60 תותר הקמת

תחנת שאיבה תת-קרקעית.

אתרים לבנייני - ציבור

שטח ציבורי פתוח:

שטח למרכז מסחרי :

מיועד להקמת מרכז מסחרי ומשרדים אשר ישמש את תושבי השכונה והסביבה ואשר יכלול את כל האלמנטים האמורים להיות במרכז מסחרי בשכונת מגורים. חלק מהאזור המסחרי יבנה ב- קומות, למעט אולמי שמחות.

שטח למועדון ספורט פרטי - פתוח:

שטח הבניה המותר באזור המיועד למרכז ספורט יהיה 3,000 מ"ר. בשטח הספורט תותר הקמת מסעדה או מזנון לצרכי השטח הספורט בלבד בשיעור שיקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה (מתוך 3,000 מ"ר מותרים)

אזור מסחרי מיוחד:

מיועד להקמת משרדים, מרפאות, שירותים אישיים, ושימושים מסחריים הקשורים ליעדים האמורים כגון בית מרקחת וכו' וכן יותר הקמת מסעדות ואולמי אירועים ובתנאי שימוקמו בחלקו המערבי ביותר של הבנין. לא יותרו שימושים לאיכלוס בני אדם.

טבלת מגרשים

.12

מגרשי מגורים

שטח בנין	שטח מגרש	מס' קומות	מס' יח' דיוור	מס' מגרש
3872	4428	8	32	2
3872	3288	8	32	3
1936	3751	4	16	4
1936	2910	4	16	5
3872	5273	8	32	6
1920	2350	4	16	9
3872	3002	8	32	10
1920	2967	4	16	11
3872	3410	8	32	13
3872	2935	8	32	14
1920	2139	4	16	16
1920	2194	4	16	18

שטח בנין	שטח מגרש	מס' קומות	מס' יח' דיר	מס' מגרש
34784	38647		סה"כ מהעברה	
1920	2194	4	16	19
3872	3029	8	32	20
1932	2943	4	16	22
1920	1824	4	16	23
3872	2734	8	32	24
1920	2126	4	16	32
1920	2184	4	16	33
1920	2270	4	16	34
1920	2677	4	16	37
3872	4156	8	32	41
3872	3102	8	32	42
1920	1481	4	16	43
1920	1525	4	16	44
1920	2122	4	16	45
4320	3227	9	36	46
1920	1687	4	16	47
4320	3857	9	36	49
4320	2547	9	36	50
3872	2835	8	32	51
4320	3024	9	36	52
3872	3566	8	32	54
3872	3714	8	32	55
3872	2973	8	32	56
1936	2953	4	16	62
106,108	103,397			סה"כ

מגרשי מסחר

מס' המגרש	מס' קומות	שטח המגרש	שטח הבנין	סה"כ שטח הבנין
25	2	1090	955	
26	2	1939	1695	
30	2	2162	1890	4,540

מגרשי מסחר מיוחד

מס' המגרש	מס' קומות	שטח המגרש	שטח הבנין	סה"כ שטח הבנין
57	6	4334	1500	
60	6	11,938	3500	5,000

שטח פרטי פתוח (מעדון ספורט)

מס' המגרש	מס' קומות	שטח המגרש	שטח הבנין
59	2	11,339	3000

שטח לבנין ציבור

מס'	שטח המגרש
א	2412
ב	2753
ג	1879

שטח צבורי פתוח

מס' מגרש	שטח המגרש
1	2755
7	2586
8	160
17	408
21	1892
27	448
29	1120
31	472
35	400
36	192
39	3849
40	328
48	1097
61	3505
63	1352
64	2695
65	1105

דרכים

מס' מגרש	שטח המגרש	קה"כ השטח
12	הולכי רגל	750
15	הולכי רגל	1200
28	הולכי רגל	200
38	הולכי רגל	1150
53	הולכי רגל	890
58	הולכי רגל	1020
	דרכים מאושרות ומצעות	41482
		46,692

שטח הבניה ומספר יחידות הדיור:

מספר יחידות הדיור בשטח התכנית לא יעלה על 880 יחידות הדיור תהיינה בגדלים שונים ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על 106108 מ"ר. בשטח הבניה ברוטו לא יכללו מבני העזר שבבנינים כמפורט להלן: שטחים להתקנת מתקנים להורדת אשפה, מחסנים דרתיים בקומת המסד, מחסן לעגלות ילדים ואופניים בקומת עמודים, "חדר תרבות" בבנינים רבי קומות, חדרי מכונות קמעליות, חדרי אשפה, חדרי גז. תותר התקנת אספקת גז מרכזית לשכונה וכן תותר התקנת דודי שמש.

שטח בניה באיזור מסחרי : .14

השטח לבניה באיזור מסחרי יהיה 87.5% משטח המגרש. מספר הקומות לא יעלה על 2. חישוב אחוזי הבניה יהיה בהתאם לתכנית ק/316.

השטח לבניה באזור מסחרי מיוחד לא יעלה על 5,000 מ"ר. .15

שטח בניה בשטחים לבניני ציבור : .16

בשטחים לבניני ציבור יותר ניצול של 80% משטח החלקה בכל הקומות ביחד. מסו הקומות המותר 3 קומות. מרווחי הבניה יהיו בהתאם לתכנית מתאר ק/130

שטח הבניה באתר מועדון ספורט .17

שטח בניה מותר באתר המיועד למועדון ספורט יהיה 3,000 מ"ר.

תותר העברת שטחי בניה ממגרש מגורים למגרש מגורים ובלבד שהשטח הכולל לא יעלה על ס"ה השטחים הנזכרים לעיל. 18

חלוקה חדשה: .19

החלוקת הרשומות המופיעות בתשריט תאוחדנה ותחולקנה לפי המסומן בתשריט. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית לפני הגשתה ואישרו של תשריט איחוד וחלוקה לצרכי רישום בשטח תכנית זו בהתאם לאמור בפרק ג' 2 סימון ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

השטחים הפנויים מסביב לבנינים : .20

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

ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין בחצרות הבתים גינות נוי, משטחים לריכוז פחי אשפה, שבילי גישה.



- א. גובה הבניינים בשטח תכנית זו יהיה לפי האמור בעקיף 11 ובהתאם למסומן בחשריט (כמופיע בטבלה )
- ב. מעל לקומת המגורים העליונה תותר הקמת חדר מכווננת למעליות, חדר ניקוי למתקן אשפה, מיכל חירום למים, ארובת הסקה ואנטנה מרכזית

## 21. קו בניין ומרווחים:

- כל הבניינים בשטח תכנית יבנו בגבולות קוי הבנין המסומנים. קונטור הבתים, העמדתם והחניות המסומנות בתשריט סומנו לצורך אילוסטרציה בלבד, יתוכננו סופית ויקבעו לפי רשיון של ו.ב.ע מקומית.
- המרחק בין 2 בניינים באזור מגורים ג' יהיה לפחות 12 מ' ובאזור מגורים מיוחד לפחות 15 מ'. קוי הבנין יהיו כפי שנקבע בתכנית 130/7.

## 22. שבילים ציבוריים להולכי רגל:

- א. על יוזמי התכנית להתקין שבילים ציבוריים להולכי רגל בהתאם לתשריט.
- ב. מפגש שביל הולכי רגל בכביש יהיה דו-מפלטי (מעבר תת-קרקעי להולכי רגל) ויעשה ע"י יוזמי התכנית.
- ג. תותר בנית גשר בין 2 מגרשי האיזור המסחרי המיוחד מעל שביל הולכי רגל.
23. לא תותר התחברות הדרך (חלקה 59) לכביש חיפה עכו בחלק הדרומי של התכנית, תותר מפרדה פיזית למניעת המעבר מדרך זו לכביש חיפה עכו.

## 24. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל חזיתות הבניינים ייעשה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא יורשה כל שינוי בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא יותקנו צינורות גז ארובות וכל צנרת גלויה על הקירות החיצוניים של הבניינים ומיכלי הגז. יושמו בתוך חלל במסד הבנין שהותקן במיוחד לשם כך או בתא מיוחד בקומת העמודים.
- ד. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים מחוץ לאלה הכלולים הביתר הבניה.

- ה. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין, כמו כן

- ו. התקנת דודי שמש לחימום מזם תנתר על גגות הבניינים לפי תכנית מאושרת על ידי מהנדס הועדה המקומית.
- ז. השטח העליון של גגות הבניינים יוחזק על ידי בעלי הדירות בצורה נקיה ולא תורשה החסנה או הנחת חפצים או חומרים כלשהם על גגות אלה.
- ח. ציפוי הבניינים יעשה בחמרים עמידים בפני השפעות אקלימיות. בהתאם לקביעת ועדה מקומית לתכנון ובניה.
- ט. במסגרת הבקשה להיתר בניה יקבע מקום למזגנים ביתיים.

#### שלבי ביצוע:

24.

- א. לפני הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית תוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה תכנית לחלוקת תחום התכנית למבנים ושקבע את שלבי הביצוע הנוגעים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות כגון ביוב, ניקוז ובכפוף להוראות שבסעיפים ב' - ז'.
- ב. ביצוע קטע הדרך הגובלת בתכנית מצפון, מהצומת, עם כביש חיפה-עכו ועד דרך מס' 59, כולל הסדרת הצומת- שיהיה בתיאום עם מע"צ ומשרד התחבורה - יבוצעו בד בבד ומיד עם תחילת עבודות הבניה של השכונה.
- ג. דרך השרות כולל התחברות לצומת וסוללת העפר יבוצעו בד בבד עם ביצוע שכונת המגורים. לגבי הבניינים שלאורך דרך חיפה עכו, לא יותר איכלוס ללא ביצוע סוללת העפר שבין הבניינים לדרך.
- ד. האמור בסעיפים ב, ג' לעיל יהיה תנאי בהיתרי הבניה שיוצאו.
- ה. יתרת הדרכים בשטח התכנית יבוצעו ברוחבם המלא עם התקדמות העבודה, כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.
- ו. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני אישור תכנית הניקוז ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.
- ז. ביצוע עבודות הניקוז יעשה בד בבד עם התקדמות הבניה כפי שיקבע ע"י הועדה המקומית.

#### תנאים מיוחדים:

25.

- א. המרחק המינימלי המותר בין המבנים לאורך כביש חיפה-עכו וציר הכביש יהיה 60 מ'.
- ב. לאורך כביש חיפה עכו בצידו המערבי, תוקם סוללת עפר לאורך כל הכביש, למעט הגישות למגרשים, בהתאם לתכנית הכללית של הסוללה שתאושר ע"י הועדה המקומית ואשר גם תקבע את עיצובה הן לכיוון הדרך והן לכיוון השכונה. גובה הסוללה יקבע בהתאם לאמור בסעיף 4.2 (ב') בתסקיר ההשפעה על הסביבה. מועד ביצוע הסוללה יהיה כאמור בסעיף שלבי הביצוע.

ג. קו שחור בתשריט יהוה "קו בנין אקוסטי" ולא תותר בנית מגורים מעבר לקו.

26. נטיעת השטחים הציבוריים הפתוחים ;

בעלי הקרקע יפתחו על חשבונם את השטחים הציבוריים הפתוחים, כולל מתקנים וטפסלים.

27. רשום והפקעות ;

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו : לדרכים, שבילים ציבוריים, אתרים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו וירשמו ללא תמורה ע"י עיריית קרית מוצקין בהתאם לסעיפים 188 - 189 לחוק.

28. בניה בקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יותר 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.

ברשת מתח נמוך 2 מ' מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ' מ'

בקו מתח עליון עד 100 ק"ו 8 מ' מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ' מ'

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

ג. לא תורשה הצבת טרנספורמטור על העמודים.

ד. כל רשת החשמל בשטח התכנית תהיה תת קרקעית..

הכללים הכלולות בתכנית זו ביחד עם המדרכות, תאורה, שטחי החניה, השבילים להולכי רגל, על כל תעלות הניקוז יותקנו ע"י יוזמי התכנית בהתאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו. העבודות הנ"ל תבוצענה בהתאם להתקדמות העבודות ע"י היוזמים ועל חשבונם. החניות לשימושי הקרקע השונים יהיו בהתאם לתכנית ק/290. העבודות יבוצעו בהתאם למה שקבוע בסעיף שלבי ביצוע.

ש ר ו ת י ם : 30

א. ניקוז מי הגשם - מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עילית או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה ע"י בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל חשבונם, לפי תכנית ניקוז מפורטת שתאושר ע"י מהנדס הועדה, שלבי הביצוע של הניקוז כאמור בסעיף שלבי הביצוע.

ב. ביוב - הבניינים יחוברו לרשת הביוב הציבורי בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

ג. אספקה - מים - אספקת המים לבניינים הממוקמים בתחומי תכנית זו תהיה ממערכת אספקת מים עירונית, כן יתקינו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י מהנדס העיר.

ד. מקלטים - יוזמי התכנית ידאגו להתקנות מקלטים לשעת חירום בתוך הבניינים בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשביעות רצונם.

ה. כל מערכות המים, הביוב, ניקוז ותאורת רחובות תבוצע ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם בהתאם לתכניות מאושרות ע"י העירייה והועדה המקומית.

מס השבחה - יגבה כחוק. 31

ח ת י מ ו ת :

בעלי הקרקע והיוזמים

בלייזר זיכהולץ קבלני בניין בע"מ

בלייזר סנדר ושות' בע"מ

חברת גב-ים בע"מ

בלייזר סנדר ושות'

חברת בעלים לקרקעות בע"מ

העמאות 77 חיפה

טל: 72067

בלייזר זיכהולץ קבלני בניין בע"מ

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ  
Bayada Land Corporation Ltd.

חברת גב-ים לקרקעות בע"מ

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

תכנית ב.ע. מפורמת מס' 281/7  
**הומלץ למתן תוקף**

בישיבה ה- 449 ביום 18.10.86

מ.א.מ.  
יושב ראש הועדה

מ.ה.ס. מ.א.מ.

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

תכנית ב.ע. מפורמת מס' 281/7  
**הומלץ להפקדה**

בישיבה ה- 426 ביום 5.9.86

מ.א.מ.  
יושב ראש הועדה

מ.ה.ס. מ.א.מ.

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מזר

מרחב תכנון מקומי 1177

תכנית מס' 281/7

הועדה המחוזית גישיבתה ה- 92

מיום 3.6.89 החליטה להתיר

לתכנית הנזכרת לעיל

סגן מנהל כללי לתכנון מ.א.מ.

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי 1177

תכנית מס' 281/7

הועדה המחוזית גישיבתה ה- 59

מיום 10.3.87 החליטה לתפוס את

התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון מ.א.מ.

תכנית מס' 281/7 פורסמה למתן תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 378/1 מיום 22/7/88 עמוד 433

תכנית מס' 281/7 פורסמה להפקדה בילקוט  
הפרסומים מס' 357/1 מיום 13.7.88 עמוד 2844