

מרחב תכנון הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ק ר י ר ת

שני תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ק/228/ב' - מרכז אזרחי בקרית מוצקין, הוגשה ע"י רסקו - חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, באמצעות יטעיהו אילן - גזעון אדריכלים ומתכנני ערים, ואוכצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות.

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא "תכנית מס' ק/228/ב' - מרכז אזרחי בקרית מוצקין, ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן באותו השם. התכנית והתשריט מהוים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

- א. תכנית זו מהווה שני תכנית מתאר קריות מס' ק/130, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 1299 מיום 25.8.66.
- ב. תכנית זו מהווה שני לת.ב.ע. ק/228 שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 1968 מיום 6.12.73, ולת.ב.ע. ק/228/א' שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 2411 מיום 9.2.78.
- ג. על תכנית זו יחולו כל החקנות והתיקונים לתכנית המתאר לקריות ק/130. בכל מקום שתתגלינה סתירות, תקבענה תקנות תכנית זו.

3. המקום

אתר התכנון נמצא בקרית מוצקין וכולל: חלקי חלקות 2, 3 מגוש 10426 וחלק מחלקה 3 מגוש 10428.

4. שטח התכנית

128,420 מ"ר בקרוב.

5. גבולות התכנית

במזרח: חלק מהגבול המזרחי של גוש 10428 וחלק מהגבול המזרחי של גוש 10426 כמסומן בתשריט.

בדרום: בתוך הגושים 10426, 10428, כמסומן בתשריט.

בצפון: בתוך גוש 10426 כמסומן בתשריט.

במערב: כנ"ל.

6. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי התכנית

רסקו - חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ

8. מטרת התכנית

שני הבינוי וחלוקת השטחים שאושרו בת.ב.ע. ק/228/א' תוך הקטנת צפיכות הדיור והוספת שטחי צבור. תכנון השטח למרכז אזרחי ומסחרי וכן מגורים ובנייני חינוך.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשרים

הסימון

הבאור

שטח צבוע צהוב מטויט בקו אלכסוני
אפור כהה ומותחם בקו אפור כהה.

אתר מסחרי.

שטח צבוע חום מטויט בקו אלכסוני
אפור כהה ומותחם בקו אפור כהה.

אתר מעורב מסחרי-צבורי.

שטח צבוע כתום ומותחם בקו כתום כהה

אזור מגורים ג'

שטח צבוע חום ומותחם חום כהה

אתר לבנין צבורי לא מסחרי

שטח צבוע אפור מטויט בקו אלכסוני אדום

אתר לבנין מסחרי מעל דרך

שטח צבע ירוק

שטח צבורי פתוח

שטח צבוע ירוק מטויט בקו אלכסוני אדום

שביל להולכי רגל

שטח צבוע אדום

דרך מוצעת או הרחבת דרך.

שטח צבוע חום בהיר

דרך קיימת

שטח מטויט בקוים ניצבים על רקע כתום

חניה פרטית

שטח מטויט בקוים ניצבים על רקע אדום

חניה ציבורית

שטח מטויט בקוים ניצבים על רקע צבוע
בפסים אלכסוניים אדום ואפור לסרוגין

חניה למרכז מסחרי

ח+ ספרה רומית

מספר הקומות בבנין מעל לקומת
חבירות.

ע+ ספרה רומית

מספר הקומות בבנין מעל לקומת
עמדים

ק+ ספרה רומית

מספר הקומות בבנין מעל לקומת
הקרקע.

מספר ברבע עליון של עיגול

מספר הזרך

ספרות ברבעים צודיים של עיגול

מרווח צדדי מינימלי

מספר ברבע התחתון של עיגול

רוחב הזרך

מלבן בקו קטעים בצבע התשרים.

אתר מוצע לתחנת טרנספורמציה

משורטט באלכסונים נגדיים

מלבן בקו מלא בצבע התשרים משורטט

תחנת טרנספורמציה קיימת

באלכסונים נגדיים

מלבן בקו קטעים בצבע התשרים

אתר לבנין מוצע

מלבן בצבע התשרים

בניין קיים.

<u>הבאור</u>	<u>הסימון</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תכנית קודמת לביטול	קו דק בצבע התכרית מטריט אלכסרבית בקריט קצרים
גבול גוש	קו מסונן בכורונים הפוכים
גבול חלקה מוצעת	קו דק בצבע התשריט
מספר חלקה רשומה לביטול	מספר בתוך עיגול משורטטים בקו מרוסק בצבע התשריט
קו בנין	קו קטעים דק
קו בירוב	קו דק כחול
קו מתח במוך קיים	קו דק ירוק
קו מתח גבוה מוצע	קו קטעים דק ירוק
דרך מתוכננת לביטול	תחרט מטריט בקריט אלכסרביים דקים בצבע אדום

10. שימוש בקרקעות ובבנינים

- א. לא ינתן רשיון בנין ולא תשמש טרט קרקע או בנין באזור המסומן בתשריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור טבו בכאאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תטא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

11. רשימת תכליות

<u>התכלית</u>	<u>האזור</u>
בניני מגורים בין 16-24 קומות מעל קומת קרקע. בקומת הקרקע בכל מבנה ייבנו שרותים משותפים ויירטמו על פט כל דיירי הבית, כגון: חדר התעמלות, ספריה, משרד ועד הבית, מבואה (לובי), מועדון דיירים ומחסביט לטימושים משותפים לכל דיירי הבית.	אזור מגורים ג'
בי"ס תיכון; בי"ס יסודי; גן ילדים; בית כנסת; ובנין העיריה; משרדי ממשלה; בית משפט; בריכה להספקת מי טתיה.	אתר לבנין צבורי
אולם למופעים; מרכז תרבות קהילתי; בתי קפה; גלריות וכו'.	אתר מעורב מסחרי-
גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות, כשגובה כל קומה 5 מ'.	צבורי
גינות בוי ומתקבי משחק לילדים.	טח צבורי פתוח
מרכז קניות הכולל: סופרמרקטים; חנויות בגדליט טרבים; כלבו; בנקים; מסעדות; בתי קפה; משרדים; שרותים אישיים; קולנוע וכו'.	אתר מסחרי
גובה המבנה למרכז המסחרי לא יעלה על פתי קומות כשגובה כל קומה 5 מ'.	
כנס עליה וירידה לחניה על גג המרכז הכסחרי	אתר לבנין מסחרי-
	מעל דרך

12. שטחי בניה מותרים

- א. באזור המגורים: מספר יחידות הדיור לא יעלה על 586 יח"ד בשטח כולל של 64,460 מ"ר, ניתן יהיה לבנות בבינים עם דירות בגדלים שונים ובלבד שמספר הדירות הכולל באותו הבנין לא יעלה על מספר הדירות המצויין בתשריט. בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א וכן קומת עמודים מפרלשת; סרתי בית כלליים ומטותפים לכל הדירות בבתיים רבי קומות בלבד כגון: חדר הסקה, מחסן כלי גינה (בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר) ספרייה; משרד ועד בית; מבואה; מועדון דיירים; מחסנים משותפים לכל הדירות; מחסנים דירתיים בקומת הקרקע או בקומת העמודים הצמודים (מבחינת רישום) לדירת המגורים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מ'; קומת צנרת עד גובה 1.80 מ בבית רב קומות; ארובה בלתי מקורה המשמשת לאיורור השירותים; שטח הגג פיר המפלית.
- ב. אתר מסחרי ואתר מעורב מסחרי ציבורי; שטח הבניה באתרים אלו לא יעלה על 20,000 מ"ר.
- ג. אתר ציבורי: שטח הבניה לא יעלה על 15,000 מ"ר.

13. חלוקה חדשה

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכלולות כל אחת בשטח רצוף בעל סוג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. החלקות הרטומות המופיעות בתשריט תאוחדנה ותחולקנה לפי המסופן בתשריט. תאופשר חלוקת מטנה של החלקות המסומנות בתשריט כך שכל חלקה תכלול בנין אחד.

14. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבנינים בגבולות התכנית, למעט תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל, בהתאם לצורך ובאיטור הועדה המקומית.
- ב. יוזמי התכנית יהיו חייבים להתקין גינות בוי, משטחים לריכוז אשפה, שבילי גיטה בהתאם לתכנית מעובדת ע"י היוזמים המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריות (להלן מהנדס הועדה)

15. גובה הבנינים, עיצובם ומיקומם

- א. גובה הבנינים בשטח התכנית הזו לא יעלה על האמור בסעיף 11 ועל המסומן בתשריט.
- ב. גופי הבנין המסומנים בתשריט מבטאים את התפיטה התכנונית העקרונית. שינוי במיקום גופי הבנין ועצובם העקרוני אפשריים בהתאם לצורך, ולכרי הדרישות המיוחדות של כל בנין כפי שיוגשו בעת הגשת הבקשה לרישון בניה.

לא יותר כל שינוי באשר לתפישה הארכיטקטונית הכללית של בינוי השכונה כפי שבא לידי ביטוי בתשריט.

ג. לא יותרו מבנים הבולטים מעל הכרכוב העליון של הבניינים, פרט לצבורות איוורור אנטנות ומעשנות אשר תותרנה לפי דוגמה אחידה לכל הבניינים. כמו כן אפשריים מבנים עליונים עבור מעליות, מיכלי מים, מגדלי בסחון וחדרי מדרגות המשמשים ליציאה אל הגג לצרכי שרות, אחזקה, מילוט ובסחון.

16. קו הבנין

כל הבניינים בשטח התכנית ייבנו בגבולות קו הבנין המסומנים בתכנית ובהתאם לאמור בתכנית המתאר ק/130, ולפי אישור הועדה המקומית.

17. טבילי גישה ותאורה

א. על יוזמי התכנית להתקין טבילי גישה לכל הבניינים כולל חשמל ותאורה.
ב. כן יתקינו היוזמים תאורה ברחובות כולל פנסים בשטח התכנית.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

- א. העיצוב הארכיטקטוני של כל החזיתות הבניינים יעשה לסביעות רצונו של מהנדס הוועדה.
- ב. לא יורשה כל שינוי שהוא בצבע החיצוני של הבנין כולל פתחי המרחפות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מבלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא יותקנו צנורות גז על הקירות החיצוניים של הבניינים ומיכלי הגז יושמו ע"י קיר צמוד הבנוי במיוחד לסם כך, או בתא מיוחד בקומת העמודים.
- ד. התקנת סוככים בבנין תורשה אך ורק לפי תכנית אחידה לאותו הבנין. תריסים מתגוללים או אחרים יותקנו לפי תכנית וצבע אחידים.
- ה. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ו. לא תותר התקנת דודי שמט לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית מפורטת מאושרת ע"י מהנדס הוועדה.
- ז. השטח העליון של גגות הבניינים יוחזק ע"י בעלי הדירות בצורה בקייה ולא תורשה החסנה או הנחת חפצים או חומרים כל שהם על גגות אלו.
- ח. לא יותקנו חומי סלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ט. לא יותקנו ארובות לתצורי חימום בחזיתות הבניינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיושרו ע"י מהנדס העיר.
- י. לא תורשה אנטנה לסלויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית אחת לכל בנין שאליה תחוברנה כל הדירות.
- יא. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.

19. פתוח שטחים ציבוריים פתוחים

פתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחול על יוזמי התכנית.

20. חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות תכנית מס' ק/290

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית, שטחים ציבוריים פתוחים והאתרים לבנינים ציבוריים לא מסחריים, יופקעו ויירשמו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 להוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965).

22. בניה בקרבת קרי חשמל

- א. בקרבת קרי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.
- מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קרי 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 אלה.
- ג. קרי המתח הגבוה בסמך התכנית יהיו תת-קרקעיים.

23. סלילת דרכים ושטחי חניה

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 ולשביעת רצונו. כל דרך תסלל ברוחב ובזמן עליהם יוסכם עם מהנדס הרועדה.

24. זכויות מעבר

בכל שטח התכנית במקום בו עוברת מערכת תשתית תת-קרקעית (מיח, בירוב, חשמל, טלפון, ניקוז וכו') תנתן זכות גישה ומעבר לצורך תחזוקת המערכות לרשויות המתאימות.

15. טירותים

א. ניקוז מי גשם

מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול או ע"י זרימה עילית ע"י מערכת תיעור מאושרת מיוחדת הבנויה בשביל בעלי הקרקע שבגבולות התכנית ועל השברים.

ב. בירוב

1. לא תנתן תעודת היתר לבניה לפני מתן אישור ע"י מהנדס הרועדה לתכנית בירוב ציבורי בשטח ולפני שיובטח לשביעת רצונו של מהנדס הרועדה שהבנין טעומדים להקימו יחובר לקו בירוב ציבורי.
2. לא ענתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיאשר מהנדס הרועדה כי חניית הבירוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעת רצונו הוא ושל מנהל הטירותים הרפואיים או של בא כוחו בתחום שטח תכנון הרועדה המקומית.

ג. אספקת מים

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של עיריית קרית מוצקין.

ד. הגנה על קווים קיימים

לפני הוצאת כל רשיון בניין בשטח בו עובר צנור מים או קו ביוב, חובה על מגיש הבקשה להתקשר עם מהנדס העיר לקבלת הוראות בקשר לסמירה על שלמות הקווים הקיימים.

ה. הידרנטים

היזמים יתקיננו הידרנטים לכבול אם לפי דרישות מכבי אש ולשביעות רצונם.

ו. מקלטים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי ולדרישות החוק ואשר אושר כנדרש ע"י הג"א.

26. מס השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

=====
ד ט ק י
מרכז להתיישבות חקלאית ועירונית בנימי
"GRASSCO"
RURAL AND SUBURBAN SETTLEMENT CO. LTD.

רסקו - חב' להתיישבות חקלאית
ועירונית בע"מ

יזמי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

ישעיהו אילן - גדעון אדרת
אדריכלים ומתכנני ערים

המתכנן

ישעיהו אילן - גדעון אדרת
אדריכלים, ומתכנני ערים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית
 קריית מוצקין, קריית ביאליק, קרית ים

הכנייה ב.ע. מסודרת מס' 228/ק

הומילק להפקדה

בישיבה ה- 355 ביום 1.2.80

[Handwritten signature]

יושב ראש הוועדה *[Handwritten signature]*

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית
 קריית מוצקין, קריית ביאליק, קרית ים

הכנייה ב.ע. מסודרת מס' 228/ק

הומילק למתן חוקף

בישיבה ה- 409 ביום 8.2.85

[Handwritten signature]

יושב ראש הוועדה *[Handwritten signature]*

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה חשביה - 1965

מחוז הירושלם

מס' תכנון סגור 7/228

חשביה 228/ק

הוצעה 21

ביום 7.5.85

[Handwritten signature]

הכנייה מס' 228/ק

הפרסומים מס' 3123

16.11.84 מס' 335

כ"א בתשרי תשמ"ד

הכנייה מס' 228/ק

הפרסומים מס' 3375

10 במאי תשמ"ד