

3002156

הודעה על העקדת חכנית מס. 385/ק.א.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4330
מיום 27.8.95

~~התכנית טעונה אישור השר~~

מחוז חיפה מרחב תכנון מקומי קריות הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

התכנית אינה טעונה אישור השר

שינוי לתכנית מתאר מקומית קריות - הקרויה תכנית מס' ק/במ/ 385 - "שכונת מגורים בצפון קרית מוצקין"
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית קריות מס' ק/ 130

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 385/ק.א.
הועדה לבניה למגורים (מס. 84)
החליטה ביום 20.9.95 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת התכנית מס. 385/ק.א.
הועדה לבניה למגורים (מס. 80)
החליטה ביום 20.4.96 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה לבניה
למגורים

יזם התכנית:
משרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:
אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים
שדרות הנדיב 19, חיפה טל. 246004

הודעה על אישור תכנית מס. 385/ק.א.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4372
מיום 1.2.96

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
הועדה לבניה למגורים ולתעשייה

שינוי לתכנית מתאר מקומית קריות מס' ק/130 הנקראת ק/במ/385 - "שכונת מגורים בצפון קרית מוצקין" התכנית אושרה ע"פ חוק הליכי תכנון ובניה, הוראת שעה תש"ן 1990 והוראות החוק החלות עליה.

(1) שם ותחולה:

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מקומית קריות - מס' ק/במ/385 "שכונת מגורים - בצפון קרית מוצקין" (להלן תכנית זו). התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט בק.מ. 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורף נספח בינוי בק.מ. 1:1250 המציג בינוי מנחה וכן נספח חניה מנחה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(2) יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר המקומית קריות מס' ק/130 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 1299 ביום 25.8.66.

ב. תכנית זו מבטלת בתחום חלוחה כל תכנית מאושרת אחרת. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית דלעיל יקבע האמור בתכנית זו.

(3) המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת צפונית למחנה כורדני בצפון קרית מוצקין.

(4) שטח התכנית:

שטח התכנית הינו 85.100 דונם (מדידה גרפית).

(5) גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו הכחול העבה ע"ג התשריט.

(6) קרקע ובעלויות:

הקרקע הכלולה בתכנית זו: גוש 10421 ח.ח. 12, 18
גוש 10423 ח.ח. 3, 7
בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

(7) יוזמי התכנית ומגישיה:

משרד הבינוי והשיכון.

(8) עורך התכנית:

אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכנן ערים, חיפה.

(9) מטרות התכנית:

- א. הקמת שכונת מגורים בצפיפויות שונות ובקיבולת מירבית של של 430 יח"ד.
- ב. שנוי אזור מגורים ג' לאזורי מגורים ב', ג-מיוחד ושטחי צבור.
- ג. קביעת מערכת דרכים חדשות.
- ד. ביטול חלקות ישנות וחלוקת הקרקע לחלקות חדשות.
- ה. קביעת הוראות בניה.

(10) אזורים - סימונים ותאורים:

<u>האזור בתשריט:</u>	<u>הסימון בתשריט:</u>
גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מגורים ג' - מיוחד	צבע צהוב מותחם בחום כהה
אזור למבני צבור	צבע חום מותחם בחום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
אזור משולב למבני צבור ולש.צ.פ.	פסים אלכסוניים חומים וירוקים לסרוגין
שביל להולכי רגל	צבע ירוק מטוייט באדום
דרך מוצעת	צבע ורוד
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווח קדמי	ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
גבול חלקה רשומה - לבטול ומספרה	קו צהוב מרוסק וספרה צהובה בעגול מרוסק
חלקה מוצעת	ספרה בצבע התשריט מותחמת בעגול
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים ובצבע התשריט
בנין להריסה	שטח מותחם בקו צהוב

(11) שמוש בקרקע או בבנינים:

א. לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן יזמי התכנית יתחייבו לבצע בתחומי התכנית - על חשבונם ובכפוף לחוקי העזר העירוניים את הכבישים, המדרכות, הניקוז, התיעול, מים, ביוב, תאורה וכו'.

ב. לא ינתן רשיון להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע הנמצאת באזור המסומן לשום תכלית פרט לזו המפורטת ברשימת התכליות

12) רשימת התכליות:

א. דרכים: -

ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ומעבר לתשתיות בתוואים המסומנים בתשריט.

ב. שטח צבורי פתוח: -

ישמש לגינון, נוי וכו' - במגרש 112 תותר הקמת מועדון נוער וכן תותר הקמת ביתני טרנספורמציה.

ג. אזור למבני צבור: -

ישמש להקמת מבני צבור שכונתיים בלבד כגון: מועדונים, גני ילדים, בתי כנסת וכו'.

ד. אזור למבני צבור משולב בשטח צבורי פתוח: -

1. מגרש 103 ישמש להקמת מבני צבור ואלה ישולבו בשטח צבורי פתוח.

2. מגרש 104 ישמש להקמת בריכת שחיה צבורית ומתקנים הנלווים לה.

ה. אזורי מגורים:

באזורי המגורים ב' ו ג - מיוחד השטח המיזערי של יח"ד יהיה 80 מ'. השעור המצטבר של יח"ד בשטח 80 מ' יהיה 25% מהקיבולת הכוללת, יתרת הקיבולת תכיל יח"ד אשר שיטחן המיזערי יהיה לפחות 100 מ"ר/יח"ד.

1. אזור מגורים ב':

ישמש להקמת בניני מגורים אשר יוקמו במבנים בגובה עד 4 קומות מעל קומת עמודים - קיבולת האזור עד 208 יח"ד.

2. אזור מגורים ג - מיוחד:

ישמש להקמת בניני מגורים - קיבולת האזור עד 222 יח"ד
אשר יוקמו במבנים בגובה עד 15 קומות מעל קומת העמודים
- קיבולת האזור עד 222 יח"ד.

(13) טבלת האזורים ותנאי הבניה:

א. האזור:	<u>שטח צבורי פתוח</u>
סימון בתשריט:	ירוק
הגבלות בניה:	הבניה בהתאם לשמושים המותרים
אחוזי הבניה המירביים:	סה"כ 2%
מס' קומות מירבי:	קומה 1, גובה מירבי 4 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה. לגבי הפריפריה של האזור:
מרווחים מזעריים:	קידמי, צדדי ואחורי - 10 מ'
חובת תכנית בינוי:	על אזור זה חלה חובת הגשת תכנית פיתוח - לאשור הועדה המקומית.
ב. האזור:	<u>אזור למבני צבור</u>
סימון בתשריט:	חום מותחם בחום כהה.
הגבלות הבניה:	הבניה בהתאם לשמושים המותרים.
אחוזי הבניה המירביים:	80%
תכסית:	50%
מס' קומות מירבי:	2 קומות, גובה מירבי - 10 מ' מפני הקרקע הטבעיים בכל נקודה.
מרווחים מזעריים:	לגבי הפריפריה של האזור:
	קדמי 5 מ'
	צדדי 4 מ'
	אחורי 6 מ'
	קו בנין 0 יותר בין מבנים באותו אזור.

ג. האזור: אזור למבני צבור משולב ב.ש.צ.פ.
סימון בתשריט:
חובת תכנית בינוי: על אזור זה חלה חובת הגשת תכנית בינוי - לאשור הועדה המקומית.
לסרוגין.

1. מגרש 103
הגבלות הבניה: הבניה בהתאם לשימושים המותרים.
אחוזי הבניה המירביים: 90%
תכסית: 50%
מס' קומות מירבי: 3 קומות - גובה מירבי 12 מ'
מרווחים מיזעריים: לגבי הפריפריה של האזור;
קדמי צדדי ואחורי - 10 מ'
קו בנין 0 יותר בין מבנים
באותו אזור.

2. מגרש 104
הגבלות הבניה: תותר הקמת בריכת שחיה צבורית ומתקני העזר הדרושים להפעלתה.
אחוזי הבניה המירביים: 5%
מס' קומות מירבי: 1 קומה - גובה מירבי 4 מ'.
מרווחים מיזעריים: לכוון מגרש 105 ישמר קו בנין של 25 מ', יתר קווי הבנין יהיו 10 מ'

ד. האזור: מגורים ב'
סימון בתשריט: תכלת
אחוזי הבניה המירביים: 90%
תכסית: 30%
קיבולת מירבית: 208 יח"ד - 16 יח"ד בכל בנין
מס' קומות מירבי: 4 קומות + קומת עמודים
מרווחים מזעריים: קידמי 5 מ'
צדדי 4 מ'
אחורי 6 מ'
בין הבניינים בתחומי אותו מגרש - לפחות 8 מ'.

ה. האזור:	מגורים ג - מיוחד
סימון בתשריט:	צהוב מותחם בחום כהה
אחוזי הבניה המירביים:	175%
תכסית:	25%
קיבולת מירבית:	222 יח"ד
מס' קומות מירבי	15 קומות + קומת עמודים
	בקומות העליונות תותר דירה דו מפלסית.
מרווחים מזעריים:	קדמי 15 מ' צדדי 10 מ' אחורי 15 מ'
מס' בניינים מירבי:	בכל מגרש תותר הקמת בנין אחד בלבד.

ו. טבלת זכויות הבניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה) בתכניות ובהיתרים.

1. באזורי המגורים ב' ו-ג - מיוחד:
(א) שטחים עיקריים בקומות המגורים:
בקומות המגורים יהיו השטחים העיקריים בשעור של עד
85% מאחוזי הבניה המירביים.
(ב) שטחי שרות בקומות המגורים:
בקומות המגורים יהיו שטחי השרות בשעור של עד 15%
מאחוזי הבניה המירביים ויכללו חדרי מדרגות, מעליות,
ממ"דים וכו'.
- (ג) שטחי שרות בקומות עמודים:
בקומות עמודים של בנייני המגורים יכללו:
חדר מדרגות, מעליות, מבואה, מחסנים בשטח של לפחות
5 מ"ר ליח"ד, חדר עגלות, חדר מכוונות וכו'.
באזור מגורים ב' - יהיו שטחי השרות בקומות העמודים
בשעור מירבי של 40% משטח קומת העמודים.
באזור מגורים ג - מיוחד - יהיו שטחי השרות בקומות
העמודים בשעור מירבי של 100% משטח קומת העמודים.
2. במוסדות צבור:
(א) שטחים עיקריים - יהיו בשעור של עד 70% מאחוזי
הבניה המירביים.

(ב) שטחי השרות - יהיו בשעור של עד 30% מאחוזי הבניה המירביים ויכללו: חדרי מדרגות, מעברים, ממ"קים, שרותים, חדרי מכוונות, מחסנים וכו'.

ז. תנאים להוצאת היתר הבניה:

1. לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית. תכנית הבינוי תגדיר את גובה הבנינים, העמדתם, עיצובם וכן את פיתוח השטחים, דרכים ומערכות השרות.

2. לפני הוצאת היתר בניה ובכפוף לתכנית הבינוי - יוגש ע"י יזמי התכנית - נספח תחבורה ותכניות כל התשתיות הדרושות.

(14) חלוקה חדשה של השטח:

א. החלוקה הקיימת של השטח תבוטל ובמקומה תוצר חלוקה חדשה שתחומיה הוגדרו ע"י גבולות הדרכים וקוי החלוקה המסומנים בתשריט בקוים מלאים.

ב. תכנית הבינוי, לאחר אישורה בועדה המקומית, תהווה בסיס לתשריט חלוקה אשר יוגש מיד לכשיתאפשר הדבר.

ג. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה כחוק אשר יקבע את גבולות החלקות המוצעות לבניה.

(15) חניה:

מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, החניות יפותחו בתחומי המגרשים על ידי מקבלי היתרי הבניה.

(16) ביוב, ניקוז וסילוק פסולת:

א. ביוב: לא ינתן היתר בניה אלא אם כן יתחייבו היזמים לבצע את חיבורו של המבנה למערכת הביוב המרכזית, זאת בהתאם לתכנית מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס הועדה.

ב. ניקוז: יבוצע ע"י היזמים במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והצבוריות ותאושר ע"י מהנדס הועדה בטרם יוחל בביצוע עבודות פיתוח השטח.

ג. סילוק פסולת: הפסולת תסולק באמצעות מתקני אשפה בגודל ובצורה אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה. מתקני האשפה יוצבו בתחומי החלקות כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה.

(17) אספקת מים והידרנטים:

א. אספקת המים תבוצע ע"י יזמי התכנית מרשת אספקת המים של הרשות המקומית - באישורה ובפיקוחה.

ב. מבקשי היתרי הבניה יתקינו הידרנטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי אש.

(18) מרחבים מוגנים:

לא ינתן היתר בניה אלא אם כן אושרו ע"י הג"א ממ"דים או ממ"קים בהתאם להוראות התקפות של פיקוד העורף.

(19) משושות טלויזיה:

תותקן מערכת מרכזית שכונתית טל"כ לחילופין תותר התקנת משושת טלויזיה אחת וצלחת לווינים אחת לכל היותר - על גג כל בנין.

(20) אשור בניה בקרבת קוי מתח תת קרקעיים:

1. הזנת עמודי התאורה ברחובות תהיה תת קרקעית.
2. הזנת המבנים תהיה תת קרקעית.
3. אין לבנות בנין או חלק ממנו במרחק שיקטן מ-2 מ' מכבל תת קרקעי.
4. תחנות טרנספורמציה באזורי מגורים ישולבו, במידת הצורך, בבנינים עצמם.

(21) שמירה על צורתם החיצונית של בנינים:

1. כל בקשה להיתר בניה תפרט את חומרי הבניה והגימור החזיתיים, את הטיפול בגג וכן את תכנית הפיתוח של המגרש.
2. הבניה תהיה בניה קשיחה בלבד ובתכנון אחיד.
3. כל חזיתות המבנים בתחומי תכנית זו יצופו בחומר קשיח אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.
4. לא יותקנו על הקירות החיצוניים: צנורות גז, צנורות מים, חוטי חשמל, חוטי טלפון וכד'.
5. לא תותר התקנת דודי וקולטי שמש במרחק שיקטן מ-3 מ' מקצה הגג.
דודי השמש יוסתרו באמצעים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה.
6. לא יותקנו ארובות בחזיתות הבנינים.
7. מיכלי גז, אשפה וסולר יותקנו במקומות שיאושרו על ידי מהנדס הועדה ויוסתרו באמצעים שיאושרו על ידו.

8. מתקנים לתלית כביסה הכוללים מיסתור יפורטו בבקשת היתר הבניה.
9. מזגני אויר - מיקומם וצורת התקנתם יקבעו במסגרת היתרי הבניה ע"פ אשור הועדה המקומית לאחר בחינת התאמתם לדרישות האקוסטיות ע"פ התקנות למניעת מפגעים ומיטרדים נוספים.
10. לא תותר הקמת מבני עזר בתחומי תכנית זו.

(22) פיתוח המגרש:

על מבקשי היתרי הבניה לבצע ע"פ תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה את עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם.

1. התכנית תכלול, בין השאר, כדלקמן: קירות תומכים, ניקוז, נטיעות בשעור שיקבע ע"י מהנדס הועדה, התקנת משטחי חניה משולבים בירק וכו'.

2. גידור: - בחזית הקידמית של החלקה תוקם גדר אבן בגובה מירבי של 1.0 מ'. בחזיתות האחרות תותר גדר רשת מוסדות.

3. יש להמציא לאשורו של מהנדס הועדה תכנית מיקום מיכלי אשפה.

(23) תאורת רחוב:

לאורך כבישי הגישה בחזית החלקות וכן בחזית ש.צ.פ. או מבנה צבורי הכלולים בתכנית זו - תותקן תאורת רחוב על חשבון יזמי התכנית, הזנת עמודי התאורה לאורך הכבישים תהיה תת קרקעית.

(24) הפקעה לצרכי הצבור:

השטחים המיועדים לדרכים ושטחי צבור אחרים ניתנים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - סעיפים 188, 189 ו־רשמו על שם עיריית קרית מוצקין - למעט מגרש מס' 104 אשר יוחקר לרשות המקומית בדמי חכירה סמליים.

(25) היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

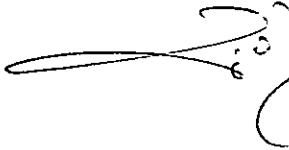
(26) תחילת ביצוע:

תחילת ביצוע התכנית על פי חוק הוראת שעה התש"ן יחשב גמר ביצוע כל התשתיות הכלולות בתכנית זו תוך 3.5 שנים מיום אשור התכנית.

חתימות: (26)

יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה.


 משרד הבינוי והשיכון
 מחוז חיפה
 תפקיד: מנהל מחלקת
 תכנון ומתכונן

אין לנו ההנגדות עסקית, רכשית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
 רשויות התכנון הרלוונטיות. המסמך יישלח לרשות המוסמכת
 התייחסו היטב לפרטים המפורטים בהקדמה ולתנאי ההקמה. כל זכות ליוזם
 התוכנית או לקבלת החלטות על תוכנית זו לא תהיה חייבת להישטח
 ונחתם עמכם על ידינו. ייתכן שתצטרפו אלינו או באה במקום
 הסכמתכם על ידינו. ייתכן שתצטרפו אלינו או באה במקום נפני כל

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

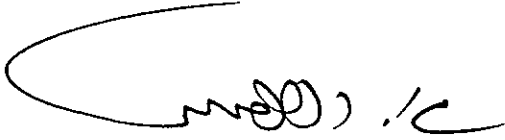
למען הסדר הטוב ייתנו בזה האמור ייתנו בזה האמור ייתנו על ידינו וייתנו
 בגין השטח המיועד לתכנית, אך בלי תנאי תשלום או הוצאה
 בקיום הסכם לראשון ו/או ויתור על זכותם לבטל בגלל הפרתו ע"י
 מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
 העומדת לנו מכל הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן התייחסו ניתנת
 אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

יא לוידיץ
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

תאריך: 20.12.95

עורך התכנית:

ארכ' אמנון רפפורט.



אמנון רפפורט - ארכיטקט ומתכונן ערים
 שדרות הנדיב 19, חיפה 34611
 טלפונים: 04 - 246006, 04 - 244930

תאריך: 28.10.1995