

מסדר החכונות
מחוז חיפה
= = =

מחוז תכנון מקומי
הועדה המקומית לתכנון והגנה בקריות

צור הלום
זכונה אפונית

שנוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מס. ק/172 א

המהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית הקריות ק/130, שנוי לתכנית מס' ק/161, שנוי
לחלק מתכנית מס' ק/170 ^(א"א) לתכנית מס' ק/172.

שטח התכנית:

221,995 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי).

מזכיר התכנית: משרד השכונות, מחוז חיפה.

מגי: התכנית: משרד השכונות, הקריה ת"א.

בעל הקרקע: מהנל מקרקעי ישראל, הקרייה ת"א.

חיפה, 21.2.77.

1. רשם ורישור
 תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מיתאר מקומית "תכנית מס' ק/172א' - צור שלום שכונה צפונית" - ותחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמהורה חלק בלתי צפוד ממנה.

2. רישום לתכניות אחרות
- (א) תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. ק/130 - תכנית מיתאר הקריות, שדבר אישורה פורסם ב-י"פ 1299 מ-25.8.66 ומשפיעה על תכנית מס' ק/161 - צור שלום, שדבר אישורה פורסם ב-י"פ 1403 מ-23.10.67, ועל תכנית מס' ק/170 - אזור תעשייה ומלאכה קרית ביאליק - צפון, שדבר אישורה פורסם ב-י"פ 1634 מ-15.6.70.
- (ב) תכנית זו מהווה ביטול לתכנית מס' ק/172 - "צור שלום" שכונה צפונית, שדבר אישורה פורסם ב-י"פ 1907 מיום 29.3.73, ונאה במקומה.
- (ג) על תכנית זו תחולבה הוראות תכנית המיתאר ק/130, אולם בכל מקרה שתתגלה סתירה - יקבעו הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת מצפון לשכונת צור-שלום, בשטח הידוע כ"שטח מחסני משרד השכון בתקדימי" וחלק מהשטח הנכלל באזור התעשייה והמלאכה של קרית-ביאליק, בחלקו הדרומי, התכנית ממחאר הקריות מס. ק/130.

בגוש 10419 חלקי 4, 3, 2, 1

בגוש 10420 חלקי 6

בגוש 10446 חלקי 3, 15, 17 - כמסומן בתשריט.

4. גבולות התכנית

מצפון: כביש התכנית הדרומי לאזור התעשייה והמלאכה של קרית-ביאליק.
 ממזרח: בחוף החלקים 4, 3, 2, בגוש 10419 כמסומן בתשריט.
 מדרום: בקו מקהיל מצפון לקו החיטול מ.ג. (בחואי הגדר הקימת) הנמצא מצפון לגבול טבין הגושים 10419-10446 כמסומן בתשריט.
 ממערב: הפאה המערבית של הכביש הבין עירוני (קיים) חיפה עכו.

5. טבלת הרישום וימורי הקרקע

שטח	מס' חלק	גוש	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק	מס' חלק
אזור מגורים 2 קומות	כחול	12.245	5.55				
אזור מגורים 3-4 "	צהוב	65.015	28.85	36.55			
אזור מגורים רב קומות	כתום	4.740	2.15				
שטח לביניניני צבור	חום מוחזק	15.80	7.20				
אזור מסחרי/צבורי	חום אפור	2.240	1.00				
שטח למוסד	כתום מוחזק	2.030	0.90				
שטח צבורי פתוח	ירוק	34.405	15.50	64.50			
דרך קימת/מאושרת/ת	חום	73.715	33.30				
דרך מוצעת/הרוחה דרך	אדום	4.61	2.40				
וחנייה	חום באדום	1.885	0.85				
שבילים להולכי רגל	ירוק לסירוגין						
ככר צבורים	ירוק על משבצת	5.165	2.30				
סה"כ שטח התכנית	ירוק כהה	221.995	100%	100%			

6. שטח התכנית: השטח הוא 221,995 דונם (מדוד ומחושב באופן גרפי).

7. אשרת התכנית:

לתכנון ולהגדיר את תנאי הבניה והפתוח של שכונת מגורים, אשר תכלול כ-1000 יח"ד בבניינים בני שתיים, שלוש, ארבע ושמונה קומות. בנייני צבור, מסחר, שטחים צבוריים פתוחים, דרכים, שבילים, והגניות צבוריות, לפי שיפורט להלן ב"רשימת התכליות" (סעיף 9).

8. הסימולים והבאורים במקרא

- | | |
|--|--|
| קו כחול עבה רצוף | 8.1 גבול התכנית |
| קו כחול עבה מרוסק | 8.2 גבול חכנית מאושרת |
| שטח צבוע כחול | 8.3 אזור מגורים 2 קומות |
| שטח צבוע בצבע צהוב | 8.4 אזור מגורים 3-4 קומות |
| שטח צבוע כתום מזחלים פתוח כהה | 8.5 אזור מגורים מזחלים פתוח כהה |
| שטח תבוע חום מוקף בקו חום כהה | 8.6 אתר לבנין צבורי |
| ואות עברית בצבע התשריט | |
| שטח מטויט בפסים אפורים חומים | 8.7 מרכז מסחרי/צבורי |
| שטח צבוע בצבע ירוק ואות עברית מוקפת בעיגול בצבע התשריט | 8.8 שטח צבורי פתוח |
| שטח מטויט בפסים אלכסוניים אדום וירוק לסירוגין | 8.9 שביל מוצע להולכי רגל |
| שטח צבוע חום בהיר; ירוק לצבוע לצבוע לצבוע | 8.10 דרך קיימת או מאושרת/ימיה לצבוע |
| שטח צבוע בצבע אדום | 8.11 דרך מוצעת/הרחבת דרך/חניה לצבוע |
| ספרה ברבע העליון של העגול | 8.12 מספר הדרך |
| ספרה בכל אחד משני הרבעים של העגול | 8.13 מרווח קדמי מינימלי |
| ספרה ברבע התחתון של העגול. | 8.14 רוחב הדרך |
| מלבן/מרובע בקו רצוף בצבע התשריט | 8.15 בנין מוצע |
| שטח צבוע בצבע האזור מוקף בקו צהוב | 8.16 בנין להריסה |
| קו עם משולשים עיליים ותחתיים לסרוגין בצבע התשריט ומספר בן 5 ספרות | 8.17 גבול גוש רשות ומספר |
| קו מרוסק בצבע ירוק | 8.18 גבול חלקה רשומה מוצעת לבטול |
| מספר מוקף בעיגול בקו בצבע ירוק | 8.19 מס חלקה רשומה מוצעת לבטול |
| קו דק בצבע התשריט | 8.20 גבול חלקה מוצעת |
| מספר בצבע התשריט | 8.21 מספר חלקה מוצעת |
| קו מרוסק בצבע אדום ואותיות "ק.ב." | 8.22 קו בנין |
| קו נקודה לסרוגין בצבע אדום | 8.23 קו חשמל |
| קו בצבע סגול | 8.24 חזית תנויות |
| ספרה רומית בצבע התשריט ואות "ע" בצבע התשריט | 8.25 מספר קומות + קומת עמודים |
| שטח צבוע כתום מזחלים חום כהה | 8.26 שטח למוסד |
| שטח צבוע בצבע האזור מטויט בקו בצבע התשריט | 8.27 חנייה פרטית |
| סיוט בקוים אדומים באלכסון | 8.28 דרך לבטול |
| שטח צבוע ירוק על רקע משבצת ירוק כהה | 8.29 ככר צבורית להולכי רגל |

שטח מאוקף קו מלבן עם צבועים אדומים וירוקים
קו בצבע ירוק

9.1 אזור מגורים ב'

ה ת כ ל י ת
מיועד לבניני מגורים 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ולזכות חניות בקומת העמודים בבנינים בהם סומנה חזית חניות.

בקומת העמודים המפולשות, תוהר התקנת חדרי כביסה מחסני בית. חדרי רכוז אשפה, מקלטים, מוסכים פרטיים.

9.2 אזור מגורים ג'

מיועד לבניני מגורים 3-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, שבה תוהר התקנת חדרי כביסה, מחסני בית, חדרי רכוז אשפה, מקלטים, מוסכים פרטיים.

מיועד להקמת בניני מגורים רבי קומות כמסומן בתשריט, בספרה רומית.

5.3 אזור מגורים ~~פיוהר~~ ^{הג} ^{קל}

סימון אתר 39 אינו מחייב, מקומו יקבע סופית בתכנית בינוי שתוגש לגבי האתרים "ו" ו-39 לאישור ו.ב.ע. מקומית הקריות.

9.4 אתר לבית ספר מסומן באוס"ז"

מיועד להקמת בית ספר ושירותיו כגון:-
אולם התעמלות, מנהלה, כתות מלאכה, מעבדות וכו'. בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י ו.ב.ע. מקומית הקריות.

9.5 אתרים לבניני צבור מסומנים באותיות "א", "ב", "ג", "ד", "ה" ו"ו"

מיועדים לבניני צבור שכונתיים כגון:-
תחנה לאס ולילד, גני ילדים, בתי כנסת מועדון שכונתי, אולם שמחות וכיו"ב.

9.6 דרכים, שבילים וחניות צבוריות

מיועדים למעבר הולכי רגל וכלי רכב לרשות הרבים. ^{האזור הוא} ^{הקל} ^{לכביש} ^{3,7,1} תבוצענה בהתאם לחתכים המסומנים בתשריט, אולם יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה הקריות, באישור נציג שר התחבורה בועדה המחוזית לשנות את חתכי הדרכים, וזאת מבלי לשנות את רוחבי הדרכים כפי שמסומן בתשריט.

9.7 שטחים צבוריים פתוחים

מיועדים לנטיעות, גנון, מגרשי משחקים לילדים - רשות הרבים.

9.8 אתר למוסד מסומן באות "ח"

מיועד למוסד קשישים - "בית אבות".

9.9 בנין מגורים עם חזית חניות

מיועד להקמת בנין מגורים בהתאם ליעוד האזור ובנוסף לכך בקומת הקרקע (עמודים) תוהר הקמת חניות כאשר חזית המסחרית (לחלון הראוה והכניסות) פונות לכוון שבו סומן הקו הסגול, לכל אורך או בחלקית ממנו, כפי שסומן בתכנית הבקשה להיתר בנייה.

9.10 מרכז מסחרי / צבורי

מיועד לבניני צבור ומסחר, בהתאם לתכנית בניי מפורטת, ~~באזור~~

10. אחוזי בנייה המותרים

אחוזי בנייה המותרים באזורי מגורים ומסחר יהיו % 87.5 משטח התכנית לאחר הורדת 40% משטח התכנית לצרכי צבור.

11. השמוש בקרקע ובבנינים
לא ישמשו קרקע או בנין לכל תכלית, אלא לזו שצויינה לעיל ברשימת התכליות או לפי שצויין בתשריט.
12. חנינות
שטחי החנייה הציבורית ופרטיות יבוצעו בשלבים בהתאם בצווע התכנית. בתכניות הבקשה להיתר בניה יסומנו שטחי החנייה הציבורית ופרטית הגובלים עם בנין/ים, ביחס כולל של חנייה אחת לכל יחידת דיור, נושא הבקשה וביצועם יהיו תנאי בהיתר הבניה.
13. דרכים
א. הדרכים והשבילים להולכי רגל יסללו ברוחבם המלא ע"י מגיש התכנית, וביצמם יותנה בהיתר הבניה.
ב. ייעוד שטחי קטעי הדרכים המסומנים לביטול בגבול הדרומי של התכנית יהיה בהתאם לתכנית מאושרת החלה או שתחול על שטחים אלה.
14. הפקעות
השטחים המיועדים לדרכים, שבילים להולכי רגל, ככר ציבורית להולכי רגל, חנינות צבוריות, שטח צבורי פתוח ואתרים לבניני צבור יופקעו ע"י ר.ב.ע. מקומית הקריות וירשמו ע"ש המועצה המקומית קרית ביאליק, ללא תשלום.
15. א. לא יקומו בנינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל כלהלן:
ברשת מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מ'.
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו מרחק מינימלי של 5 מ'.
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מ'.
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מ'.
ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מטר מכבלים אלו.
16. ביקור מי גשמים
יבוצע ע"י מגיש התכנית בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ע"י חלחול טבעי, ביקור וזרימה בתעלות עיליות/בצנורות תת קרקעיים.
17. אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של מ.מ. קרית ביאליק.
18. הרחקת אשפה
סדורי רכוז והרחקת אשפה יקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה והרשות המקומית ק. ביאליק.
19. בירוב
כל הבנינים יחוברו לרשת הבירוב המרכזי, שתבוצע ע"י מגיש התכנית. לפי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה והרשות המקומית קרית ביאליק.
20. הידרבטים
מגיש התכנית יבצע הידרבטים במספר, בדגם ובמקומות כפי שיקבעו ע"י רשות כיברי אש.
21. מקלטים
לא ינתן היתר בניה למבנה אלא אם כן יסומן בתכנית מקלט בהתאם להוראות הג"א, שתהיינה בתוקף בעת הגשת תכנית הבקשה למתן היתר בניה.
22. בניני עזר
לא תותר הקמת בניני עזר מחוץ לתחומי הבנינים, מוסכים פרטיים, מחסבים ביתיים, חדרי אשפה וכביסה, חדרי רכוז למיכלי גז יקבעו במקומות העמודים של הבנינים לפי שיסומן בתכנית הבקשה למתן היתר בניה.

23. משוואת לרדיו ולטלויזיה

לא תותר התקנת משוואת לרדיו ולטלויזיה, אלא אם כן סומנו מקומן וצורתן

בתכנית הבקשה להיתר בנייה.

24. שלטים ומתקני פרסום

לא תותר התקנת שלטים ומקני פרסום על חזיתות בנייני המגורים, למעט מספר מואר ושיש בטלויזיה. התקנת מתקני פרסום שלא על חזיתות הבניינים, תהיה חייבת בקנה מידה, לא יבוקן היתר בנייה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת מגיש התכנית ובעל הקרקע, שלטי פרסום מסחריים יוקמו לפי שיסומן בתכנית הבקשה לקתן היתר בנייה.

25. דודי שמש ומתקנים על הגג

לא תותר התקנת דודי שמש, מיכלי אגירת מים, על גגות ו/או חזיתות בניינים

26. בניינים להריסה

הבניינים המיועדים להריסה, כפי שסומנו בתשריט, יחרסו ע"י מגיש התכנית, לפני התחלת פעולות הבנייה במגרש הבניין, שבו קיים מבנה מיועד להריסה.

27. שמירה על העיצוב הארכיטקטוני

הבניינים הכלולים בתכנית יעוצבו ביצוב ארכיטקטוני מגובש. לא תותר כל פעולה שיש בה כדי לפגוע בצורה הבניינים: שינוי ו/או החלפת חמרי הציפוי הגימור ו/או החלפתם.

שינוי הגוונים בשזיחות הבניינים, לא תותר התקנת תריסים לסגירת פתחים או מרפסות, אלא בצורה ובגוון אחידים ובצורה משולבת עם אופן הסגירה של הפתחים הנ"ל בבניינים הסמוכים.

28. גיזון ונטיעות במרווחים בין הבניינים

יבוצעו ע"י מגיש התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבנייה בשטח.

29. גובה הבניינים ומספר הקומות

גובה בנייני המגורים יהיה כמסומן בתשריט + קומת עמודים. בניין בית ספר לא יהיה גבוה יותר מאשר 3 קומות, דהיינו: -קומת קרקע, קומה א', קומה ב', וקומה חת קרקעית (קומת מרתף). בניינים מסחריים, גובה הבניינים הצביריים בעלי אופי בלתי מסחרי יהיה לפי שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבנייה הקריות.

30. גדרות

לא תותר הקמת גדרות בתוך התכנית, אלא בהסכמת בעל הקרקע ומגיש התכנית לפי שיסומן בתכנית הבקשה להיתר בנייה לבניינים, הגדרות יוקמו לאורך גבולות המגרשים, שבו הם גובלים עם דרך או חנייה ציבורית, או עם מגרש למוסד צבורי.

ח ת י מ ו ת

מש"ד השיכון
דודי העצמאות 1
חיפה ת.ד. 272
מל. 660961

מש"ד השיכון
דודי העצמאות 21
חיפה ת.ד. 272
מל. 660961

בעל הקרקע

מגיש התכנית

מחבר התכנית

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

תכנית כ.ע. מפורטת מס' 142/א
הונולע להפקדה
 בישיבה ה- 287 ביום 11.5.75

י.ש.ו.
 יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

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

תכנית כ.ע. מפורטת מס' 142/א
הונולע למתן תוקף
 בישיבה ה- 304 ביום 24.1.75

י.ש.ו.
 יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

תכנית מס' 142/א מורסמה להפקדה בילקוט
 הפרטומים מס' 2068 ביום 28.11.74 עמוד 51

3 יום 11.5.75

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

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז ג

מרחב תכנון מקומי ה
 תכנית מס' 142/א
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 37
 מיום 2.11.76 החליטה לתת תוקף
 לתכנית ומוזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה י.ש.ו.
 סגן מנהל כללי לתכנון י.ש.ו.

תכנית מס' 142/א מורסמה למתן תוקף בילקוט
 הפרטומים מס' 2068 ביום 28.11.74 עמוד 51