

16/05/2007

070516-02-1124K

300 5831

ק / מק / 1/353 / ד / 1

פסגות ים – מרכז מסחרי

13-11-2007

תכנית זו מתארת בינוי מרכז מסחרי לשכונת פסגות-ים בקרית-ים, ונועדה בעיקר כדי לשנות את הבינוי שבתכנית הראשית, מהטעמים שלהלן-

1. התכנית הראשית תוכננה לפני כ- 10 שנים, על בסיס תפישה מסחרית של חנויות הפונות לחצר פנימית ומפנות את צידן האחורי לרחוב. העמדה כזו לא מתאימה לדפוסי המסחר החדשים.
2. התכנון העדכני מציע העמדת חנויות שחזיתן פונה לרחוב, מגרש החניה שלהן נרחב ומזמין לקוחות ומהווה עזר שיווקי חיוני.
3. הבינוי המוצע מאפשר יצירת חנויות בגדלים משתנים, תוך ניצול אופטימלי של יחסי חזית-עומק.
4. הפנית החזיתות לרחוב מחברת את מדרכות המרכז המסחרי עם השכונה, עם העוברים ושבים ועם השצ"פ המגונן הגובל במגרש.

**ועדה מקומית לתכנון ובינה קריית**

2.0.05.2007

אבני דרך בתהליך התכנון :

**נתקבל** .....

הגשת התכנית לוועדה המקומית.	19.5.99
דחיית התכנית.	7.11.99
הגשת התכנית מחדש.	7.6.00
וועדה מחוזית דורשת אישור שר הפנים לתכנית.	9.9.01
תיקונים והגשה חוזרת לוועדה מקומית.	16.12.01
תיקונים והגשה חוזרת לוועדה מקומית.	15.6.05
החלטת ועדה מקומית לאשר להפקדה.	5.9.05
הערות לשכת התכנון בוועדה המחוזית.	12.12.05
פרסום להפקדה בי.פ.	13.6.06
אישור התוכנית בוועדה מקומית.	18.8.06
הערות לשכת התכנון בוועדה המחוזית.	29.11.06

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי קריות

תוכנית מפורטת מס' ק/מק/353/ד/1 - "מרכז מסחרי-פסגות-ים"  
שינוי לתוכנית ק/במ/353 / א' בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א. (א)

1. שם התכנית :

תוכנית זו תיקרא ק/מק/353/ד/1 - "מרכז מסחרי-פסגות-ים" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף ע"ג התשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות:

- א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ק/במ/353 א' לשטח הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות שדבר אישורה פורסם ב: י.פ. 4565 ב 5.9.97.
- ב. הוראות תוכנית ק/במ/353 א' שלא שונו בתוכנית זו יישארו תקפות.

3. המקום:

מחוז חיפה  
נפה חיפה  
עיר קרית ים, שד' ירושלים פינת שד' צה"ל  
גוש 12579 חלקה 38  
מגרש 2004

4. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל בשם קרן קיימת לישראל.  
רח' פל-ים 15 חיפה טל- 04-8630855

5. יוזם התכנית :

שיכון ופיתוח - שו"פ  
רחוב ארניא 32, ת"א טל- 03-5635632

6. עורך התכנית :

אדריכל צפיר גנני, ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ  
רשיון מס' 27109 טל- 03-6887001  
רח' המסגר 20 ת"א, 67776. פקס- 03-6887002

7. שטח התכנית : 7.041 דונם

8. מטרות התכנית :

- א. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים באזור המסחרי עפ"י סעיף 62.א. (א) (5).
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית באזור המסחרי עפ"י סעיף 62.א. (א) (6).

9. מסמכי התכנית :

- א. הוראות התוכנית (תקנון) – 5 עמודים
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 על רקע תוכנית מדידה שהוכנה ע"י המודד דורון כנען.
- ג. נספח בינוי וחניה מנחה.

10. ביאור סימני התשריט

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>הביאור</u>
קו כחול עבה קו כחול עבה מקוטע קו רצוף בצבע התשריט, מספר מוקף בעיגול שטח צבוע חום בהיר סיפרה רשומה בתוך רבע עליון של עיגול סיפרה רשומה בשני הרבעים הצדדיים של העיגול.	גבול התוכנית גבול ת.ב.ע מאושרת גבול חלקה רשומה ומספרה דרך קיימת / מאושרת מספר הדרך מרווח קדמי מינימלי (מ')
סיפרה רשומה בתוך רבע תחתון של עיגול שטח צבוע אפור שטח צבוע ירוק עם שיבוץ בקו אדום דק שטח צבוע צהוב תחום בכתום שטח צבוע חום תחום בקו חום כהה שטח צבוע ירוק קו נקודה אדום	רוחב הדרך (מ') אזור למסחר ומשרדים גשר להולכי רגל אזור מגורים ג' שטח למוסדות ציבור שטח ציבורי פתוח מרווח בנין
קו מיתאר הבנין בצבע התשריט מספר רשום בחציו העליון של מלבן מספר רשום ברבע השמאלי תחתון של מלבן	בנין קיים מס' מגרש מס' קומות

**11. רשימת תכליות**

לא יינתן היתר לבנין הנמצא בתחום התוכנית לשום תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות כאן לגבי האזור שבו נמצא הבנין.  
איזור למסחר ומשרדים – שטח המיועד למסחר ומשרדים.

**12. הוראות בניה**

מרווחי בניה (מ')	מס' קומות ושטחי בניה ע"פ ק/במ/353א'	שטח המגרש (מ"ר)	ייעוד
			המגרש
קדמי	שטחים עיקריים 2000 מ"ר מסחר 700 מ"ר משרדים	7,041	מסחר ומשרדים
צידי	2700 מ"ר		
ע"פ תוכנית מאושרת.			
	שטחי שירות 780 מ"ר עיליים 300 מ"ר תת"ק		
	4 קומות + מרתף		

**13. שינוי הוראות לבינוי באזור למסחר ומשרדים – לפי סעיף 62 א. (א) (5)**

- א. באזור למסחר ומשרדים ימוקמו החניות בחלק המערבי (הקדמי), הגובל בשטח ציבורי פתוח.
- ב. הבניה תהיה בחלק המזרחי של המגרש הגובל בחלקות 37 ו-40, עד למרווח בנין צידי.

**14. שינוי חלוקת שטחי הבניה – לפי סעיף 62 א. (א) (6)**

ניתן יהיה להעביר שטח עיקרי של עד 350 מ"ר מסה"כ זכויות הבניה באזור המסחרי, משימוש מסחר לשימוש משרדים ולהיפך.

**15. הוראות נוספות לבינוי ועיצוב אדריכלי**

- א. המרווח הצידי המזרחי והפתחים בקיר המזרחי של המבנה ישמשו למילוט בלבד למשתמשי המבנה. במרווח זה יהיה שביל להולכי רגל ברוחב 2.20 מ' לפחות והיתרה-מגוננת.
- בגבול המזרחי, המפריד בין מסחר למגורים, יוקם קיר אטום בגובה 1.80 מ'.
- ב. כל חזיתות המבנים תהינה ברמה אחידה של עיצוב וגימור.

- ג. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית.  
מתקני קירור ומתקני מיזוג אויר יהיו מרכזיים בלבד, ירוכזו רק על גג המבנה, ויוסדרו באמצעים שונים כחלק מתכנון חזיתות המבנה וכמשולב עימן.  
במיוחד תידרש הקפדה על ניראות המתקנים מבתי המגורים שבחלקות 37 ו-40.  
ד. תכנון הפיתוח במגרש יכלול גם את הש.צ.פ. הגובל במגרש, וישתלב עימו. יושם דגש על עיצוב הפינה של המגרש המסחרי כלפי הכיכר והרחובות.

**16. חניה:**

- א. החניה תהיה חניה מגוננת בתחומי המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.  
ב. החניה תבוצע עפ"י הוראות לחניה שבתכנית הראשית ק / במ / 353 א'.

**17. תשתיות**

- כל סעיפי תוכנית ק/במ/353 א' התנאים להיתר לעניין תשתיות תקפים בתוכנית זו:  
א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
(1) לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק הבולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיק אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחקים	סוג קו החשמל
2 מ'	רשת מתח נמוך
5 מ'	קו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	קו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מ'	קו מתח עליון עד 150 ק"ו

- (2) אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.  
(3) לא יורשה חבור חשמל לבנינים אלה בעזרת כבל תת-קרקעי.  
(4) במידה ותידרש העתקת עמודים, יעשה הדבר על חשבון יוזמי ו/או מבצעי התכנית. כל זאת בתיאום עם חברת החשמל.

ב. תחנת טרנספורמציה.

ג. מקלטים.

ד. שירותים - ניקוז מי גשם ומרזבים

אספקת מים

ביוב

הידרנטים

קווי טלפון ומערכת כבלים לשידורי טלוויזיה

ועדה מקומית קריות  
 אישור תכנית מס' 119/353/מ/ק  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2006058 ביום 18/9/06

י"ר הועדה המקומית  
 י"ר הועדה המחוזית

17. חתימות :

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל בשם קרן קיימת לישראל

תכנית מס' 119/353/מ/ק פורסמה לאישור בילקוס  
 הפרסומים מס' 5692 מיום 31/10/06 עמוד 3251

שיכון ופיתוח (שו"פ)  
 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

יוזם התכנית :

עורך התכנית : אדריכל צפיר גנני, ב.פלג אדריכלים ומתכנני ערים 1997 בע"מ

ב. פלג אדריכלים  
 ומתכנני ערים (1997) בע"מ

הועדה המקומית קריות  
 התכנית עברה בדיקה טכנית מוקדמת  
 ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית  
 תאריך 18/5/05  
 סגן הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 119/353/מ/ק  
 פורסמה בעיתון פלאם ביום 25/5/06  
 ובעיתון הנצח ביום 25/5/06  
 ובעיתון מסומי בצ ביום 26/5/06

תכנית מס' 119/353/מ/ק פורסמה להפקדה בילקוס  
 הפרסומים מס' 5539 מיום 3/6/06 עמוד 3601

ועדה מחוזית קריות  
 הפקדת תכנית מס' 119/353/מ/ק  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 2005008 ביום 5/9/05  
 י"ר הועדה