

30069/6 (27)

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז חיפה

הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 11.13

לאשר את התוכנית

התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התוכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך: 4.2.13

יו"ר הוועדה לדיור לאומי

6- נספח עיצוב עירוני

תוכנית מס' : ק/425

שכונת מגורים אפק - הרחבת קרית ביאליק

עורכי התכנית - משרד משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

~~חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965~~
~~משרד הפנים - מחוז חיפה~~
~~הוועדה המחוזית החליטה ביום: 11.13~~

~~לאשר את התכנית~~

~~התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר~~

~~התכנית נקבעה טעונה אישור השר~~

~~תאריך: 4.2.13~~

~~יו"ר הוועדה המחוזית~~

אין לבו ההגדרות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תמימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תמימתנו זו באה במקום הסמכת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תוצע ופע"י כל דין.

לפען השר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בקיום השטח הבלוי בתכנית, אין בתמימתנו של התכנית הבה או הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן תלימתנו ייחזת אך ורק במקרה מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

4.2.13

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' 425/7

פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6491

ביום 1.11.12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום 11.13
בנת שוורץ-מילר
מנהלת מנהל התכנון
מנהלת מינהל התכנון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - קרית

תכנית ב.ע. מס' ק/425
הומלץ להפקדה

בישיבה הועדה 20010005
ביום 12/11/2001

יושב ראש הועדה _____
מהנדס הועדה _____

יו"רית קרית ביאליק

א. מטרת הנספח

קביעת הוראות והנחיות כלליות לעיצוב עירוני ואדריכלי ולפיתוח בתחום התכנית. נספח זה יהווה בסיס להכנת תכנית לבינוי ועיצוב אדריכלי עבור מבנן (מקבץ מגרשים, כמתואר בתרשימים המצורפים) או תא שטח אשר תדרש לאישור כתנאי להיתר לבניין או מס' מבנים.

ב. עקרונות התכנון

תכנית ק/425 מייעדת שטח בגודל כ-1127 דונם להקמת שכונת מגורים, לצורך הרחבת העיר קריית ביאליק. השכונה משלימה את העיר ממזרח ומייצרת רצף אינטגרלי של רקמה עירונית הממשיך את שכונת צור שלום הקיימת, ומעבר לכביש עוקף קריות בשטח שבייעודו הנוכחי הינו חקלאי ומשמש לבריכות הדגים של קיבוץ אפק. מערכת התנועה בכלי רכב באפניים וברגל מקשרת בין חלקי השכונה שמצידי כביש עוקף קריות.

סה"כ מותירה התכנית עד 4573 יחידות מגורים, במבנים בגבהים שונים ובתמהיל מגוון. חתך הגבהים של המבנים עולה בהדרגה ממערב למזרח: בינוי בגובה 3 קומות ממוקם בהמשך לבינוי הקיים, ומעבר לרצועת החייץ מכביש עוקף קריות על מנת להמנע מההשפעה האקוסטית והסביבתית של הכביש על הבינוי. בהמשך מתוכנן בינוי בגובה 6-9 קומות מתוכנן במבנים בעלי אופי מרקמי, סביב חצרות פנימיות. השדרה הראשית של השכונה מתוכננת כעמוד השדרה שלה העובר מצפון לדרום, ודפנותיה המערבית והמזרחית בנוות 7 ו-9 קומות בהתאמה. מבנים בני 23 קומות מתוכננים בשוליה המזרחיים של השכונה סמוך לשמורת נחל הנעמן העתידי, וכמו כן לאורך הפארק הלינארי הראשי. המבנים הגבוהים ממוקמים סמוך לשטחים פתוחים נרחבים ומול נוף רחוק.

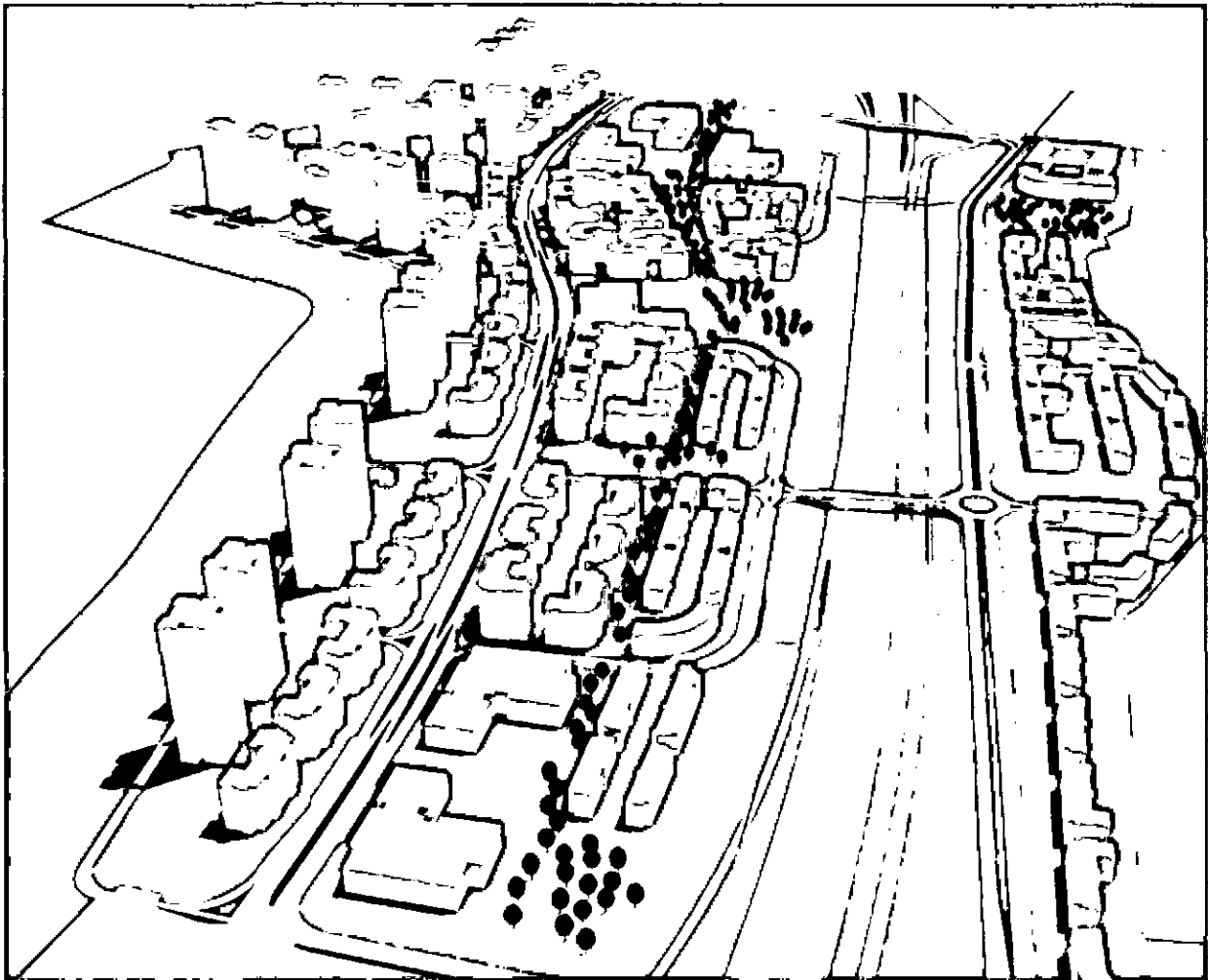
מערך של שטחים פתוחים מלווה את כל מקבצי המגורים בשכונה, מקשר ביניהם כמערכת מלאה, ומתחבר מערבה על מנת לשרת בעתיד את כלל העיר. מערכת השטחים הפתוחים מבדילה בין שטחי גן ופארקים לשימוש אינטנסיבי לבין אזורים פנויים מבינוי המשמשים כחייץ מהעוקף ורצועת התשתיות משני צידיו ומהשמורות.

מתחמים למבני הציבור פרוסים לאורך השכונה בהתאם לפרוגרמה העירונית ולהנחיות משרד החינוך. לצידם ממוקמים הפארקים המרכזיים. ציר ירוק ראשי קושר את כל אלו מצפון לדרום ומאפשר תנועת הולכי רגל ואופניים מכל אזור בשכונה למוקדי העניין, הפארקים, מבני הציבור והחינוך.

השכונה מוקפת בשמורות טבע קיימות ומתוכננות. "כרי נעמן" מצפון, ו"אפק" מדרום-מזרח, ביניהן תקשר שמורת נחל הנעמן העתידי לאחר הסדרתו. התכנית מתייחסת לסמיכות לשמורות אלו, ולקשר הפיסי והויזואלי מהן ואליהן. שטחי חייץ מהשמורות מאפשרים לתושבים להנות מהן, אך מגינים על החי והצומח בהן באמצעות מניעת בנייה ופיתוח, סלילה וכד' בקרבתן.

תכנית ג/12886 גובלת בתחום השכונה ומשלימה תכנית זו, בשטחי מחוז צפון. תכנית זו באה להסדיר את הסטת נחל הנעמן הגובל בשכונה ממזרח, לאחר השלמת תכנית האב לנעמן ותכנית פרסום לנחל, ובתיאום עם הרשויות הנדרשות.

התכנית מסדירה תשתיות הקיימות כיום בשטחה. היא מנצלת את שטח החייץ הנדרש בכל מקרה מהעוקף, ומרכזת את כל המערכות כגון קוי מתח עליון וגבוה, תעלת ניקוז ראשית והמיגון האקוסטי מהכביש ברצועת תשתיות אחת אחידה. כמו כן התכנית מפרטת את שלבי הביצוע לתשתיות השונות שישרתו את השכונה, במקביל לפיתוח שלבי הבינוי של המגורים, מבני הציבור והשטחים הפתוחים.



ד.1. מבני מגורים:

1. כללי: הבינוי במגרשים שייעודם מגורים ב' ו חלק מ- ג' יאופיין באופי מרקמי ומדורג העוטף חצרות פנימיות. מס' הקומות המצויין במסמכי התכנית יישמר על מנת לשמור על חתכי הרחובות, חתך השדרה הראשית, והפרופורציות המתוכננות לחצרות הפנימיות במבנים.
2. מס' הבניינים המתוכנן לתא שטח יהיה לפי הנתון בנספח הבינוי.
3. קוי הבניין המסומנים מתווים את החצרות הפנימיות למבנים ואת החזיתות ההמשכיות לכוון הרחוב, ועל כן יש להצמיד אליהם את הבינוי.

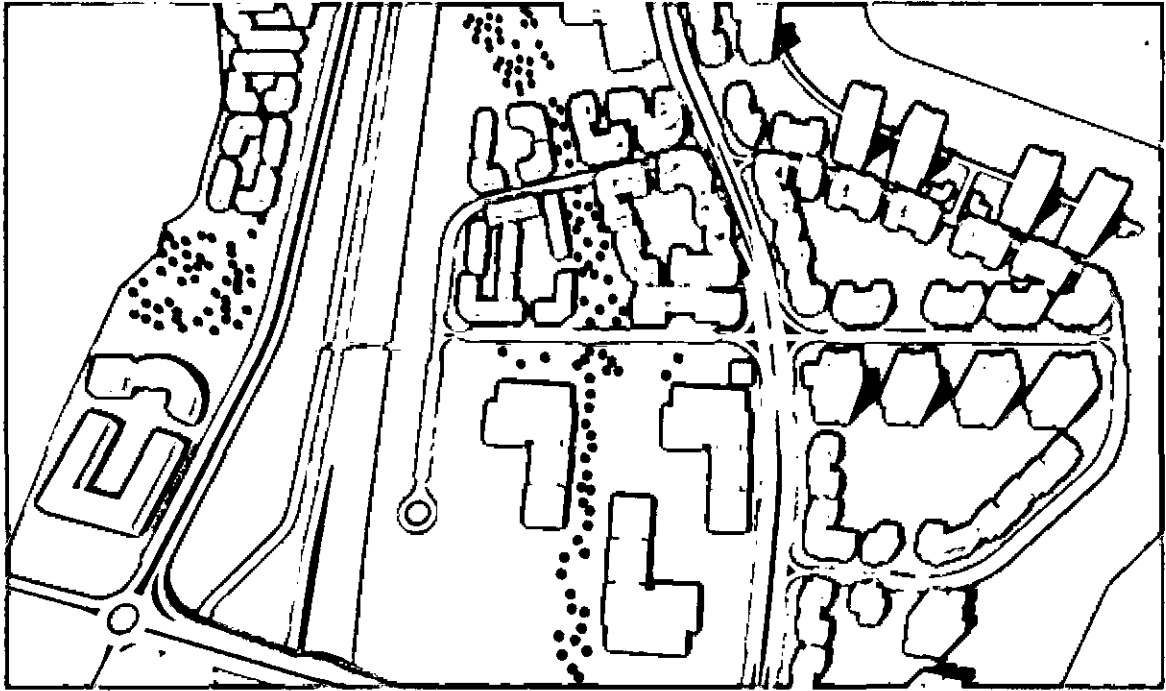
4. מרחק בין זוגות מגדלים: במבנים שייעודם מגורים ג' ובהם מגדלים שהינם חלק מרצף המלווה את השמורה ישמר מרחק בין המבנים, בהתאם למצויין בתקנון. זאת על מנת לשמור על מופע של זוגות מבנים כלפי השמורה, הנתפס כרצף במקצב אחיד אך לא כחומה.
5. העמדת המבנים: במבנים משולבים בהם מבני מגדלים ומבנים נמוכים יותר, תשמר העמדתם באופן יחסי זה לזה, כך שכל בניין ימוקם מול רווח בין המבנים בשורה המקבילה לו. זאת על מנת לשמור על מבט פנוי לנוף לכיוון מזרח למירב הדירות האפשרי במבן.

תקריב נקודתי:



2.ד. שדרת המגורים הראשית – לאורך כביש 20

6. טרם תכנון המבנים לאורך כביש מס' 20, יש לאשר במחלקת תכנון עיר תכנית עיצוב אדריכלי לשדרה כולה לשביעות רצון מהנדס העיר. התכנית תפרט את אופי עיצוב החזיתות, חומרי גמר אחידים, ופרטים עקרוניים בחזיתות המבנים הנצפים כלפי השדרה. כמו כן את ריהוט הרחוב, פרטי הפיתוח והגינון וסוגי צמחייה אפשריים לשימוש.



ד.3. חזית עירונית

עיצוב החזיתות לאורך השדרה יהיה בהתאם להוראות התכנית ולסעיף הוראות פיתוח נוף בתקנון התכנית.

תכנון המבנים נועד ליצור רצף בנוי אחיד באופיו לאורך השדרה. דגש מיוחד ינתן על עיצוב החזיתות הפונות לשדרה. תכנון המבנים יבטיח רצף מבני באמצעות חיבור בין האגפים השונים של המבנים, כך שלפחות 75% מאורך החזית במקטע שבין צמתים יהוו חזית בנויה.

ד.4. שדרת המגדלים לאורך כביש 30 (בדופן הנעמן)

טרם תכנון להיתר של מגורים בתא שטח ראשון לביצוע לאורך כביש מס' 30, יש לאשר במחלקת תכנון עיר תכנית עיצוב אדריכלי לתא השטח הנתון. התכנית תגדיר את עקרונות העיצוב של המגדלים לתא השטח ולשדרת המגדלים כולה לשביעות רצון מהנדס העיר, ותכיל הגדרת חומרי גמר אחידים, ופרטים עקרוניים קבועים. המגדלים יעוצבו באופן שידגיש את אופיים הורטיקולי עם התייחסות ייחודית לחזית הפונה לנעמן.

ד.5. שצ"פ ראשי – הפארק הלינארי

טרם תכנון להיתר של ביתן בפארק הלינארי יש להגיש תכנית עיצוב אדריכלי למחלקת תכנון עיר. שני הביתנים יתוכננו בסגנון עיצובי אחיד, ויהיה ביניהם קשר חזותי. פיתוח השצ"פ יהיה בהתאם לסעיף לייעוד שצ"פ בהוראות התכנית.

ד.6. חצרות המבנים

פיתוח חצרות המבנים ופיתוח השפ"פים ייעשה במסגרת זמן הקמת הבנין במגרש. הפיתוח יושלם בכל מגרש ומגרש כתנאי למתן תעודת גמר לאותו בנין.

שטחי חצרות המבנים הצמודות לשטחי המגורים יפותחו כרצף פיסי ויזואלי אחד, המאפשר טיול רציף לאורכו ומתחבר אל השצ"פ הצמוד. אופן הגינון והנטיעות בחצרות יהיה בהתאם לנספח הנופי לתכנית.

