

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי

ש ל

הועדה המקומית לתכנון ובניה - קריות

הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מתאר מקומית ק/293 ב'

הנקראת תכנית "צור שלום מזרחי" והמהווה שינוי

לתכנית מתאר מקומית ק/293 א' ותכנית מתאר מקומית ק/130

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות החוק חלות עליה

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ : יוזמי התכנית

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ : בעל הקרקע

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ : מגישי התכנית

י. קביליו ושות' : מחבר התכנית

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי

ש ל

הועדה המקומית לתכנון ובניה - קריות

הועדה לבניה למגורים

שינוי תכנית מתאר מקומית ק/293 ב'

הנקראת תכנית "צור שלום מזרחי" והמהווה שינוי

לתכנית מתאר מקומית ק/293 א' ותכנית מתאר מקומית ק/130

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
והוראות החוק חלות עליה

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ : יורזמי התכנית

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ : בעל הקרקע

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ : מגישי התכנית

י. קביליו ושות' : מחבר התכנית

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי

הוועדה המקומית לתכנון ובניה - קריות

שינוי תכנית מתאר מקומית ק/293 ב', הנקראת תכנית
"צור שלום מזרחי" והמהווה שנוי לתכנית מתאר
מקומית ק/130 ולתכנית מתאר מקומית ק/293 א'

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא תכנית בניין עיר מפורטת "צור שלום מזרחי" ק/293 ב' ותחול
על כל השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והנקרא באותו
שם. (תשריט זה מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו).

2. היחס לתכניות אחרות

2.1 על שטח תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מתאר מקומית ק/130 ותכנית מתאר
מקומית ק/293 א' וכל השנויים וההתקונים שחלו בה מזמן לזמן, במידה
שההוראות, השנויים וההתקונים הנ"ל אינם סותרים את האמור בתכנית זו.

2.2 במקרה של סתירה בין אחת מהתכניות הרשומות, לבין תכנית זו, יקבע האמור
בתכנית זו.

2.3 מסמכי התכנית

מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעוד קרקע, מצב קיים ומצב מוצע בקנה מדה 1:1250; 1:5000
מסמך ג' - תכנית בינוי בקנה מידה 1:500

3. ה מ י ק ו ם

הקרקע עליה חלה תכנית זו, נמצאת מזרחה לצור שלום הקיימת, וצפונה לכביש
אפק - כביש חיפה-עכו, וכוללת את הגושים והחלקות הבאות:
א. גוש 10446 - 1-18 (חלקה רשומה מס' 17).
ב. גוש 10445 - 2-25 (חלק מזרחי מחלקה רשומה מס' 3).
ג. גוש 10422 - 2,3,4,5,6 (חלקות רשומות מס' 44,45,55,56,57).

4. גבולות התכנית

א. בצפון : - גבול גוש 10457

- ב. כמזרח : - גבולות גושים (מצפון לדרום) :
10442 ; 10441 גוש 10455 חלקה 2 ;
גוש 10422 - חלקה 60.
- ג. בדרום : - כביש אפק - כביש חיפה-עכו (רח' התל) (גוש)
10422 - חלקות 52, 58, 54).
- ד. במערב : - (מדרום לצפון) : גוש 10422 - חלקות 43, 42, 46
גוש 10445 חלק מערבי של חלקה 3 ; גבול גוש 10446
רח' חיים וחלקות 62, 51, 14, 67.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 82.860 דונם.

6. מטרת התכנית

- א. מתן הוראות בניה ל-476 יח"ד בתחום תחולת התכנית.
- ב. לשנות סוג של חלק מהשטח מאזור מגורים ב' ושטחי ציבור לאזור מגורים ג'.
- ג. לבטל חלק מהדרכים המאושרות והתוית מערכת דרכים חדשה.
- ד. להקצות שכיל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל.
- ה. לשנות את אופן חישוב אחוזי הבניה.
- ו. איחוד וחלוקה
1. איחוד וחלוקה מחדש של גוש 10446 בהתאם לכינוי החדש המוצע בנספח בינוי המצורף.
2. איחוד חלקות 2 ו-25 מגוש 10445 וחלקות 3,4 בגוש 10422 וחלוקתן מחדש, בהתאם לנספח בינוי שיוגש בעת הגשת בקשה להיתר בניה ותאושר ע"י ועדה מקומית ומהנדס העיר ותהיה ביסוס לרישום בספרי האחוזה, בהתאם לחוק.

7. בעלי הקרקע

מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ דרך יפו ת"א 7, תל-אביב.

8. יוזמי התכנית ומחברה

מ. אליאנס - באמצעות י. קביליו ושות' אדריכלים בע"מ.

9. סמולים ובאורי מקרא

<u>ה ס י מ ל</u>	<u>ה ב א ר</u>
קו כחול עבה	גבול התכנית
שטח צבוע חום בהיר מקוקו בשחור	רחוב הולנדי
שטח צבוע בתכלת	אזור מגורים ב'

שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום כהה	אתר לבניין צבורי
שטח צבוע בירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע בחום ומותחם ירוק	אתר ספורט
שטח מטוייט בפסים אלכסוניים ירוק	שביל להולכי רגל
ואדום לסרוגין	
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
ספרה ברבע העליון של העגול המשורטט על הדרך	מספר הדרך
ספרה בכל אחד משני הרבעים הצדדים בעגול הנ"ל	מרווח קדמי מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העגול הנ"ל	רוחב הדרך
שטח מותחם בקו חזק בצבע התשריט	בנין מוצע
קו עם משולשים עיליים ותחתיים	גבול גוש רשום ומספרו
לסרוגין בצבע התשריט ומספר גדול בן 5 ספרות	
קו דק מרוסק ירוק	גבול חלקה רשומה מוצעת לבטול
מספר מוקף בעגול מרוסק ירוק	מס' חלקה רשומה מוצעת לבטול
קו חזק בצבע התשריט	גבול חלקה קיים
מספר או אות מודגשים בצבע התשריט	מספר חלקה קיים
קו - 3 נקודות - לסרוגין ורכועים לסימון עמודי החשמל	קו חשמל מתח עליון
שטח מותחם בקו חזק ומנוקד בנקודות בצבע התשריט	בניין קיים
קו מקווקו צבוע אדום.	קו בנין מכביש עוקף קריות
שטח מקווקו באדום.	דרך לביטול
שטח צבוע ורוד.	דרך מוצעת
רצוע צבוע צהוב.	בנין להריסה

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בנין, ולא תשמש כל קרקע הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתשריט, לשום תכלית השונה מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות (סעיף 11 להלן), לגבי האזור בו נמצאים הבנין או הקרקע.

11. רשימת תכליות ותקנות הבניה

11.1	אזור מגורים ב' גוש 10445 למעט חלקות 2 ו- 25
11.1.1	קוי בנין מזעריים: (מרוחים) קדמי (פונה לדרך) 5 מטר
	לכביש עוקף קריות 85 מטר

2	מטר	לכוון שביל הולכי רגל
3	מטר	לכוון רחוב הולנדי
6	מטר	מרחק מזערי בין 2 חזיתות (כתנאי שאינן חזיתות קדמיות)
3	מטר	בין גבולות תת חלקה
		מרחק מזערי בין 2 חזיתות
3	מטר	צד אטומות

מספר קומות וגובה מירבי

11.1.2

א. בגוש 10445 חלקות 12-3 תותרנה 2 קומות מעל קומת מרתף. יותר המשך חדר מדרגות לעליה לגג, ריצוף הגג ובניית חדר בשטח של עד 10 מ"ר ובגובה נטו של עד 2.20 מטר. במקרה של גג שטוח גובה מירבי מעל המדרכה יהיה 9.5 מ' לפי החישוב הבא:
מסד 1.4 מ'
2 קומות - 5.6 מ'
וחדר על הגג - 2.5 מ' ברוטו.

במקרה של גג רעפים גובה קדקוד הגג מהמדרכה יהיה 9.5 מ' לפי החישוב הבא: מסד 1.4 מ'.
קומה רגילה 2.8 מ'
קומה + עלית גג 5.3 מ' ברוטו.

חניה מקורה

11.1.3

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות ק/290. תותר חניה מקורה מחוץ לקווי הבנין הקדמי והאחורי, אך לא תותר חניה מקורה שאיננה חלק אינטגרלי מהמבנה.

מרתף

11.1.4

תותר בניית מרתף תת קרקעי אשר שטחו לא יכלל בשטח הבניה המותר לצרכי רישוי, אשר יכלול מחסן, חדר הסקה ומקלט תקני ויעמוד בתנאים הבאים:
גובה נטו בין הרצפה לתקרה לא יעלה על 2.20 מטר.
גובה תחתית התקרה לא יעלה על 1.0 מטר מפני המדרכה.
המרתף לא יחרוג בכל כוון שהוא מחוץ להטל הקירות החיצוניים של הבנין המוצע, פרט ליציאת חרום.

11.1.5 השטח המותר לבניה:

שטח בניה	צפיפות: יחידות	מס'	שטח	מס'	גוש
מותר - מ"ר	דונם	יח"ד	החלקה	חלקה	
2880	5.9	24	4.031	3	10445
1200	5.6	10	1.782	4	
960	5.9	8	1.357	5	
1080	5.6	9	1.610	6	
1320	5.6	11	1.946	7	
1200	5.6	10	1.786	8	
1200	5.9	10	1.695	9	
840	5.3	7	1.333	10	
720	5.5	6	1.068	11	
600	4.3	5	1.167	12	
סה"כ	צפיפות ממוצעת	סה"כ	סה"כ מ"ר		
12.000	5.53	100	17.775		

32

11.1.6 יש אפשרות העברת % בניה או מ"ר ממגרש למגרש עד 3% תוך שמירת סה"כ מספר יחידות הדיור ושטח הבניה המותר.

11.2 אזור מגורים ג' (גוש 10446) (החלק הצפוני)

11.2.1 קו בנין (מרוחים) קדמי (פונה לדרך) 5-6 מטר (עפ"י הרשום בתשריט)
 אחורי 5 מטר
 בין מבנים 10 מטר
 צדדי (מבנים צמודים) 0 מטר

11.2.2 השטח הממוצע המותר לבניה לחלקה

גוש	מס'	שטח	מס'	צפיפות: יחידות	שטח בניה
	חלקה	החלקה	יח"ד	דונם	מותר - מ"ר
10446	1001	2390	32	13.39	3008
	1002	1740	32	18.39	"
	1003	2270	32	14.0	"
	1004	2430	32	13.16	"
	1005	2456	32	13.0	"
	1006	2600	32	12.3	"
	1007	2300	32	13.9	"
	1008	2800	32	11.4	"
		סה"כ מ"ר	סה"כ	צפיפות ממוצעת	סה"כ
		18.986	256	13.48	24064

11.2.3 תותר בנית בנינים בני 7-9 קומות תוך שמירת סה"כ מספר יח"ד וסה"כ שטח בניה מותר כמצוין בטבלה 11.2.2.

11.2.4 גובה המבנים
תותר בנית בנינים של 7-9 קומות מעל קומת מרתף ומעל קומת עמודים, עם מעלית. יותר חדר מדרגות שיעלה על הגג בנוסף לחדר מכונות של המעלית. כמו כן, יותר ריצוף הגג ובנית חדר בשטח של עד 10 מ"ר ובגובה נטו של עד 2.2 מטר, עבור כל אחת מהדירות שמתחת לגג. ע"פ תכנית כינוי באישור הועדה המקומית ומהנדס העיר ומותנה בתכניות ארכיטקטורה בעת מתן היתר הבניה.

11.2.5 מרתף - כמו בסעיף 11.1.4.

11.2.6 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש או בשטח המוקצה לחניה בתשריט, מעבר למעבר הראשי. המעבר הראשי באזור החניה יהיה צבורי.

11.3 אזור מגורים ג' - (החלק הדרומי) גוש 10422 חלקות 2,3,4. וגוש 10445 חלקות 2,25.

11.3.1 קוי בנין: קדמי (פינה לדרך) 5 מטר
אחורי 4 מטר
בין מבנים 8 מטר
צדדי (מבנים צמודים) 0 מטר.
לכביש עוקף קריות 100 מ'

- 11.3.2 מספר קומות וגובה מירבי
 תותרנה 3 קומות מעל קומת מרתף. יותר המשך חדר מדרגות לעליה לגג, ריצוף הגג ובניית חדר בשטח של 10 מ"ר ובגובה נטו של 2.20 מטר.
 במקרה של גג שטוח גובה מירבי מעל המדרכה יהיה 12.3 מטר לפי החישוב הבא:
 מסד 1.4 מטר
 3 קומות 8.4 מטר
 חדר על הגג 2.5 מטר ברוטו.
 במקרה של גג רעפים גובה קודקוד הגג מהמדרכה יהיה 12.3 מטר לפי החישוב הבא:
 מסד 1.4 מטר
 2 קומות רגילות 5.6 מטר
 קומה + עלית גג 5.3 מטר ברוטו.

11.3.3 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש.

11.3.4 מרתף - כמו בסעיף 11.1.4.

11.3.5 השטח המותר לבניה

גוש	מס' חלקה	שטח החלקה	מס' יח"ד	צפיפות יח' דונם	שטח בניה מותר במ"ר
10422	2	2.736	30	10.9	2500
10422+10445	1000	9.205	90	9.8	7000
		11941 ד'	120	10.2	9500
				<u>צפיפות ממוצעת סה"כ</u>	

11.4 אחוזי הבניה הם סופיים. לא תאושר תוספת של 10% עבור מגרשים פינתיים, היות וכבר נלקחה בחשבון.

11.5 לפני הוצאת היתר הבניה, תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

12. העיצוב הארכיטקטוני של המכנים

12.1 כל תכנית בקשה להיתר בנייה בשטח תכנית זו תכלול התיחסות לצורת המבנה, חומרי הבניה והגימור, טיפול בגג, וכן תכנית פיתוח השטח הפנוי אשר מסביב לבניין - כולל גדרות.

- 12.2 התקנת השרותים הביתיים תותנה בסייגים הבאים:
- א. לא תותר התקנת צנורות גז, מים, ביוב ומי גשם על הקירות החיצוניים של הבניין.
 - ב. מיכלי הגז והאשפה יוסתרו מעין העובר בדרך, מאחורי קיר מתאים או בחדר או מבנה מיוחד לאיחסונם.
 - ג. מיכלי מים על הגגות, דודי וקולטי שמש יהוו חלק מהעצוב הארכיטקטוני הכולל של המבנה, או יוסתרו ע"י קיר הכלול בעיצוב הארכיטקטוני.
 - ד. המקלטים בבניינים יהוו חלק בלתי נפרד מהעיצוב הארכיטקטוני שלהם, ויכללו בתכנית הבקשה להיתר בנייה.
 - ה. לא תותר התקנת כבלי חשמל טלפון או טלביזיה על הקירות החיצוניים של המבנים.
 - ו. מתקנים לתליית כביסה יכללו מסתור כביסה אשר יופיע בתכנית בקשה להיתר בניה ויאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס העיר.
 - ז. התקנת מזגנים תותר על פי תכנית ארכיטקטונית מאושרת ע"י מהנדס העיר העונה על הדרישות האקוסטיות ע"פ התקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.

12.3 הוראות לבניה על הגג

- א. היציאה תהיה אל שטח גג הנמצא מעל תחום הדירה שממנה תהיה העליה לגג. תוגש תכנית שתראה פתרון דודי שמש, מזגנים, אנטנות ומתקנים אחרים לכל בעלי הדירות האחרות שבבניין, כולל גישה בלתי מופרעת אליהם משטח משותף. שטח זה ירשם כרכוש משותף.
- ב. בתכנית להיתר בניה יש להראות את כל הפתרונות הנ"ל.

- 12.4 הגדרות הפונות לכוון הרחוב ההולנדי תהיינה בגובה מירבי של 1.8 מטר מעל פני הרחוב.

- 12.5 גובה, חומרי הגמר והצורה החיצונית של הגדר הקדמית הפונה לרחוב ההולנדי, יקבעו בצורה מחייבת לגבי כל רחוב ורחוב ע"י מהנדס הוועדה המקומית כך שכל רחוב יישמר אופי אחיד לחזית הגדר הקדמית.

13. הוראות בנוי עבור גוש 10445

- 13.1 מבנין הינו חלקה מוצעת אחת לפחות המוגבלת מכל עבריה ע"י דרכים או שטחים ציבוריים.

- 13.2 תותר חלוקת המבנין לתת חלקות באופן שגודל מזערי של תת חלקה יהיה 400 מ"ר. החלוקה תהיה עבור מבנין שלם, ע"פ תכנית בינוי למבנין שתוגש לוועדה מקומית ולמהנדס העיר ותאושר על ידם לפני הוצאת היתרי בניה במבנין.

13.3 ינתנו היתרי בניה עבור מבנים חד משפחתיים, דו משפחתיים או טוריים בתת חלקות כאשר: שטח מזערי למגרש חד משפחתי יהיה 400 מ"ר ושטח מזערי למגרש דו משפחתי יהיה 600 מ"ר, ושטח מזערי עבור יח"ד במבנה טורי יהיה 150 מ"ר, ובמידה וישמרו קרי בניה מזעריים המצוינים בסעיף 11.1.1.

13.4 תותר סטיה של עד $\pm 5\%$ מהשטחים הנ"ל.

14. חישוב שטחי בניה לצרכי רישוי

בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים של רצפות הבניין של החתכים האופקיים של הקירות בכל הקומות, פרט לנזכרים להלן:

14.1 מקלט בהתאם לדרישות הג"א.

14.2 חניה מקורה בשטח מירבי של 22 מ"ר לכל מקום חניה נדרש, בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר מרצפה עד תקרה ובתנאי שמספר מקומות החניה במגרש לא יעלה על הקבוע בק/290.

14.3 מרפסות גג בלתי מקורות.

14.4 שטח הגג המרוצף.

14.5 מרתף תת קרקעי כמפורט בסעיף 11.1.4.

14.6 חלל עלית גג, במבנים בעלי גגות משופעים בגובה נמוך מ-2.2 מ' נטר.

14.7 חדר על גג שטוח, עבור כל אחת מהדירות שמתחת לגג בשטח מירבי של 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. בנית החדר מותנית כתכנית ארכיטקטונית עם הגשת היתר הבניה ובאישור הועדה המקומית ומהנדס העיר.

15. שרותים כלליים

15.1 אספקת מים תיעשה ע"י בעלי הקרקע, מרשת אספקת המים של הרשות המקומית באישורה ופיקוחה. הם יתקינו הידרנטים בכמות ומיקום שיאשרו בידי העיריה ע"פ דרישת מכבי אש.

15.2 ניקוז מי הגשמים ייעשה במערכת תיעול מתאימה שתשרת את החלקות הפרטיות והציבוריות כאחת ותותן ע"י בעלי הקרקע באשור העיריה ובהתאם לתכנית ניקוז עירונית.

15.3 כל המבנים יחוברו לרשת הכיוב המרכזית ע"י בעלי הקרקע - באשור העיריה.

15.4 סידור ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתאום ואשור הרשות המקומית.

- 15.5 מי תהום: היתר בניה לבנית מרתף מותנה בהגשת בדיקת גובה מי תהום, ע"י המהנדס האחראי לבצוע שלד המבנה, לאשור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 16 דרכים
- 16.1 בצוע הדרכים בשטח התכנית ע"י בעלי הקרקע בכפוף לחוקי העזר העירוניים, יכלול: מסלול נסיעה, מדרכות, תאורה, ניקוז מי גשם, מערכות תשתית וכיו"ב.
- 16.2 חניית המשתמשים במבני הציבור תהיה בתחום המגרשים, כמפורט בתכנית ק/290.
- 16.3 החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף ביום מתן ההיתר.
- 16.4 גבהי ושיפועי הדרכים והשבילים יקבעו כתאום ואשור מהנדס העיר.
- 16.5 בשטחי החניה ישולבו נטיעות ביחס של 1 עץ לכל 10 מקומות חניה.
- 16.6 רחוב הולנדי (רחוב משולב)
- 16.6.1 רוחב הדרך לא יפחת בכל נקודה שהיא מ-8 מטר.
- 16.6.2 בדרך לא תהיה חלוקה לנתיבי תנועה לרכב ומדרכות להולכי רגל. הדרך תתוכנן כמדרכה אשר בה זכות מעבר לרכב.
- 16.6.3 מול כל כניסה לחניה פרטית יהיה שטח פנוי אשר יאפשר סיבוב נוח, תיקני, לרכב הנכנס ויוצא מן החניה.
- 16.6.4 תותר התקנת אבזרי גן, עצים ומתקני משחק שונים בתחום הדרך ותמיד ישאר נתיב פנוי למעבר רכב פרטי ומשאית אשפה (רוחב נתיב מזערי - 2.8 מ') אך לא תותר תנועה עוברת.
- 16.6.5 בשטח הרחוב, יותקנו מספר מקומות חניה לרכב פרטי, בכמות אשר תשווה לכ- 20% ממספר יח"ד הפונות לדרך.
- 16.6.6 מערכות הטלפון החשמל המים והביוב תהינה תת קרקעיות בשטח הרחוב.
- 16.6.7 בשטח יוקצה נתיב מתאים לסיבוב עבור משאית בינונית (10 מטר אורך לפחות).
- 16.6.8 לא יותר גמר פני הרחוב באספלט. הרחוב ירוצף באבני מרצפת המתאימים גם לרכב קל ולמשאיות.

16.6.9 הרחוב ההולנדי יכלול ריהוט רחוב.

17. שטחים ציבוריים

17.1 שטחים ציבוריים פתוחים: השטחים הצבועים בתשריט המצורף בירוק מיועדים לגינון, נטיעות ותחנת טרנספורמציה.

17.2 השטחים המיועדים בתשריט המצורף לדרכים חדשות, שטחי חנייה ציבורית, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני צבור (לא מסחריים) נועדים להפקעה ע"פ סעיפים 188 ו-189 לחוק יירשמו עם שם הרשות המקומית ללא תמורה.

17.3 תכנית הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמעברים הציבוריים להולכי רגל תהווה חלק מהעיצוב הארכיטקטוני ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
א. תכנון מוקדי פעילות - מגרשי משחקים, פינות ישיבה וכו'.
ב. גינון ונטיעות לסוגיהם השונים.
ג. שבילים ומעברים.
ד. ריהוט רחוב לסוגיו השונים.
ה. ריצוף שטחים פתוחים.

17.4 השטח הצבוע בחום ומותחם בחום כהה מיועד למוסדות צבור בעלי אופי לא מסחרי כגון תחנות אם וילד, גני ילדים, בתי כנסת. אחוז בניה מירכי יהיה 120% בכל הקומות.

18. איסור בנייה מתחת ובקירבת קוי חשמל

18.1 לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקירבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 5 מטרים

בקו מתח עליון 9.5 מטרים

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבל זה ואין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

18.2 כל קוי החשמל והטלפון בשטח תכנית זו יהיו תת קרקעיים.

חפירה, חציבה או כריה בקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התקנון והבניה תשל"ז-1967 עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

2.50 מטרים	כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר)
2.50 מטרים	עמודי חשמל במתח נמוך
5.50 מטרים	עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד)
10.00 מטרים	עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (")

חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים לעיל בין הטעונה היתר ובין שאינה טעונה היתר (לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1967, עבודה ושימוש הטעונים היתר), יותנה בתיאום מוקדם עם חברת החשמל.

כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר).
עמודי חשמל במתח נמוך.
עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד).
עמודי חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד).

19. לא יינתן היתר בניה לבניין שלא תכלול בו תכנית מקלט בהתאם לתכניות העדכניות של הג"א.

20. מכנים להריסה

היתר הבניה יוצא רק לאחר הריסה ופינוי המבנה המיועד להריסה במגרש הספציפי. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

21. חשתיות

21.1 לא יוצא היתר בניה לפני אישור תכניות כוללות לפתרון מערכות מים, ביוב וניקוז ובאישור מהנדס הועדה.

21.2 העתקת קוי ביוב וניקוז לשטחים ציבוריים תהיה על חשבון מבקש ההיתר.

22. קו בניין לכביש עוקף קריות

לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא על פי קו בניין של 85 מ' מציר כביש עוקף קריות, עבור גושים 10446 ו-10445 וקו בניין של 100 מ' מציר כביש עוקף קריות עבור גוש 10422 אזור מגורים ג'.

23. חלוקה ורישום

א. לא יוצא היתר בניה לפני אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום אשר יקבע את גבולות החלקות המוצעות לבניה.

ב. תותר חלוקת משנה של החלקות המוצעות בהתאם לתכנית הבינוי.

24. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

25. שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית ע"פ חוק הוראת שעה התש"ן תחשב כביצוע כל התשתיות ו-25% מהיסודות תוך שנתיים.

26. ביצוע הפיתוח

השטחים הפתוחים, כולל כבישים ותשתיות בשטח התכנית יפותחו ע"י היזם או ע"י העירייה ע"ח היזם על פי תכנית פתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובכפוף לחוקי עזר עירוניים.

27. מיגון אקוסטי

תכנית הבינוי תתיחס לפתרונות אקוסטיים בהתאם ליעוץ אקוסטי בהתחשב במרחק המשוער מהכביש "עוקף קריות".
היעוץ האקוסטי יכלול הנחיות לפרטי בנין לשם צמצום מטרד הרעש.
היזם יהיה אחראי לטיפול האקוסטי וידאג לכך שרמת הרעש בדירות שתיבנינה לא תחרוג מרמת הרעש המותרת על פי התקן.
הוצאות המיגון האקוסטי הנ"ל בהתאם להמלצות הדו"ח האקוסטי תהיינה על חשבון היזם.

חתימות ואשורים .27

27.1 ירוזם מגיש התכנית ובעל הקרקע - מ. אליאנס, חברה לבנין בע"מ

מ. אליאנס
חברה לבנין בע"מ

27.2 הוועדה המקומית לתכנון ובניה - קריות

27.3 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
 היום הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. ק/293-2 (א)
 הועדה לבניה למגורים (מס. 17)
 החליטה ביום 2.5.91 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים
 מנהל מנהל התכנון

27.4 מחבר התכנית: י. גביליז ושות' - אדריכלים בע"מ

י. קביליו ושות'
אדריכלים בע"מ

הודעה על הפקדת תכנית מס. ק/293-2 (א)
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2872
 מיום 25/91

מס. 29065
 ק/293-2 (א)
 מס. 2872
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2872