

מרחב תכנון מקומי - הוועדה המקומית לתכנון ובניה

" ק ר י ת "

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 352/ק מגרש קולנוע סביון -"קרית-ביאליק"

המהווה שינוי תכנית בנין עיר מפורטת מס' ק/134 ג' "אזור סביון -"קרית ביאליק"

מחבר התכנית : יורם סגל אדריכל MSc.

מגיש התכנית : חב' "חיאטראות ישראל" בע"מ.

בעל הקרקע : חב' "חיאטראות ישראל" בע"מ.

תכנית זו הוכנה שם הגשה דיון ואישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - "חיפה"

מחוז חיפה - מרחב תכנון מקוי "קריות"
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קריות"

השם והתחולה

.1

תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס' ק/352 "מגרש קולנוע סביון - קרית ביאליק" (להלן - "תכנית זו") המהווה שינוי תכנית מפורטת מס' ק/134 ג' "אזור סביון קרית ביאליק", והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן כאותו השם (להלן "התשריט"). התשריט בקנ"מ 1:500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט מצורף נספח מס' 1 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ובו מתואר תוראי משוער של הבנין כחחום המגרש וחתך טיפוסי בקנ"מ 1:500.

יחס לתכניות אחרות

.2

- א. תכנית זו מבטלת נשטח בו היא חלה את תכנית מפורטת מס' ק/134 ג' "אזור סביון - קרית ביאליק" אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3098 מיום 20.9.84 (עמוד 3514) ובאה במקומה.
- ב. על שטח תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית המתאר ק/130 וכל השינויים והתיקונים שחלו בה במידה ואינם סותרים את האמור בתכנית זו.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית ק/130 וק/134 ג' ואחרות, ייקבע לפי האמור בתכנית זו.

המקום

.3

מחוז : חיפה
עיר : קרית ביאליק
רחוב : רח' הגנים
גוש : 11534
חלקה : 11 ח"ח 170

שטח התכנית

.4

שטח התכנית : 4.142 דונם.

גבולות התכנית

.5

צפון : גבול חלקה מס' 50 - ש.צ.פ.
דרום : אמצע רח' הגנים (חלקה מס' 170).
מזרח : גבול חלקות מס' 135, 145, 170.
מערב : גבול מעבר הולכי רגל (חלקה מס' 2) וחלקה מס' 1.

יוזמי התכנית

חכ' "תיאטרות ישראל" בע"מ.

בעלי הקרקע

חכ' "תיאטרות ישראל" בע"מ.

מטרות התכנית

שינוי יעוד במגרש ה' (צפ"י ת.ב.ע. ק/134 ג') מאתר צבורי כעל אופי מסחרי - בית קולנוע לאזור מגורים מיוחד.

באור סימוני התשריט

הסימון

הבאור

- | | | |
|--------------------------------|--|------|
| גבול התכנית. | קו כחול עבה. | 9.1 |
| גבול תכנית קודמת מאושרת. | קו כחול מרוסק. | 9.2 |
| גבול גוש שומה ומספרו. | קו משונן ככורונים הפוכים בצבע התשריט וממספר בצבע התשריט. | 9.3 |
| גבול חלקה קיימת. | קו ירוק מרוסק. | 9.4 |
| גבול חלקה מוצעת. | קו שחור דק. | 9.5 |
| גבול חלקה לביטול. | קו צהוב מרוסק. | 9.6 |
| מספר חלקה רשומה קיימת. | ספרה ירוקה בתוך עגול מלא בצבע התשריט. | 9.7 |
| מספר חלקה לביטול. | ספרה ירוקה בתוך עגול מרוסק בצבע התשריט. | 9.8 |
| מספר חלקה מוצעת. | אות בצבע התשריט מוקפת בעגול מלא בצבע התשריט. | 9.9 |
| כנין קיים. | שטח מוקף בקו עבה ומנוקד בצבע התשריט. | 9.10 |
| כנין להריסה. | שטח מוקף בקו צהוב מרוסק ומנוקד בצהוב. | 9.11 |
| כנין מוצע - תוואי משוער. | שטח מוקף בקו דק כפול ובצבע התשריט. | 9.12 |
| קו חשמל. | קו מרוסק ונקודותיים לסרוגין ובצבע אדום. | 9.13 |
| קו רחוב. | קו אדום דק ורצוף. | 9.14 |
| קו כנין. | קו אדום דק ומרוסק. | 9.15 |
| קו כנין בקומת עמודים/חניה | קו אדום דק מרוסק ומנוקד | 9.16 |
| מספר הדרך. | ספרה שחור ברבע עליון של העיגול. | 9.17 |
| מרווח כניה קדמי. | ספרות אדומות ברבעים הצדדיים של העגול. | 9.18 |
| רוחב הדרך. | ספרה אדומה ברבע התתון של העיגול. | 9.19 |
| דרך/חניה צבורית קיימת ומאושרת. | שטח צבוע כחום בהיר. | 9.20 |
| דרך/חניה צבורית מוצעת | שטח צבוע באדום | 9.21 |
| אזור מגורים מיוחד. | שטח צבוע ככתום ומותחם בכתום כהה. | 9.22 |

<u>הסימון</u>	<u>הבאור</u>
9.23 שטח צבוע בירוק.	שטח צבורי פתוח.
9.24 שטח צבוע בפסים חומים כהים מופרדים בהירים לסירוגין.	אתר לבנין צבורי בעל אופי מסחרי.
9.25 אות עברית ע'.	קומת עמודים.
9.26 ספרה רומית.	מספר קומות בבנין.
9.27 ספרה מתחת לקו אלכסוני.	מספר יחידות דיור בבנין.

10. השימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר לבנין ולא תשמש כל קרקע ו/או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו מצויה הקרקע ו/או הבנין.

11. רשימת התכליות

האזור	צבע האזור	התכלית
אזור מגורים מיוחד	כתום ומתחם	תותר הקמת בנין אחד במגרש
	בכתום כהה	שגובהו עד 8 קומות מעל לקומת עמודים, ויכלול עד 40 יח"ד.
		החניה תוסדר בתחומי המגרש ולפי הוראות תכנית ק/290 והנחיות מהנדס הוועדה המקומית. החניה תהיה בקומת עמודים מפולשת וגגה יגונן וירוצף.
		תותר כנית גג מרוצף ומגונן לחניה עד לגבולות המגרש.

12. איחוד וחלוקה חדשה - רישום

12א' השטח הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת והמסומנת בתשריט המצורף.

12ב' השטחים המיועדים לדרכים ושכילים להולכי רגל יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם עיריית קרית ביאליק ללא תמורה.

13. שטח הבניה

כאזור מגורים מיוחד, שטח הבניה ברוטו יהיה 5200 מ"ר, בבנין אחד בן 8 קומות מעל לקומת עמודים, שיכלול עד 40 דירות, וכמוראה כנספח מס' 1.

14. חישוב שטח הכניה

חישוב שטחי הכניה יהיה בהתאם לתכנית ק/316.

15. גובה הבנין עיצובו ומיקומו

א. גובה בנין בתחומי תכנית זו לא יעלה על 8 קומות מעל לקומת עמודים ולפי המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 המצורף.

ב. צורת הבנין המסומנת בתשריט ובנספח מס' 1 היא עקרונית ולצרכי המחשה ואינה מחייבת.

מיקומו הסופי של הבנין וצורתו יאושרו בתכנית כקשה להיתר בניה.

16. מירווחים

מרווח קדמי יהיה 6 מטר.

מרווחים צדדיים יהיו 4 מטר.

מרווח אחורי יהיה 4 מטר.

בקומת עמודים - חניה המירווחים יהיו 0 ככל הכיוונים.

17. חנייה

על בעלי הקרקע ו/או חוכריה בתחומי תכנית זו, לפתור את החניה בתחומי המגרש ובהתאם להוראות תכנית ק/290 כולל תיעול וניקוז. החניה תהיה בקומת העמודים המפולשת עד לגבולות המגרש וגגה יגונן וירוצף עד לגבולות המגרש, כמסומן בנספח מס' 1.

לא יינתן היתר בניה, אלא אם כן אושרה תכנית החניה בתחומי המגרש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

18. פיתוח המגרש

על מגיש הבקשה להיתר בניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל גדרות, נטיעות, ניקוז, שבילי גישה, אצירת אשפה, אכסון גז מרכזי וכיו"ב בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

19. מבני עזר במירווחים

לא תותר הקמת מבני עזר מכל חומר שהוא במירווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים. פרט לכניית גג מרוצף ומגונן לחניה עד לגבולות המגרש.

20. גדרות

על מגיש הבקשה להיתר בניה חובה להקים גדרות בגבולות ובתחומי המגרש בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. הוועדה המקומית רשאית לקבוע מפרט אחיד לגדרות.

21. שמירה על הצורה החיצונית של המבנה

- 21א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הכנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות.
- 21ב. לא תותר התקנת צנרת חשמל, מיס, כיוכ, טלפון, טלויזיה וכד' על קירות החוץ של הבנין.
- 21ג. לא תותר התקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הבנין, אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 21ד. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות חיצוניים של הבנין אלא במקומות שייקבעו בתכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 21ה. לא תותר התקנת ארובות של תנורי חמום וכד' בקירות חיצוניים של הבנין.
- 21ו. מיכלי גז ודלק ייתקנו בהתאם לתקנות הבטיחות מחוץ לבנין ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 21ז. לא תותר התקנת דודי שמש על גגות הבנין אלא אם כן יותקנו עפ"י תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 21ח. לא יורשו חבורי חשמל וטלפון לבנין אלא ע"י כבלים תת-קרקעיים.
- 21ט. לא תותר התקנת אנטנת טלויזיה מכל סוג שהוא לכל דירה ודירה, אלא אנטנה מרכזית לבנין עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. חבורים לטלויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים בלבד.
- 21י. לא תותר התקנת סורגים מסוגים שונים וכצורת שונות לכל דירה ודירה, אלא בחומר ובצורה אחידה על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 21יא. לא תותר התקנת שלטי פרסומת ושלטים מוארים מכל סוג שהוא על הקירות החיצוניים של הבנין.

22. מבנים להריסה

כל המבנים והגדרות המסומנים כצבע צהוב מיועדים להריסה. לא יוצא היתר בניה אלא אם כן כוצעה ההריסה.

23. איסור בניה בקרבת קוי חשמל

23א' לא יינתן היתר בניה לכנין ו/או לחלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל ולכין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קווי החשמל
2 מטר	ברשת מתח נמוך
5 מטר	ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטר	ברשת מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מטר	ברשת מתח גבוה עד 150 ק"ו

23ג' אין לבנות כנין מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא כמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל לכבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא, לאחר קבלת אישור מחברות החשמל.

24. תחנות טרנספורמציה

לא תורשינה חחנות טרנספורמציה על עמודים כתחומי תכנית זו. על מגישי בקשת היתר הבניה לכלול בתכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

25. מקלטים

לא יוצא היתר בניה לכנין בשטח תכנית זו, אלא אם כן כלולה בו תכנית למקלט כהתאם לתקן ומאושר ע"י מהנדס הג"א.

26. מס השבחה

ישולם כחוק.

27. שירותים

27א. ניקוז מי גשם: לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית ניקוז לגבי השטח כולו בתחומי התכנית ע"י מהנדס הועדה המקומית.

27ב. אספקת מים: אספקת המים תהיה ממערכת אספקת המים העירונית. לפני הוצאת

היתר הבניה על מגיש בקשת היתר הבניה לתאם עם מהנדס המים העירוני ולקבל הנחיות בקשר לצנורות מים העוברים במגרש, שמירה על צנרת קיימת ו/או העתקתה למקום אחר ועל חשכונו.

לא יוצא היתר בניה אלא אם כן נתקבל אישורו של מהנדס המים העירוני.

27ג. כיוב: הכנין יחובר לרשת הכיוב העירונית. לא תינתן תעודת היתר בניה

לפני מתן אישור על ידי מהנדס הועדה המקומית לתכנית הביוב להיכור
הכנין לרשת ביוב עירונית.
לא תינתן תעודת שימוש בכנין לפני אישורו של מהנדס הועדה המקומית
ומהנדס התכנון והעירוני כי תכנית הביוב וחיבורה לרשת העירונית כוצעה
לשביעות רצונם.

27. אספקת הגז: אספקת הגז ואכסונו תהיה מרכזית, בתחומי המגרש ולפי תקנות
הבטיחות. מיקום וצורת אכסון מיכלי הגז טעון אישור מהנדס הועדה
המקומית.

27. סילוק אשפה: מתקנים לאצירת אשפה וסילוקה יוחקנו במגרש לפי תכנית
המאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

28. חתימות

תאריך

חתימה

תיאטרות ישראל בע"מ
ISRAEL THEATRES LTD.

מגישי התכנית

תיאטרות ישראל בע"מ
ISRAEL THEATRES LTD.

בעלי הקרקע

יו"ר סגל ארכיטקט MSc.
עלמסטר עו"צ ק"מ תי"מ
טלפון 343071

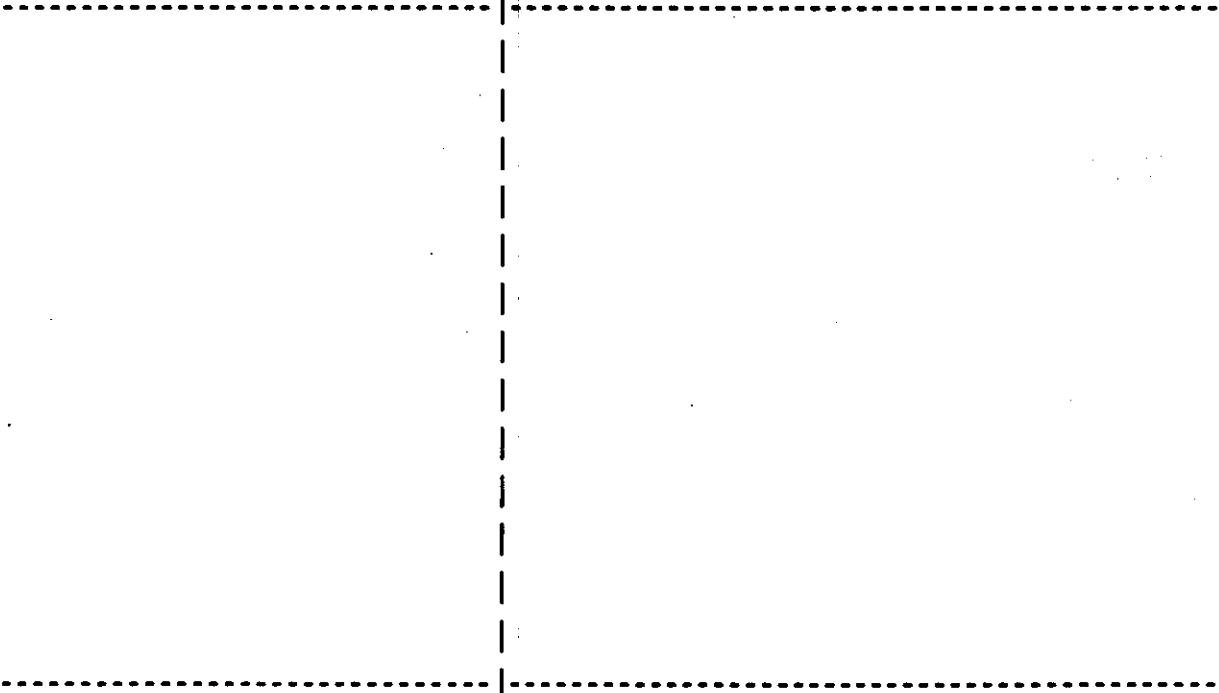
מחבר התכנית

מרדך מוסמך
עצמאית והחייבת על גבי 0216077

מרדך מוסמך

29. אישורים של הוועדות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קריות	
קרית מוצהין, קרית ביאליק, קרית ים	
תכנית ב.פ. מפורטת מס' 352/9	
הומלץ להפקדה	
בישיבה ה- 463	ביום 5.3.90
ג'ושב ראש הועדה	
א. מהנדס הועדה	



משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

352 / אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.6.91 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

352 / הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3833
מיום 10.1.91

352 / הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3445
מיום 21.11.91