

מלל-22-596
8.2.90

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
שינוי תכנית מתאר מקומית
הנקרא ק/331

התכנית הוגשה ע"י חברת "מליסרון" בע"מ ואומצה ע"י הוועדה המקומית קריות.

1.0 שם ותחולה :

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' ק/331- "מרכז מסחרי ומגורים קרית ביאליק".

1.2 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו בק.מ. 1:1250 והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2.0 המקום

2.1 מחוז חיפה

2.2 שטח התכנית נמצא מזרחית לכביש חיפה עכו בין שכונת אפק מצפון וקרית ביאליק מדרום בגוש 10431.

3.0 שטח התכנית

3.1 שטח התכנית הוא 336.416 דונם בקירוב.

3.2 השטח מורכב מ:-

291.0 דונם - בחלקה 58

2.2 דונם - בחלקה 57

43.216 דונם - שטח כביש חיפה עכו בין צומת גלעם לבין צומת שבטי ישראל.

4.0 הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש 10431 חלקה 58 וחלק מחלקות 59, 57.

5.0 יוזם ומגיש

יוזמי התכנית הם "מליסרון" בע"מ באמצעות משרד האדריכלים ובוני ערים "משה צור".

6.0 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

- 7.0 יחס לתכניות אחרות
- 7.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ק/130 ולתכניות ק/221, ק/10.
- 7.2 התכנית משפיעה על תכניות ק/1000 ו-ק/1000 א'.
- 7.3 בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו ובין האמור באחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.
- 8.0 מטרת התכנית
- 8.1 שינוי ייעוד השטח מתעשייה למסחר, משרדים, עסקים, בידור, נופש, ספורט, דרכים, כמתואר ברשימת התכליות.
- 8.2 התווית כבישים ראשיים.
- 8.3 קביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.
- 9.0 באור סימני התשריט
- 9.1 גבול התכנית - קו כחול כהה.
- 9.2 שטח ציבורי פתוח - שטח צבוע ירוק ומסומל באות עברית.
- 9.3 דרך קיימת/מאושרת - שטח צבוע חום בהיר.
- 9.4 דרך מוצעת הרחבת דרך - שטח צבוע באדום.
- 9.5 מספר הדרך - ספרה ברבע העליון של העגול.
- 9.6 מרווח קדמי - ספרה ברבע הימני/שמאלי של העגול.
- 9.7 רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון של העגול.
- 9.8 גבול מגרש מוצע - קו דק בצבע התשריט.
- 9.9 גבול גוש - קו עם משולשים עיליים ותחתיים בצבע התשריט.
- 9.10 מספר גוש - מספר בן 5 ספרות בצבע התשריט.
- 9.11 גבול חלקה רשומה לביטול ומספר חלקה לביטול - קו ירוק מרוסק ומספר בעגול מקוטע בירוק.
- 9.12 גבול חלקה רשומה - קו ירוק מלא.
- 9.13 גבול חלקה לביטול - קו ירוק מקוטע.
- 9.14 שטח לתכנון בעתיד - שטחים בצבע התשריט מטוייט בקווים אלכסוניים צהובים.
- 9.15 שטח למסחר עסקים ובידור - שטחים צבועים באפור.
- 9.16 הסימנים המופיעים בתשריט ברקע השטח לתכנון בעתיד אינם שייכים לתכנית.
- 9.17 שטח תעשייה - שטח צבוע סגול (בתרשים המצב הקיים).

טבלת שטחים 10.00

ליעוד השטח	שטח בדונמים	% מהשטח
1. מסחר, עסקים, משרדים ובידור	71.509	21.256
2. כבישים ראשיים	86.717	25.777
3. שטח ציבורי פתוח	21.159	6.290
4. שטח לתכנון בעתיד	157.031	46.677
5. סה"כ	336.416	100%

מתוכם 22.68 דונם לכביש גלעם ו-2.052 ד' לכביש אפק ו-43.216 ד' שהינם שטח כביש חיפה עכו לפי ק/130

מתוכם 19.1 דונם מצפון לכביש גלעם.

11.0 שימוש בקרקע ובנינים

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

12.0 הפקעות לצרכי ציבור

12.1 השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבנייה.

רשימת תכליות	13.0
שטח לתכנון בעתיד.	13.1
השטח לתכנון בעתיד יכלול מגורים, שטחי ספורט, נופש, משרדים, מרכז בריאות, בית אבות, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים. מסחר, עסקים, משרדים ובידור.	13.1.1
מיועד למסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי כלבו, מועדונים, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע, תיאטראות, ספורט ובריאות, שרותים, בתי מרקחת, גלריות, דוכנים וקיוסקים בתוך המבנה המסחרי, מעברים וככרות, אזורי חניה, מגדל מים ותצפית, אולמות אירועים ושמחות ואחרים, אשר ימוקמו במבנים הקיימים ובמבנים חדשים.	13.2
באזור המסחרי יותר השימוש המסחרי בשטח בניה שלא יעלה על - 22,000 מ"ר בקומת הקרקע ובתוספות בניה, לא כולל שטחי מקלטים ושטחים אחרים שאינם נכללים ב-% הבניה.	13.2.1
תותר חלוקת המבנה הקיים לקומות בתנאי שהשטח הכולל לא יעלה על 60% משטח האזור המסחרי.	13.2.2
כל תוספת שטחים באזור המסחרי מעבר לנקבע לעיל, תוצע במסגרת תכנית (בנין עיר) נוספת.	13.2.3
תותר העמדת שולחנות וכיסאות ודוכני מכירה בשטחי המעברים, רחבות וככרות פנימיות וחיצוניות, על פי תכנית מוגדרת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.	13.2.4
מקלטים יהיו דו תכליתיים בהתאם לאישור הג"א למעט שימושים מסחריים כגון חנויות.	14.0
פיתוח מגרש	

42,500 מ²
44,500 מ²

יוזמי התכנית יבצעו את כל פעולות הפיתוח בשטח המסחרי לרבות נטיעת עצים וצמחים, בסמוך להשלמת פעולות הבניה.

כל הדרכים והחניות הציבוריות יבוצעו ע"י היזמים ברוחב מלא	15.0
כולל מדרכות, תאורה, מסלולי נסיעה ומערכות תשתית בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הוועדה המקומית ומהנדס העיר על פי שלבים שיקבעו.	
אופן חישוב שטחי הבניה יהיה עפ"י ק/316. מעברים מקורים שרוחבם עולה על 10 מ' לא יחושבו ב-% הבניה.	16.0
הוראות מיוחדות לגבי הגנה אקוסטית ופתוח גנני לאורך הגבול הדרומי של התכנית.	17.0
בחלק המערבי בין דרך עכו לבין רח' הפלמ"ח.	17.1
לאורך הבית הפינתי הגובל עם דרך עכו תוגש לאישור הוועדה המקומית קריות, תכנית לבניית קיר אקוסטי עפ"י יעוץ אקוסטי, כולל פרט ארכיטקטוני.	17.1.1
התכנית לקיר האקוסטי תוגש תוך חודשיים מיום אישור תכנית זו. הוועדה המקומית תודיע לבעלים הגובלים על הגשת הבקשה להיתר הבניה.	
בקטע שלאורך גן הילדים יבנה קיר שגובהו יהיה בין 1.20 מ' ל- 1.40 מ'.	17.1.2
הקיר האקוסטי יבוצע תוך ³ חודשים מיום אישור הבקשה להיתר הבניה.	17.1.3
בחלק מרח' הפלמ"ח ועד למקלט הקיימ.	17.2
הגדר הקיימת תשאר במקומה והיא תשוקם בהנחיית יועץ אקוסטי ובתכנון אדריכל נוף.	17.2.1
תבוצע שתילה ב"פס הירק" שבין גבול חלקת המגורים בדרום והדרך הקיימת, על פי הנחיית אדריכל נוף.	17.2.2
תבוטל החניה לאורך "פס הירק" לכל אורכו.	17.2.3
בתוך "פס הירק" יותקן שביל גנני להולכי רגל לכל אורך "פס הירק". הוצאות ביצוע סעיף זה יחולו כולן על חשבון יוזמי התכנית.	17.2.4
17.3	
הסדרי תחבורה	18.0
בדרך עכו מול רחוב שבטי ישראל, יבנה אי הפרדה מרכזי במטרה למנוע פניות שמאלה.	18.1
הצומת בין דרך עכו ודרך מס' 1, תרומזר.	18.2
לאורך דרך עכו תהיה דרך שרות, ודרך מס' 4 תחובר אליה בלבד.	18.3
כל הגישות מתחום התכנית מערבה יהיו באמצעות דרך השירות, פרט לדרך מס' 1.	18.4

18.5 ביצוע כל ההסדרים התחבורתיים הנדרשים (4-18.1) יהיה תנאי בהיתרי בניה שיוצאו באיזור המסחרי.

הביצוע יבוצע בד בבד עם הסבת השימוש במבנה הקיים באזור המסחרי לשימושים המוצעים בתכנית.

19.0 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח עליון עד 150 ק"ו

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת חשמל.

3. כל רשת החשמל בשכונת המגורים תהיה תת קרקעית.

20.0 תחנת טרנספורמציה

על מגיש בקשות הבניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

21.0 שרותים

מערכות המים, הביוב והניקוז בשטחים המבונים ע"י היזמים יבוצעו על ידי היזמים ועל חשבונם בתיאום ולשביעות רצון מהנדס העיר.

22.0 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

..... מחבר התכנית

..... מגיש התכנית

..... בעלי הקרקע

..... רשות מקומית

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

תכנית ב.ע. מס' 331/9 מפורמת מס' 331/9
הומלץ למתן תוקף

בישיבה ה- 448 ביום 29.88
1511

יושב ראש הועדה
מנהל תכנון

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

תכנית ב.ע. מס' 331/9 מפורמת מס' 331/9
הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 442 ביום 22.1.88
1511

יושב ראש הועדה
מנהל תכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי מס' 1127
תכנית א"י מס' 331/9
הועדה הממוחזרת בישיבתה ה- 5
מיום 5.12.89 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי מס' 1127
תכנית א"י מס' 331/9
הועדה הממוחזרת בישיבתה ה- 7
מיום 2.2.88 החליטה להפקדה את התכנית הנזכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 331/9 מורסמה למתן תוקף בילקוט
מס' 3780 מיום 2.7.90 עמוד 3323

תכנית מס' 331/9 מורסמה להפקדה בילקוט
מס' 3565 מיום 12.6.98 עמוד 2608