

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי הקריות

שנוי תכנית מפורטת תכנית מס' ק/199 בנוי בין שד' העשור ורח' דפנה - קריית ביאליק

1. השם והתחולה

תכנית זו תקרא שנוי תכנית מפורטת, "תכנית מס' ק/199 - בנוי בין שד' העשור ורח' דפנה-קריית ביאליק" ותחול על השטח המוחזק כקו כחול בחסריס המצורף לתכנית זו והמסומן באותו חשם. התכנית ותחסיס מהוים חלקים בלתי נפרדים ככל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מחווה שנוי לת.ב.ע. ק/123 אשר אושרה למתן חוקף בילקוט פרסומים מס' 987 מיום 8.1.63.

ב. על התכנית תזו יחולו כל החקנות והחקוניס לתכנית המתאר של הקריות ק/130 לרכוח החוספות והשנויים שיחולו בה מרי פעם בפעם.

3. המקום

הקרקע עליה חלה תכנית זו נמצאת בקריית ביאליק בין שד' העשור, רח' דפנה ונחל גדורה וכוללה את החלקות הבאות בגוש 11535: 16-4, 19, 136, 155, 156, 159, 179-188, 218-222.

4. שטח התכנית

19.5 דונם לערך.

5. גבולות התכנית

במזרח : שטח צבורי פתוח - פארק נחל גדורה.

בדרום-מערב : שד' העשור.

במסון-מערב : רח' דפנה.

בצפון : הגבולות הצפוניים של ח' 155, 159 ו-156 כולן בגוש 11535.

6. בעלי הקרקע

חב' נכסי חיפה וחסיביבה, גולדוסר, שמינס.

7. יזומי התכנית

חב' נכסי חיפה וחסיביבה באמצעות אדר' ש. שורץ.

8. מטרת התכנית

תכנון מחודש של השטח במטרה לקבוע בנוי מוגדר, דרכים מורחבות, חניח מקום לחנויות וכן אתר לכנין צבורי לא מסחרי.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החסרים

<u>ה ס מ ו ן</u>	<u>ה כ א ו ר</u>
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'.
קו סגול	חזית מסחרים.
שטח צבוע חום ומוחלט חום	אחר לבנין צבורי.
ספרה רומית	מספר קומות בבנין.
קו רצוף ורק	קו רחוב.
קו אדום מרוסק ורק	קו הבנינים.
שטח צבוע חום	דרך מאושרת.
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה.
סיוט אדום סקביל	דרך לכסול.
מספר ברבע העליון של העגול	מספר הדרך.
ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי.
מספר ברבע התחתון של העגול	מספר ברבע הרוחב הדרך.
קו דק בצבע החסרים	גבול חלקה רשומה.
מספר בצבע החסרים בעגול	מספר חלקה רשומה.
קו רצוף דק ושחור	גבול חלקה מוצעת.
מספר רומי מוקף עגול	מספר חלקה מוצעת.
סיוט מצולב על רקע אדום או צהוב	חניה צבורית או פרטית.
קו כחול עבה	גבול התכנית.
ספרות בחוף עגול	מספר בנין מוצע.
פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום	שביל להולכי רגל.

10. עמוד בקרקעות ובבנינים

- א. לא ינחן רשיון בנין ולא חשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בחסרים לכל הכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינחן רשיון בניה אלא אם כן חשא התכנית את החימת בעל הקרקע.

11. רשימת התכליות

<u>ח א ו ז ו ר</u>	<u>ח ת כ ל י ת</u>
א. אזור מגורים ג' בנינים 1 - 3.	להקמת בניני מגורים בני 3 קומות 6 יח' דיור מעל קומת חנויות, יותר כחלק מהבנינים להמיר קומת החנויות במגורים מעל קומת העמודים באזור הועדה המקומית.
בנינים 4 - 6.	להקמת בניני מגורים, בני 7 קומות מעל קומת עמודים 21 יח' דיור בבנין.

להקמה בנייני מגורים בני 4 קומות
מעל קומת עמודים 16 יח' דיור בבנין.

בניינים 7 - 12

להקמה בנייני מגורים בני 3 קומות
מעל קומת עמודים 6 יח' דיור בבנין.

בניינים 13 - 15

להקמה בנייני מגורים בני 3 קומות
מעל קומת עמודים - מספר יח' הדיור
יהיה פונקציה של שטח הבניה ~~המותר~~
94/א

בניינים 16 - 19

כ. אתר לבנין אזורי להקמת גן ילדים או כיה כנסת.

12. שטח הבניה המותר

א. שטח הבניה הכולל לזכות חכ' נכסי חיפה יהיה 16000 ממ"ר.
שטח זה יחלק בין הבניינים 1 - 15, ראה טבלת שטחים בנספח
לתקנות אלה.

ב. שטח הבניה המותר לזכות בעלי החלקות 221, 222 יחושב לפי
75% משטח החלקות ויחלק בין הבניינים 17 - 18.

ג. שטח הבניה המותר עבור הבנין 16 יהיה כשעור 75% משטח
החלקה 220 ועבור בנין 19 לפי 75% משטח החלקה אשר נוצרה
ע"פ ח.כ.ע. 123/ק.

13. חלוקת חרשה

החלקות הרשומות ה מופיעות כחסריס מאוחדת וחולקנה לפי
המסומן בחסריס.

14. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם בשטחים הפנויים מסביב
לבניינים בגבולות הבניה זו.

ב. יוזמי הבניה יהיו חייבים לתחקין גינות נוי, משטחים
לרכוש פחי אשפה, שבילי גישה, מקומות לחליה כביסה בשטחים
הפנויים ה צמודים לבנייניהם בהתאם לחכניה מעובדת ע"י
היוזמים והמאושרת ע"י משרד מהנדס הועדה.

ג. בעלי הדירות יהיו אחראים לאחזקת חקיה של תגינות
והחקנים חלולים בשטחים הפנויים סביב הבניינים לשביעה
רצונו של מהנדס הועדה.

15. גובה הבניינים

א. גובה הבניינים כשטח הבניה חזו יהיה לפי האמור בסעיף 11
ובהתאם למסומן בחסריס.

ב. לא יותרו מגדלי גג, חדרי מדרגות או כל מבנה אחר בולט
מעל לכרכוב העליון של ה בניינים פרט לצנורות אוורור,
מעשנות ואנטנות שחורגנה לפי הדוגמא האחרת לכל הבניינים,
מבנים עליונים עבור מעליות במידה וחולקנה או "פנסים"
להאורת חדרי המדרגות.

16. ק ר י בניינים

כל הבניינים כשטח הבניה יבנו בגבולות קו תנין המסומנים בקו
מרוסק. חריגת חורשה רק כתנאי שלא תפגע במרווחים המינימליים
מהדרכים ומתאמור בחכניה המתאר ויהיה זה מסמכותה של הועדה
המקומית לאשר חריגה זאת כחיוחה משוכנעת, כי הדבר משפר תכנון
הדירות.

17. שכילי גישה וחאורה

על יוזמי הכניה להחקין שכילי גישה לכל הכנינים כולל רשח חשמל לחאורה.

18. שמירה על הצורה החיצונית של הכנינים

- א. העצוב הארמיטקטוני של כל חזיחות הכנינים יעשה לשביעת רצונו של מהנדס הועדה.
- ב. לא יורשה כל שנוי שהוא כצבע החיצוני של הכנין כולל פחחי המרפסות וחלונות, פנים המרפסות - קירות מכלוקים חלולים וכו'.
- ג. לא יוחקנו צנורות גז על חקירות החיצוניים של הכנינים, ומיכלי הגז יושמו על המרפסות בלבד או כחור חלל במסד הכנין שהוחקן במיוחד לכך או כשקע ליד המסד כשהם מוסתרים ע"י קיר נמוך שנבנה במיוחד לשם כך.
- ד. לא חורשה החקנת זרועות למחלי כביסה על מרפסות וחלונות הכנינים.
- ה. החקנת סוככים בכנין חורשה אך ורק לפי חכניה אחידה לאוחו הכנין. כמו כן חריסים מחגוללים או אחרים יוחקנו לפי חכניה וצבע אחידים.
- ו. לא הותר החקנת דודי שמש לחמום מים על גגות הכנינים אלא אם יוחקנו לפי חכניה מפורטת מאושרת ע"י מהנדס הועדה.
- ז. חשט העליון של גגות הכנינים יוחזק ע"י כעלי חרירות בצורה נקיה ולא חורשה החסנה או הנחת חפצים או חמרים כל שהם על גגות אלה.

19. רשום והגבלות

- א. תאחר לכנין צבורי ירשם ללא חמורה ע"ש המועצה המקומית קריה ביאליק.
- ב. שטח הדרכים החדשות, החניות הצבוריות והשכיל להולכי רגל ירשמו ע"ש המועצה המקומית קריה ביאליק ללא חמורה ואילו שטח הדרכים הכסלות ירשם ללא חמורה ע"ש חב' נכסי חיפה והסביבה.
- ג. חקמה הכנינים המוצעים מס' 16, 17, 19, חותר רק לאחר שבעלי החלקות הנ"ל יכואו לידי הסכם לחיקון גבולות החלקות.

20. בניה בקרבת קרי חשמל

הכניה ליד קרי חשמל בשטח החכניה תהיה כפופה להוראות חברת החשמל בנדרון.

21. סלילת דרכים ושטחי החניה

- א. שטחי הדרכים הכלולות בחכניה זו ביחד עם המדרכות, שטחי החניה, השכילים להולכי רגל, על כל העלות חנקו יוחקנו ע"י יוזמי הכניה כחחאם למפרטים המאושרים ע"י משרד מהנדס הועדה ולשביעת רצונו.
- ב. יוזמי הכניה יחיו חיבים להציג עם בקשות הכניה את הסדרי החניה המוצעים ולבצעם לפי האשור.

החלטת הוועדה

מי לגשמים ינוקזה ע"י חלחול לקרקע או ע"י זרימה עליה
או ע"י מערכת היעול מאושרת מיוחדת חבנויה כשכיל בעלי
הקרקע ש בכולות החכניה ועל השכונם.

2. 3. 1. 3

1. לא הנחן העזרה היתר לכניה לפני מחן אשר ע"י
מהנדס העזרה לחכניה לכיוב צכורי בשטה ולפני תיובסה
לשכיעה רצונו של מהנדס העזרה שתבנין שעומדים להקים
יחבר לקו כיוב צכורי.

2. לא הנחן העודה לשמוש ככנין לפני שיאשר מהגורס הועדה, כי החכניה הכיוב הנוגעת לכנין מוצעת לשכיעה רצונו הוא ושל מנהל השירותים הרפואיים או של בא-כחו כחחום שטח הכנון הקריוה.

2. ПРОБЛЕМА

תהיה מרשת אספקת המים של הטוענת, או כל רשת אחרת
מאושרת על ידה.

0 1 0 1 7 0 . 1

**יוזמי התכנית ידאגו להחקת מקלסים לשעת חרום כחור
תכנינים כהחאם לררישוח המוסדות המוסמכים ולשביעת רגונם.**

ה'תש"ח

תאריך

1970 'UPIN 11

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

תכנית ב.ע. מפורטת מס' 199/2
הוגשה למתן חוקה
בישיבה ה- 260 ביום 4.9.70

יושב ראש הוועדה

מהנדס הועדה

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

חכניה ב.ע. מפורמת מס' ק/199

הומלץ להפקדה

בישיבה ה - 251 ביום 10.10.69

יושב ראש הועדה

מהנדס הועדה

תכנית מס'	199	סורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס'	1632	מיום 4-6-70 עמוד 1206

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965	
מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	199/ק
תכנית מס'	199/ק
הועדה המחוזית בשיבתה ח'	2
מיום	15-9-70
לתכנית הנזכרת לעיל.	החליטה לתת תוקף
סגן מנהל הכללי לתכנון	יחייב ראש הועדה

תכנית מס'	199	סורסמה למחן חוקף בילקוט
הפרסומים מס'	1716	מיום 30-4-71 עמוד 1567

ה' טאיש תל"א

נכסות לתחנות ח.כ.ע. ק/ק 199

טבלת ייחוס ל קרקעות חדרת נכסי חיפה והסביבה

אזור מגורים 100%		אזור מגורים ג' 75%	
שטח החלקה מס"ר	מס' החלקה	שטח החלקה מס"ר	מס' החלקה
12	4	427	13
552	5	933	14
1,098	6	876	15
1,107	7	847	16
921	8	47	218
1,071	9	523	219
1,227	10	607	221
1,050	11	864	222
917	12		
737	19		
594	136		
448	155		
564	156		
384	159		
217	179		
270	191		
466	182		
75	183		
2	180		
829	184		
400	187		
46	188		
12,995 טח"כ		5,214 טח"כ	

- 800			

12,195 מ"ר

אזורי כניה מותרים

אזור מגורים	אחוזים	שטח קרקע מס"ר	שטח כניה מס"ר
ג'	75%	5,124	3,843
ג'	100%	12,195	12,195
		ט"ח שטח כניה מותר 16,038 מס"ר	
