

מ ח ו ז ח ל פ ה

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מספר ק/346

שיקום מבנים בשכונת ק. שמריהו -

ק. ביאליק

דצמ' 1989

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא: "תכנית מס' ק/346 - שקום מבנים בשכונת ק. שמריהו - ק. ביאליק (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה, בתחום תחולתה, שינוי לתכנית המיתאר לקריות - ק/130, אשר דבר אישודה פורסם בי.פ. 1299 מיום 25.8.66. בכל מקרה של סתירה תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות. במקום שאין סתירה בין התכניות תחול ההוראה האמורה בתכנית ק/130.
3. הקרקעות הכלולות בתכנית :

	גוש 11529 חלקות	121-124, 58-61, 31-38, 1-16	בשלמות
	גוש 10431 חלקות	5-25, 33-46, 55, 56, 64, 65	בשלמות
	גוש 11550 חלקות	24-53, 73-90, 94, 95, 105, 106	בשלמות
4. המקום : צפון ק. ביאליק, בין כביש חיפה עכו במערב, נחל גדורה ("פוארה: במזרח, אזור המסחרי באדמת אתא כורדני ("קריון") בצפון ורח' התאנים בדרום.
5. שטח התכנית : כ-143 דונם, מדוד גרפית.
6. בעלי הקרקע : מדינת ישראל, קרן היסוד ופרטיים.
7. יוזם התכנית : עיריית ק. ביאליק.
8. המתכנן : אדריכלית אלה מאור, קרן היסוד, 92 ק. ביאליק, טל': 769778.
9. מטרת התכנית : שיפור רווחת דיור ע"י תוספות בניה מתוכננות לבנין בשלמותו, תוך כוונה לשפר הצורה האסטטית של השכונה, איכות החיים של התושבים, והגדלת הגנים והשטחים הירוקים בתוך המגרשים.
10. ביאור סימני התשריט :

	קו כחול עבה.....גבול התכנית.
	שטח צבוע כתום מותחם בכתום.....אזור מגורים מיוחד.
	שטח צבוע כחול.....אזור מגורים ב'.
	שטח צבוע צהוב.....אזור מגורים ג'.
	שטח צבוע חום.....דרך מאושרת.
	שטח צבוע חום ומותחם בחום.....שטח לבניני ציבור.
	שטח צבוע ירוק.....שטח ציבורי פתוח.
	שטח צבוע פסים חום וירוק.....שביל הולכי רגל.
11. תנאים להוצאת היתרי בניה באזור מגורים מיוחד :
 - א. לתכנית זו נספחים תשריטי בינוי מ: א עד ח המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ב. לא יוצא היתר לתוספת בניה כלשהיא באזור מגורים מיוחד אלא עפ"י תשריט הבינוי המתאים.
 - ג. יותר תכנון פנימי של הדירות, בשונה מתשריטי הבינוי המצורפים, בתנאי שלא יהיה בכך הבדל משמעותי לעומת החזיתות שבתשריט הבינוי. לועדה המקומית תהיה הסמכות לאשר שינוי זה ולא יראו בכך משום סטייה מהוראות התכנית.

12. חישוב שטח הבניה באזור מגורים מיוחד :
שטחו הכולל של המבנה לא יעלה על המותר באזור מגורים ג', לפי תכנית המתאר ק/130, מלבד מבנים קיימים הנמצאים על מגרש קטן מהרגיל ושטחם הבנוי המקורי כ-70% מגודל המגרש.
במגרשים אלו שטח הבניה יהיה לפי תשריט בינוי ח'.
בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבנין, פרט לנזכרים להלן:
א. מחסן אחד לדירה בשטח של 5 מ"ר (אם הוא מסומן כחלק מן הדירה בתשריט הבינוי) זגובהו זהה לגובה הדירה באותו המפלס.
ב. מרפסות גג בלתי מקורות לפי תשריט הבינוי.
ג. השטח הנמוך בחלל הגג הנמוך מ-2.20 מ'.
ד. בליטות דקורטיביות לאלמנטי הצללה עד 60 ס"מ בכיוון אופקי.

13. גובה הבנינים עיצובם ומיקומם באזור מגורים מיוחד :
א. גובה הבנינים לא יעלה על 9.50 מהמדרכה הסמוכה.
ב. מרווחים: בבנינים מטיפוס ו' יהיו המרווחים לפי הוראות ק/130 או לפי התוספות במבנה שנבנו בהיתר בניה.
בשאר המבנים המרווחים יהיו בהתאם לתשריטי הבינוי בלבד.
מחוץ למרווחים מותר לבנות:
1. מדרגות פתוחות שיחברו בין שבילים ומדרכות למבנה בהתאם לתשריט בינוי ו'.
2. מרפסות כניסה מקורות, עד שטח 2 מ"ר.
3. מקלטים עפ"י דרישת הג"א.

ג. עיצוב המבנים:
(1) תותר בנית תוספת בניה בחזית חדר המדרגות הקיים ובתנאי שהוא יאוורר אל הגג.
(2) לא תותר פתיחה של פתחים ומרפסות השונים מתשריט הבינוי, אלא כתוצאה של שינויים כאמור בסעיף 11 ג' לעיל.
(3) הטיח על המבנים יהיה טיח לבן ויותאם לתוספות קיימות במבנה.
(4) מסתור הכביסה יבנה במקומות שסומנו לכך בתשריטי הבינוי ויהיה בנוי מחומרים שסומנו לכל בנין בתשריט הבינוי.
(5) קולטי השמש יותקנו אך ורק במקומות שסומנו לכך בתשריט הבינוי.
(6) המזגנים יותקנו אך ורק במקום שסומן לכך בתשריט הבינוי.
(7) על קירות חיצוניים של המבנים לא תותר התקנת צנרת גז, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, חשמל וכו'.

14. עיצוב החצרות :
א. מחסנים: לא תותר הקמת מחסנים בנפרד מהבנין הראשי.
ב. מקלטים: יותר לבנות מקלט בחצר הבנין, אם רשויות הג"א ידרשו זאת.
ג. גדרות: תהיה חובת הקמת גדרות אבן בגובה 70 סמ' לחזית הקדמית וגדרות רשת בגבולות הצדדיים והאחוריים.
לשאר החזיתות, כל גדר קיימת אחרת (תייל, ברזל) או גדר קיימת, שלא נמצאת על גבולות החלקה, והמהווה מפגע אסטטי ובטיחותי לדעת מהנדס העיר, תהרס כתנאי להיתר.
ד. עמדת אשפה: לא תותר הקמת עמדת אשפה הפונה לרחוב.
כל עמדות האשפה הפונות כיום לרחוב יועברו לפי הדוגמא בתשריט הבינוי.

15. פיתוח המגרש
על מגישי בקשות להיתרי בניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום חלקותיהם כולל גדרות, נטיעות, שבילי גישה, אצירת אשפה, תאורה, אחסון גז וכד', בהתאם לדוגמא בתשריט הבינוי המתאים.
כל שבילי הגישה ומשטחי החניה יבוצעו באבנים משתלבות.

16. שלבי הבניה : במקרה של בנית תוספת חלקית של התכנית המופיעה בתשריט הבינוי יחולו הכללים הבאים:
א. החלפת הגג הישן בחדש תותר לפני כל בניה אחרת.
ב. בדירות שהתוספות להן מתוכננות במפלס אחד לשני כיוונים שונים, יותר לבנות כל כוון בנפרד בשלמותו.
ג. בדירות שהתוספות להן מתוכננות במפלסים שונים, יותר לבנות מפלסים שלמים בלבד, כלהלן:
(1) בדירות קומת הקרקע יותר לבנות את מפלס החדרים הגבוה בשלב ראשון ואת מפלס החדרים הנמוך בשלב שני.
(2) בדירות קומה א יקבע שלב בניה ראשון לפי מבקש ההיתר.
17. הוראות בניה בשאר האזורים בתכנית :
אזור מגורים ב' לפי תכנית המתאר קריות ישונה בתכנית זו לאזור מגורים ג'.
שאר האזורים: אזור מגורים ג', אזור לבניני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים יהיו בהתאם לתוכניות השונות שבתוקף.
18. חניה : על כל מבקש היתר לפתור, במידת האפשר, את בעית החניה בתחום המרווח הקדמי של מגרשו, בהתאם לקיבולת המגרש.
19. מספר יחידות הדיור : לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור לעומת הקיים.
20. מרחקי בניה מקוי חשמל :
לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים ובקרבתם אלא במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
ברשת מתח נמוך - 2 מ'.
ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו - 5 מ'.
ברשת מתח עליון 150 - 110 ק"ו - 9.5 מ'.
- אין לבנות מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
21. היטל השבחה - היטל השבחה ייגבה כחוק.

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

~~תכנית ב.מ. מפורטת מס. 346/9
הומלץ לתת חוקף
בישיבה ה-..... ביום.....~~

~~יושב ראש הועדה~~ ~~מהנדס הועדה~~

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


תכנית ב.מ. מפורטת מס. 346/9
הומלץ לתת חוקף
בישיבה ה-463 ביום 23.9.90
דוויולין

יושב ראש הועדה ~~מהנדס הועדה~~

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

אישור תכנית מס. 346/9

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.2.92 לאשר את התכנית.


יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 346/9
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3815
מיום 15.11.90

הודעה על אישור תכנית מס. 346/9
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4014
מיום 11.6.92