

מרחב תכנון מקומי, קריות.

שני תוכנית מתאר מקומית, תוכנית מס' ק/316 - אופן חישוב
שטחי הבניה וקביעת מספר יחידות דיור מקסימלי ליחידת קרקע.

1. שם וחלות.

תוכנית זו תקרא: "שני תוכנית מתאר מקומית ק/316 - אופן חישוב שטחי הבניה וקביעת מספר יחידות דיור מקסימלי ליחידת קרקע".
תוכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי קריות שנקבע בק.ח. מס' 435 מיום 25.3.54; 2737 מיום 26.8.71; 3272 מיום 26.7.74 וכל שטח שיתווסף מפעם לפעם לשטח מרחב תכנון קריות.

2. יחס לתוכניות אחרות.

תוכנית זו מהווה שני תוכנית מתאר קריות ק/130 ולכל תוכניות שני תוכנית מתאר ותוכניות מפורטות החלות בתחום מרחב התכנון קריות.
בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכנית החלה כאמור לעיל תקבע תוכנית זו. למרות האמור לעיל, בכל מקרה בתוכנית שני תוכנית מתאר או תוכנית מפורטת מאושרת הקובעת מספר יחידות דיור מותר לבניה במגרש, שונה מהוראות תוכנית זו, יקבע האמור בתוכנית הקודמת לגבי מספר יחידות הדיור.
הוראות תוכנית זו בדבר מספר יחידות דיור מקסימלי לדונם לא יחול לגבי השטחים הכלולים בתוכנית ק/214; ק/219; ק/232 ו-ק/236.

3. יוזמי התוכנית.

יוזמת התוכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קריות.

4. מטרת התוכנית.

מטרת התוכנית היא מתן הוראות ברורות לאופן לחישוב שטחי הבניה וקביעת חלקי בניה שאינם נכללים בחישוב אחוזי הבניה.
מטרה נוספת היא קביעת מספר יחידות דיור מקסימלי ליחידת קרקע על פי אזורי צפיפות.

5. חישוב שטח הבניה במגרש.

חישוב שטח הבניה במגרש יהיה בהתאם לאחוזי הבניה המותרים בכל איזור כנקבע בתוכניות מתאר מפורטות מאושרות.
שטח הבניה יכלול את כל שטח הרצפות והתחכים האופקיים של כל הקירות התוחמים בכל הקומות.

6. פטור בחישוב אחוזי בניה באזורי מגורים.

- שטחי הבניה הבאים, לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה המותרים כדלקמן:
- א. מחסן אחד לדירה בתנאי שהיה צמוד מבחינת הרישום לדירה, בתנאי שגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ובתנאי ששטחו לא יעלה על 5.00 מ"ר בבנינים בהם יש עד 9 יחידות דיור ולא יעלה על 4.00 מ"ר בבנינים בהם יש מעל ל-9 יח"ד.
 - ב. שטח מקלט תקני מינימלי.
 - ג. לכל יחידות דיור באזורי מגורים א' ו-ב' מוסך למכונית בתנאי ששטחו לא יעלה על 15 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מטר מידת פנים.
 - ד. שטחי פירי המעליות.
 - ה. בבנינים רבלי קומות, לא יחושבו באחוזי הבניה שטחים סגורים בקומת עמודים שיועדו לשמוש משותף של כל דיירי הבית ובתנאי ששטח ירשם כרכוש משותף לכל דיירי הבית ובתנאי שהשמושים לא יהיו עסקיים. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.
 - ו. שטח גג הדירה שהגישה אליו מתוך הדירה לא יכלול באחוזי הבניה.
 - ז. השטח מתחת לגג הרעפים אשר שיאו לא יעלה על 2.20 מטר מעל התקרה שמתחתיו. (שטח עלית הגג שתקרתו היא בגובה מעל 2.20 מטר יחשב).

7. מסור בחישוב אחוזי הבניה למבני מסחר ועסקים ומבנים מעורבים מגורים ועסקים.

- א. שטחי מקלט חקני מינימלי בתנאי שיהיה בתחום קווי הבנין.
- ב. חדרי חסות, חדרי השטל, חדרי מדרג אוויר לפי התקנים החלים בגדון או על פי דרישת הנדסאות אשר יפורטו בתוכניות המפורטות על ידי יועצים מורשים בגדון בתנאי שיהיו בתחום קווי הבנין.
- ג. שטח פירי המלילות, פירי צינורות השרוטים.
- ד. שטח חניה מקורה למספר מכוניות הנדרש על פי תקן החניה בתנאי שהשטח המקסימלי למקום חניה יהיה 15.00 מ"ר ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.20 מטר.

8. מספר יחידות דיור מקסימלי לדונם.

- באזור מגורים א' תותר הקמת שתי יחידות דיור לדונם נטו לאחר התפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שהיטל המקסימלי של המבנה יהיה 30 מטעם המגרט.
 - באזור מגורים ב' תותר הקמת 6 יחידות דיור לדונם נטו לאחר התפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שהיטל המקסימלי של מבנה יהיה 35 מטעם המגרט.
 - באזור מגורים ג' תותר הקמת 9 יחידות דיור לדונם נטו לאחר התפרשות לצרכי ציבור ובתנאי שהיטל המקסימלי של מבנה יהיה 33 מטעם המגרט.
- החישוב מספר יחידות הדיור יעשה על פי שטח הגבלת העירונית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית ים
 מרחב תכנון קריית ים

תכנית מס' 316/9
 תוספת לתוכנית תוקף

בישיבה ה- 416 ביום 25.10.85
 ש"א

ישב ראש הועדה
 מהנדס

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרית ים
 מרחב תכנון קריית ים

תכנית מס' 316/9
 תוספת לתוכנית תוקף

בישיבה ה- 410 ביום 22.3.85
 ש"א

ישב ראש הועדה
 מהנדס

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז א"י
 מרחב תכנון מקומי ק"י
 תכנית ש"א א"א
 מס' 316/9
 הועדה המחוזית לשיבתה ה- 48

מיום 17.4.86 החליטה לתת תוקן לתכנית הנזכרת לעיל.
 מנהל כפר לתכנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי ק"י
 תכנית ש"א א"א
 מס' 316/9
 הועדה המחוזית לשיבתה ה- 23

מיום 4.6.85 החליטה להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 316/9 מורסמה לתוכן תוקף בילקוט
 מיום 18.12.86 מס' 3409 עמוד 35
 5"6 5"6 5"6

תכנית מס' 316/9 מורסמה להפקדה בילקוט
 מיום 28.8.85 מס' 3240 עמוד 323