

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי - קריות

1. שם ותחולה

תשריט מצורף לשינוי תוכנית מתאר מס' ק/316א' - אופן חישוב שטחי בניה של יציאות לגג והוראות עיצוב ארכיטקטוני וקביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות. המהווה שינוי לתוכניות הבאות ק/130 - תוכנית מתאר קריות, ק/316 אופן חישוב שטחי הבניה בקריות. תוכנית זו תחול על כל מרחב התכנון המקומי קריות כפי שנקבע בקובץ תקנות 435 מיום 25.3.54; קובץ תקנות 2737 מיום 26.8.71; קובץ תקנות 3272 מיום 26.7.74 וכל שטח שיתווסף מפעם לפעם לשטח מרחב תכנון קריות.

2. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר קריות ק/130 ולכל תוכניות שינוי מתאר החלות בתחום מרחב תכנון קריות.

ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ק/316. במקרה של סתירה בין תוכנית זו והתוכניות החלות כאמור לעיל תקבע תוכנית זו.

* למרות האמור לעיל הוראות תוכנית זו לא יחולו על תוכניות הקובעות עיצוב ארכיטקטוני של הבתים שבתחום התוכנית או קובעות את גובה הבנין במטרים.

3. יוזמי התוכנית

יוזמת התוכנית היא הועדה המקומית - קריות.

4. מטרת התוכנית

א. לקבוע כללים לבניית מבני יציאה לגג.

ב. עיצוב קומה עליונה של הבתים והגג שמעליהם.

ג. אופן חישוב שטחי שרות.

מטרה נוספת הינה מתן הוראות לעיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הבנין.

5. כללים לתוספת בניה בקומה עליונה או על גג הבנין וסגירת מרפסות בבתים מדורגים

א. בבנינים שבנייתם הסתיימה תותר תוספת בניה בתנאים הבאים:

(1) שטח המבנה יהיה 24 מ"ר לכל היותר אולם לא יותר מ- 50% משטח הדירה שמתחת.

(2) גובה המבנה יהיה לא יותר מ- 2.50 מ' נטו.

(3) התוספת האמורה (24 מ"ר) וקירווי הגג יהיו בנסיגה של 2.0 מ' מהמישור האנכי של המבנה. הנחיה זו תראה כהנחיה ארכיטקטונית. השטחים האמורים הם בתוספת לאחוזי הבניה הקבועים בתוכניות החלות על השטח.

(4) בקשת ההיתר לתוספת הבניה האמורה תכלול תכנון הגג בכללותו כולל קירווי מרפסת הגג עם רעפים או מבניה קלה הכל בהתאם לאופי הבנין וע"פ החלטת הועדה המקומית.

(5) הגג המקרה את המרפסת יהיה בגובה 2.20 מ' בנקודה הנמוכה ביותר וינתן שיפוע של לא יותר מ-30%. הועדה תיהיה רשאית לאשר שגם גג התוספת יהיה עם גג רעפים כמקשה אחת עם קירווי המרפסת. במקרה זה תאושר בניית "קוקיה" לגג התוספת (24 מ"ר). בכל מקרה גובה ה"קוקיה" לא יעלה על רכס גג הרעפים.

(6) לא תורשה סגירת מרפסת הגג בחלונות או בכל צורה אחרת וזאת תיהיה דרישה ארכיטקטונית.

(7) תכנון הגג יבטיח שטח משותף לצורך העמדת מערכות סולריות ואנטנות וגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף לכל דיירי הבית.

- (8) בכל המבנים שהוקמו עד אישור תוכנית זו, יותר קירוי מרפסות קיימות בחומר התואם את אופי הבנין.
 - (9) לא תורשה העמדת מערכות סולריות על גג המבנה הנוסף.
 - (10) המבנה הנוסף יהיה חלק אינטגרלי של הדירה שמתחתיו ובשום פנים לא ישמש כיחידת דיור נפרדת.
 - (11) לצורך הוצאת היתר הבניה על המבקש יהיה להוכיח בעלות על הגג או חלק ממנו או הסכמה של כל השותפים לבית המשותף.
 - (12) יהיה בסמכות הועדה המקומית ועפ"י שקול דעתה לאשר סגירת מרפסות בבתים מדורגים שנבנו עד אישור תוכנית זו. בשיקולי הועדה המקומית ילקחו בחשבון ההבטים הארכיטקטוניים של הבנין בכללותו.
- (ב) בבנינים חדשים המוגשים לאישור הועדה תותר תוספת בניה על הגג בתנאים הבאים:
- (1) שטח הבניה יהיה 24.0 מ"ר לכל היותר אולם לא יותר מ- 50% משטח הדירה שמתחתם.
 - (2) גובה המבנה יהיה לא יותר מ- 2.50 מ' ברוטו.
 - (3) הגג המקרה את המרפסת יהיה בגובה 2.20 מ' בנקודה הנמוכה ביותר וינתן שיפוע של לא יותר מ- 30%. הועדה תיהיה רשאית לאשר שגם גג התוספת יהיה עם גג רעפים כמקשה אחת עם קירוי המרפסת. במקרה זה תאושר בניית "קוקיה" לגג התוספת (24.0 מ"ר) בתנאי שגובה ה"קוקיה" לא יעלה על גובה גג הרעפים.
 - (4) תוספת הבניה תבוצע לכל דירות הגג בזמן הבניה והתכנון יבטיח שטח גג לצורך העמדת מערכות סולריות ואנטנות וגישה ישירה מחדר המדרגות המשותף. שטחים אלה הם בתוספת לאחוזי הבניה הקבועים בתוכניות החלות על השטח.
 - (5) לא תורשה העמדת מערכות סולריות ואנטנות על גג המבנה הנוסף.
 - (6) קירוי מרפסת הגג יהיה חלק אינטגרלי של בקשה להיתר של הבנין והוא יהיה להנחת דעתה של הועדה.
 - (7) התוספת האמורה (24.0 מ"ר) תבנה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' מהמישור האנכי של המבנה. השטחים האמורים הם בתוספת לאחוזי הבניה המותרים לפי ת.ב.ע קיימות.
 - (8) לא תורשה סגירת מרפסת הגג בכל צורה שהיא וזאת תיהיה דרישה ארכיטקטונית.
 - (9) לגבי חדרי מדרגות יחולו הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
 - (10) בדירות גג (פנטהאוז) לא יחשב באחוזי הבניה הגג המרוצף בהמשך הדירה שישמש כמרפסת ובתנאי שלא יותר מ- 35% ממנה יקורה.
 - (11) מבנה הגג ישמש את הדירה שמתחתיו ובכל מקרה לא יהווה יחידת דיור נוספת.

6. עיצוב ארכיטקטוני של חזיתות הבנין

- יהיה מסמכותה של הועדה לקבוע את דרישותיה בנוגע לעיצוב החזיתות. במסגרת דרישות אלה יהיה מסמכותה של הועדה לאשר תוספות כלהלן:
- (א) יורשו בליטות אשר ישמשו כקרניזים או אדניות ומרפסות בתנאי שהם לא יבלטו יותר מ- 10% מקו בנין צדדי/או 20% מקו בנין קדמי ובתנאי שהמרפסת תיהיה בגובה לפחות 2.5 מ' מעל המדרכה הסמוכה.
 - (ב) תורשה הקמת גזוזטראות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב-1992.
 - (ג) חלק מהשטח של המעטפת החיצונית יצופה בחומרים קשיחים כגון: שיש; קרמיקה; פסיפס; אבן בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

7. חישוב שטחים למטרות שרות

(א) בבנינים גבוהים ורבי קומות יותר לנצל שטחים למטרות שרות בקומת העמודים ו/או במרתף.

השטחים יהיו לצרכים משותפים של כל דיירי הבית וירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבית ובתנאי שהשימושים לא יהיו עסקיים.

(ב) חדרי המדרגות המשותפים יחושבו בהתאם לקבוע בסעיף 3.32 לתקנות התכנון והבניה חלק ג' סימן ז'.

(ג) מעברים ציבוריים כמשמעותם בסעיף 9 (ד) (7) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) תורשה הקמת מרתפים בתנאי שגודלם לא יחרוג מהקף הבנין ובתנאי שגובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' והחלק הבולט יהיה לא יותר מ- 1.0 מ' ביחס למדרכה הסמוכה.

בכל מקרה המרתף ירשם כרכוש משותף לכל דיירי הבית.

כאשר הבית מכיל יחידת דיור בודדה ירשם המרתף על שם בעלי הדירה וישמש אותם בלבד.

8. היטל השבחה

הועדה תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק עבור כל השטחים המנוצלים למגורים כולל מרפסות המתוספות על פי תוכנית זו.

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

תכנית ב.ב. ספורט מס. 2316/7

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 478 ביום 26.8.91

א.א.א.א.

יושב ראש הועדה ההנדס א.א.א.א.

משרד הפנים מחוז הירושלם
חוק התכנון והבניה השכיח-1965

2316/7 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.7.92 לאשר את התכנית.

א.א.א.א.
סמנכ"ל לתכנון

ש"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2316/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4047

מיום 8.10.92

הודעה על אישור תכנית מס. 2316/7

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4117

מיום 3.6.93