

מרחב תיכון מקומי: **משרד הפנים מחוז חיפה**

חוק הליכי תכנון ובניה והוראת שעה) הונשין 1990

מספר: **396/במ**

הודעה לבניה למגורים (מס): **23.875**

מחוז - חיפה:

מחוז חיפה - מחוז חיפה

אשרה לפי חוקי הליכי תכנון ובניה

החלטות 1990 והוראות

תוכנית מתאר מקומית: **ק/במ/396-דיוור מוגן - צור שלום**

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק הליכי תכנון ובניה והוראת שעה) הונשין 1990

מספר: **396/במ**

הודעה לבניה למגורים (מס): **86**

שם: **הישוב האומיץ למגורים (מס): 86**

קריית ביאליק - צור שלום

שכונה צפונית - דיוור מוגן

בעל הקרקע: **מינהל מקרקעי ישראל**

יוזם התוכנית: **התכנית אינה תעופה**

קריית ביאליק - ביאליק

אישור הש

המתכנן: **בנימין איזק אדריכל ומתכנן ערים**

הודעה על העקר. הכייה מס. **396/במ**

מספר: **4330**

תאריך: **27.8.95**

תאריך: **אפריל 1995**

יולי 1995

נובמבר 1995

ינואר 1996

הודעה על אישור תכנית מס. **396/במ**

מספר: **4332**

מורסמה ב-17/3/96

מיוז

מרחב תיכנון מקומי	הקריות
תכנית מתאר מקומית	ק/במ/ 396 - קרית ביאליק-צור שלום שכונה צפונית-דיור מוגן.
הרחבה ושינוי לתכנית מס'	ק/130 ק/172 א' ק/316 - אופן חישוב שטחי בניה ק/332
מחוז	חיפה - הועדה לבניה ומגורים. התכנית אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התשי"ן 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.
נפה	חיפה
מקום	קרית ביאליק
גושים וחלקות	גוש 10457 חלקות 63, 87, 100
קנה מידה	1:500
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	עיריית קרית ביאליק
שטח התכנית	10,47 דונם (מדוד גרפית)
המתכנן	בנימין איזק - אדריכל ומתכנן ערים
תאריך	אפריל 1995 יולי 1995 נובמבר 1995 ינואר 1996

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא-תכנית מתאר מקומית מס' ק/במ/396 להלן "התכנית".
דיור מוגן - צור שלום.
2. תחולת התכנית
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
3. מסמכי התכנית
תכנית המתאר כוללת:
א. תקנון ותשריט.
ב. תכניות בינוי מנחה.
ג. נספח חניה.
4. התשריט
התשריט המצורף לתכנית זו, להלן "התשריט" הערוך בקנה מידה 1:500 ונספחי בינוי מנחה בק. מ. 1:500 ונספח חניה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט כאחד.
5. יחס לתכניות אחרות
על שטח התכנית יחולו הוראות תכניות ק/130, ק/316, ק/332 על תיקוניה. התכנית מהווה שינוי לתכנית ק/172 א', ק/332. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות ק/130, ק/172 א' ק/332 על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
6. מטרת התכנית
6.1 שינוי יעוד שטח ציבורי לדיור מוגן ולאיזור מגורים ג' משולב במבנה ציבורי.
1. חלוקת השטח לאיזורי מגורים ולשטחים למטרות ציבור.
2. התווית מערכת חניות ושבילים להולכי רגל.
3. קביעת הנחיות ותנאים לתכנון מפורט שיאפשרו הוצאות היתר בניה בשטח התכנית.
7. פרוט מונחים והגדרות
בתכנית זו תהיה לכל המונחים, המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 להלן "החוק" ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תשי"ל להלן "התקנות", ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

גבול תכנית	7.1 קו כחול עבה רצוף
אזור מגורים ג', מיוחד (דיור מוגן)	7.2 שטח צבוע צהוב ומותחם ורוד
מגורים ג' משולב (עם שטח לבניין ציבור)	7.3 שטח צבוע צהוב, חום באלכסון לסירוגין
שטח לבנין ציבורי	7.4 שטח צבוע חום עם מסגרת חומה
שטח ציבורי פתוח	7.5 שטח צבוע ירוק
ככר ציבורית	7.6 שטח צבוע ירוק על רקע משבצת ירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת/ חניה ציבורית מאושרת	7.7 שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך חניה ציבורית מוצעת	7.8 שטח צבוע אדום
שביל להולכי רגל	7.9 שטח צבוע אדום ירוק באלכסון לסירוגין
מס דרך	7.10 ספרה שחורה ברבע עלליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	7.11 ספרה אדומה ברבעי הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	7.12 ספרה ברבע תחתון של עיגול
קו בנין	7.13 קו מקוטע אדום
גבול גוש שומה	7.14 קו משונן בכוונים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה לביטול ומספרה	7.15 קו ירוק מרוסק ומספר ירוק בעיגול
גבול מגרש מוצע ומספרו	7.16 קו בצבע התשריט ומספר בעיגול
אתור משוער של בנין	7.17 מלבן בצבע התשריט

8. שימוש בקרקע:

8.1 לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות בגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

9. רשימת תכליות

תכלית	האזור
מגורים ג' מיוחד	9.1 מגורים ג' מיוחד
מגורים ג' משולב	9.2 מגורים ג' משולב
אתרים למבנה ציבור	9.3 אתרים למבנה ציבור
דרכים, חניות, שבילים	9.4 דרכים, חניות, שבילים
מגורים ג' מיוחד	9.1 מגורים ג' מיוחד
מגורים ג' משולב	9.2 מגורים ג' משולב
אתרים למבנה ציבור	9.3 אתרים למבנה ציבור
דרכים, חניות, שבילים	9.4 דרכים, חניות, שבילים

10. הפקעה ורישום:

10.1 כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית לצרכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188,189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

11. חלוקה חדשה:

11.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

11.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קוי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

11.3 יוזמי התוכנית ו/או הוכרי השטחים המיועדים למגורים יכינו תכנית חלוקה לצורכי רישום.

12. ביטול דרכים מאושרות:

12.1 שטחי הדרכים המבוטלות יסווגו בהתאם למוראה בתשריט.

13. תנאים לבניית בניני ציבור:

13.1 ייעוד: לבניני ציבור - חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית, על פי סעיף 189 לחוק.

13.2 אחוזי הבניה המירביים: 80% סה"כ ולא יותר מ-30% בקומת קרקע 65% שטח עיקרי 15% שטח שרות. (הכל מעל פני הקרקע).

13.3 מספר הקומות המירבי: 3 מקומות.

13.4 קוי בנין: כמסומן בתשריט.

13.5 החניה תיקבע על פי תכנית ק.290/.

14. תנאים לבניית מגורים ג' מיוחד

14.1 ייעוד: דיור מוגן של 164 יחידות דיור + דירת אם בית.

14.2 שטח הבניה המירבי המותר

סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי	
8700 מ"ר	1300 מ"ר	7400 מ"ר	קומות טיפוסיות
1300 מ"ר	300 מ"ר	1000 מ"ר	קומות קרקע
10000 מ"ר	1600 מ"ר	8400 מ"ר	סה"כ

פירוט שטחים

דירה 1.5 חדר	30 מ"ר	דירת אם בית	70 מ"ר
דירה 2 חדרים	40 מ"ר	משרדים	50 מ"ר
חול כניסה	50 מ"ר	שרותים	50 מ"ר
מועדון	340 מ"ר	מחסנים ושונות	50 מ"ר
מטבח + חדר אוכל	140 מ"ר	שרותים טכניים	180 מ"ר

- 14.3 תכנית הבנין לא תעלה על 40%.
- 14.2 מספר הקומות המירבי - 11 קומות.
- 14.3 קוי בנין - כמסומן. תותר הבלטת קרניזים במרווח צידי ברוחב של עד 1.0 מ'.
- 14.4 החניה תיקבע על פני תכנית ק/290, בתחום המגרש.

15. תנאים לבניית מגורים ג' משולב

- 15.1 ייעוד: מבנה מגורים של 40 יח"ד מעל קומה לבנייני ציבור.
- 15.2 שטח בניה המירבי המותר.
- מגורים שטח עקרי - 4000 מ"ר שטח שרות - 1000 מ"ר.
- בניי ציבור שטח עיקרי - 1000 מ"ר שטח שרות - 300 מ"ר.
- 15.3 מספר הקומות המירבי - 12 קומות. 10 קומות מגורים מעל לקומת שרות וחניה ובקומת קרקע מבנה ציבורי.
- 15.4 קוי בנין: כמסומן בתשריט.
- 15.5 חניה תיקבע על פי תכנית ק/290 בתחום המגרש עם גישה מרחוב "מרטין בובר", וימוקם מעל הקומה הציבורית. החניה למבני ציבור במסגרת מגרש החניה הציבורים הקיימים.

16. תנאים להוצאת היתר לדירור מוגן

- 16.1 תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור משרד העבודה והרווחה, בהתאם לתקנים החלים על הבנין לדירור מוגן וע"פ דרישות תקנות הפיקוח על המעונות (אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון, שנת תשמ"ו 1986).

17. עיצוב ארכיטקטוני

- 17.1 גגות המבנים יהיו שטוחים עם גמר אגרגט. לא יורשה גג רעפים.
- 17.2 דודי שמש - הקולטים והדודים ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

- 17.3 גמר קירות חוץ - פסיפס, שיש או קרמיקה.
- 17.4 אנטנות טלוויזיה - תותן אנטנת טלוויזיה מרכזית לכל מבנה.
- 17.5 חיבורי מערכות - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות ועפ"י ההוראות המפורטות של הרשויות השונות לשביעות רצוני של מהנדס העיר.
- 17.6 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ישולב באופן אורגני במבנה. לא תורשה התקנה של זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות.
- 17.7 צנרת מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שאינם נראים מהכביש. לא תורש התקנת צנרת גז על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות, החלונות וקירות תומכים לא תורשה התקנת ארובות לתנורי חימום בחזית הבניינים.
- 17.8 מזגני אויר - התקנת המתקנים תותר ע"פ תוכנית מאושרת עם מהנדס העיר ועונה על הדרישות האקוסטיות ע"פ התקנות ומניעת מפגעים ומטרדים נוספים.
- 17.9 תחנות טרנספורמציה - לא תורשנה תחנות טרנס. על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות להותרי בנייה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנס. פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתאום עם הועדה המקומית ומהנדס העיר.

18. מערכות תשתית

כללי

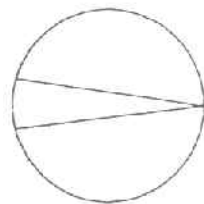
כל המערכות תהיינה תת קרקעית (חשמל, טלפון טלוויזיה בכבלים, מים ביוב, ניקוז).

- 18.1 סלילת דרכים - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל על חשבונם את סלילת הדרכים, והחניות. בסלילה נכללות המדרכות, התקנת ניקוז למי גשם נטיעות ותאורת רחוב.
- 18.2 תאורה - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 18.3 הידרנטים - חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

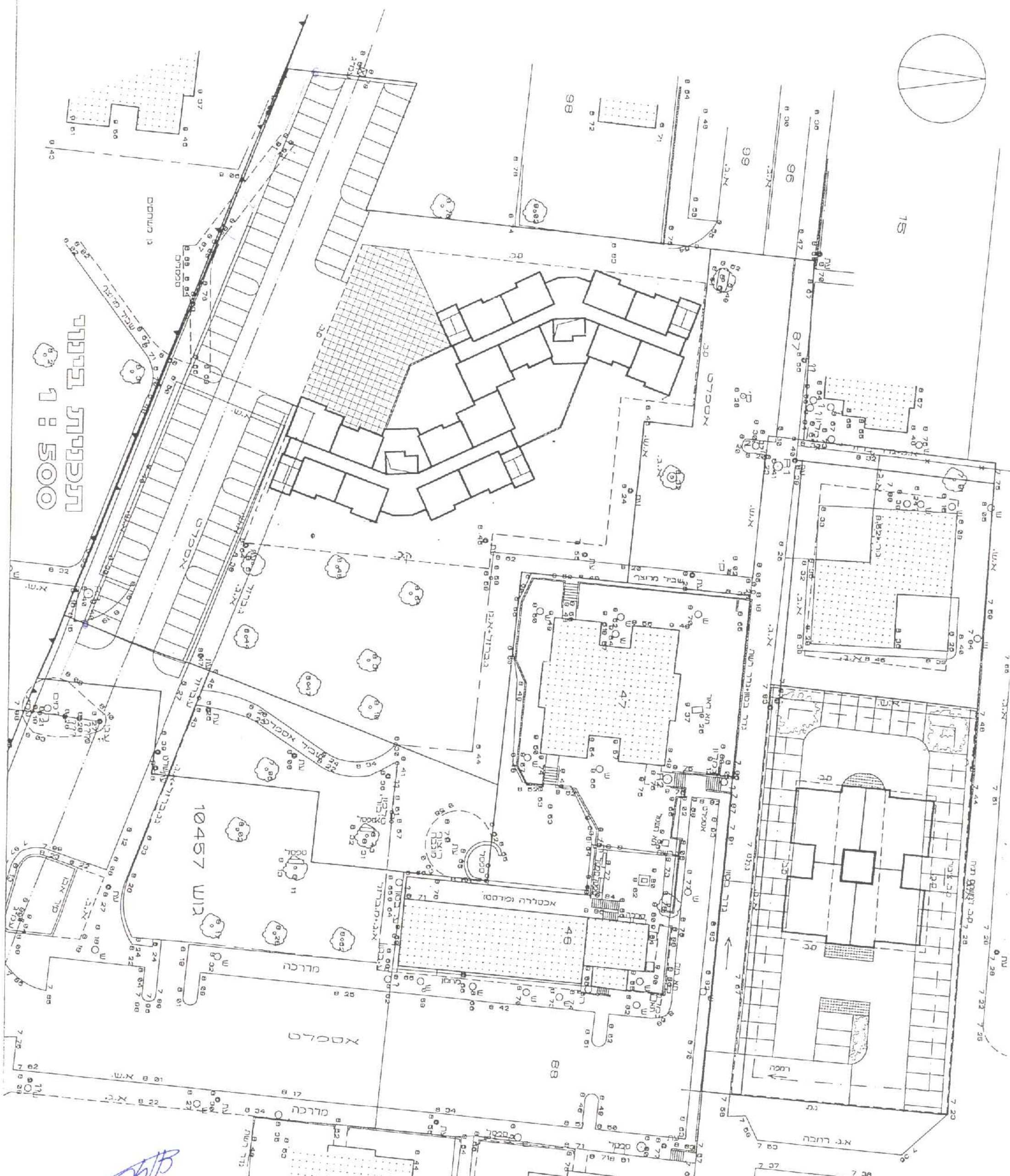
- 18.4 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.
- 18.5 ביוב - כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של היישוב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 18.6 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית עפ"י תכנית ניקוז. היתר בניה מותנה בתוכנית ניקוז מאושר.
- תכנית הניקוז תקבל את אישור רשות הניקוז העירונית ובאישור הועדה המחוזית.
- 18.7 תקשורת - מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור משרד התקשורת. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.
- 18.8 הרחקת אשפה - מתקנים להרחקת אשפה יותקנו בהתאם לתכנית הפיתוח במספר ובצורה שיאושר ע"י מהנדס העיר. לדיר מוגן יוצב מכולה לעצירת אשפה בחניה הציבורית הצפונית הסמוכה.
- 18.9 חשמל - אספקת חשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו לקוי חשמל עליים.
- יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצובי והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- | | |
|---------------------------|---------|
| ברשת מתח נמוך | 2.00 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.00 מ' |
| בקו מתח עליון 100-150 ק"ו | 9.50 מ' |
- ב. אין לבנות ביניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו. ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.



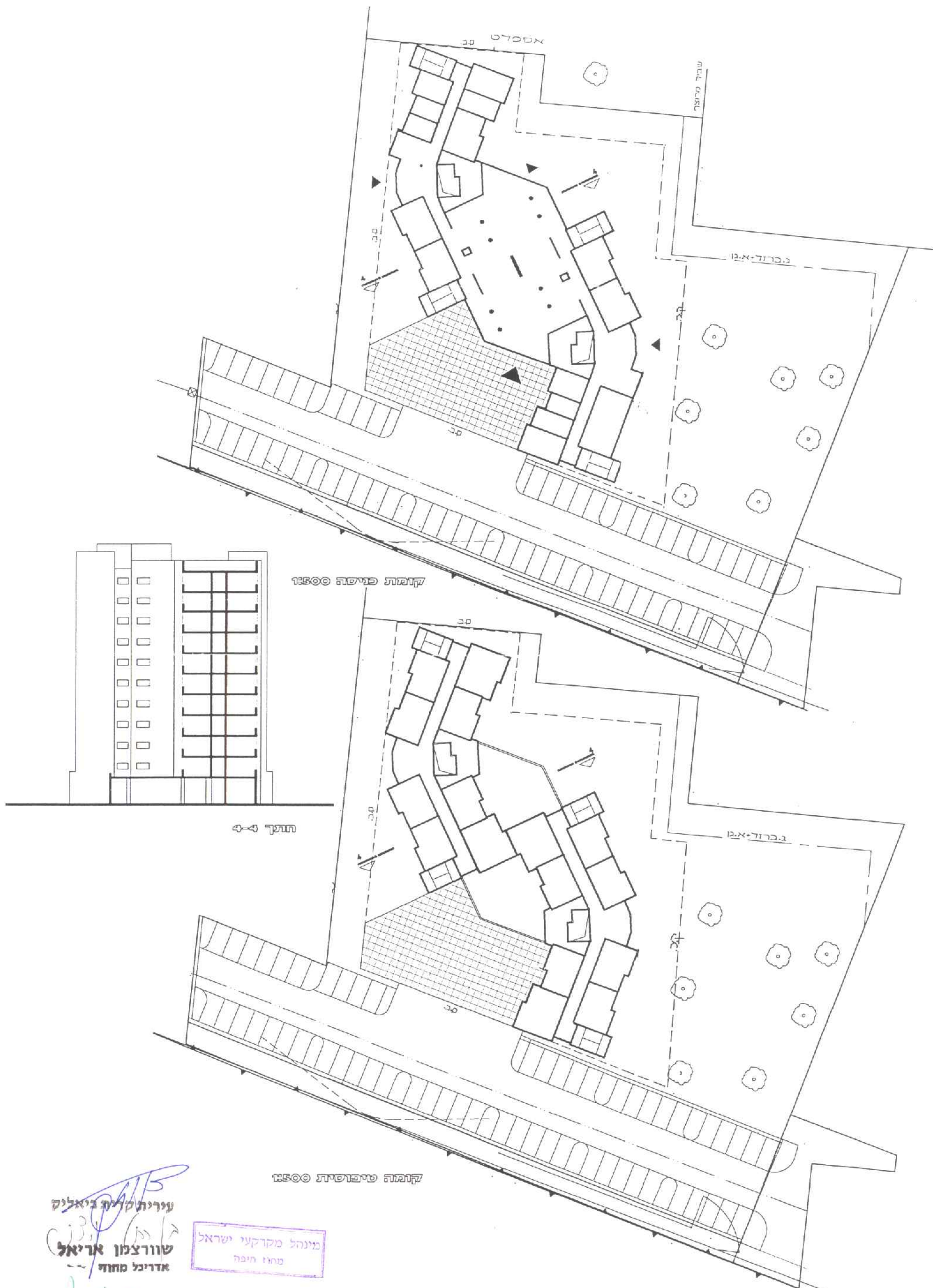
15



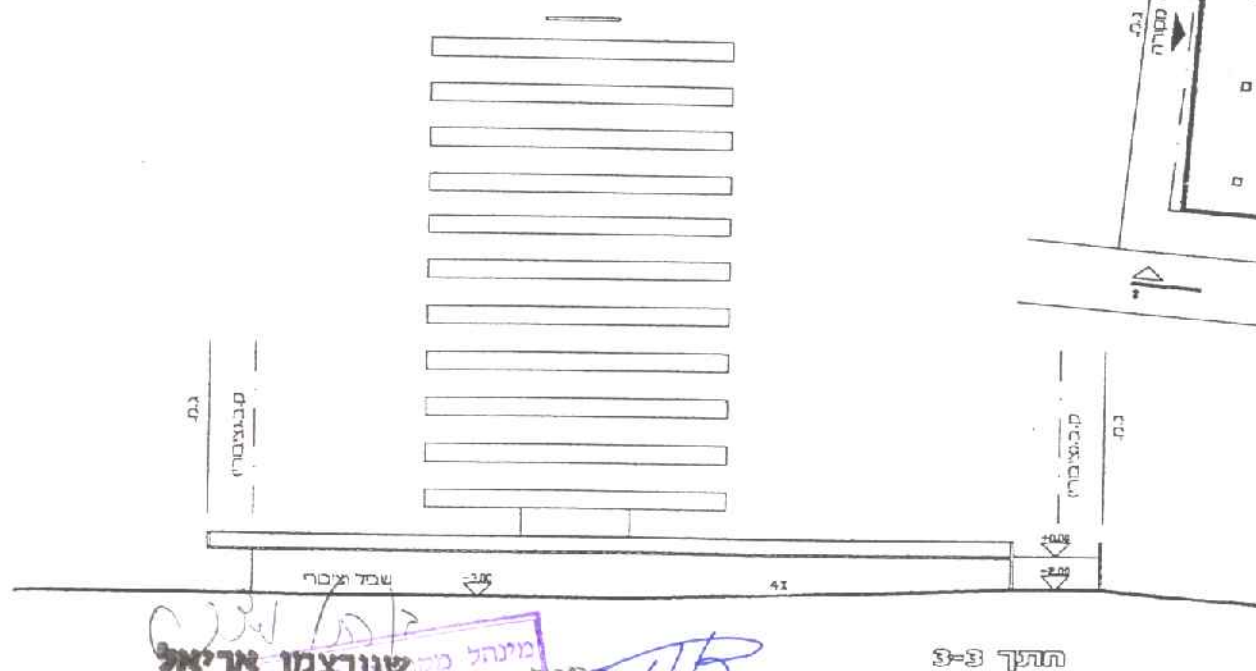
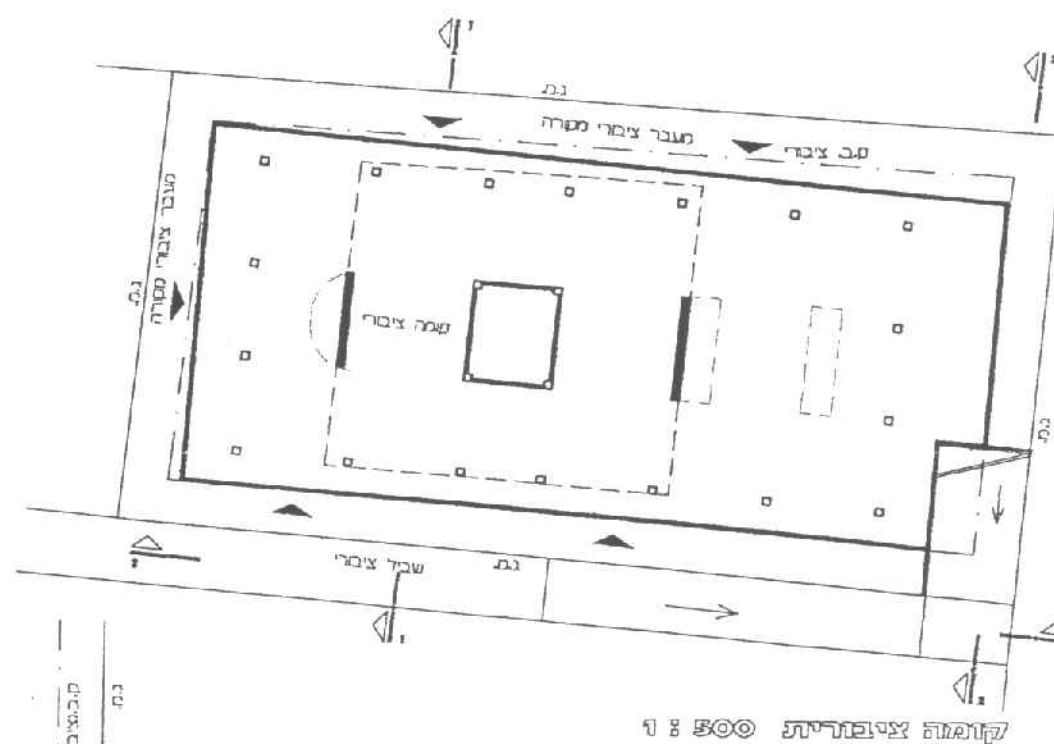
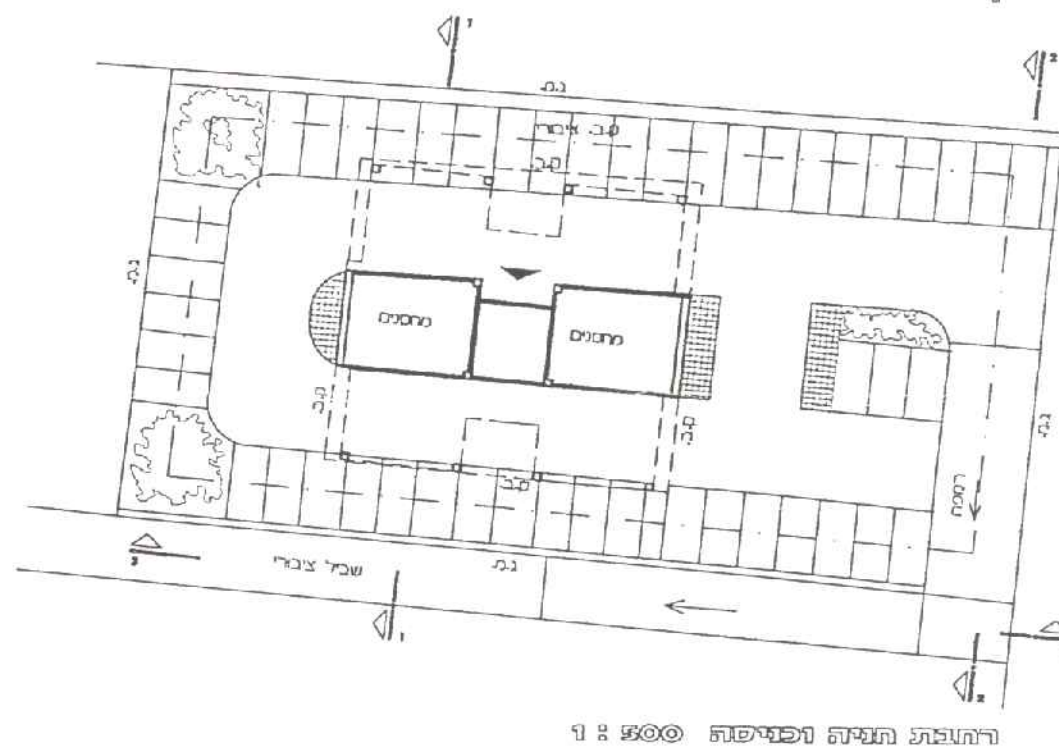
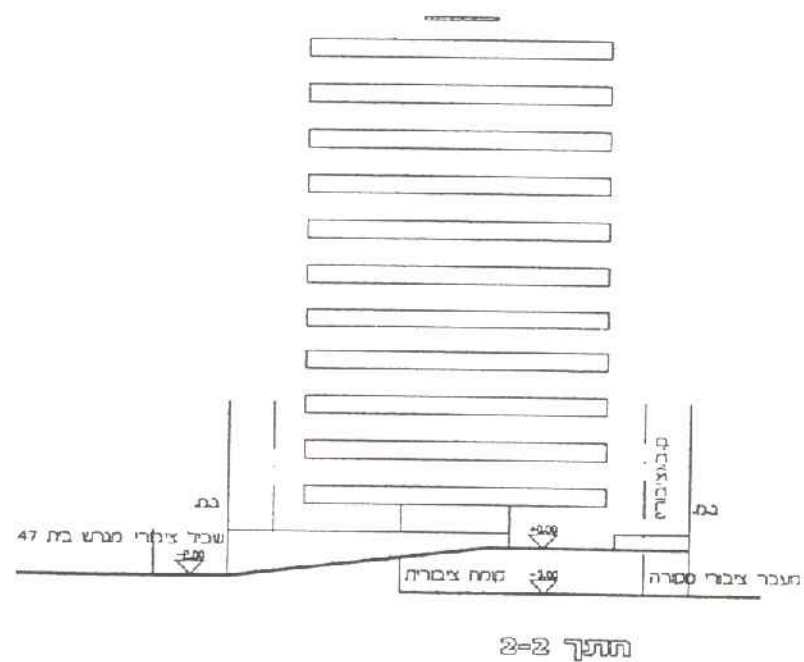
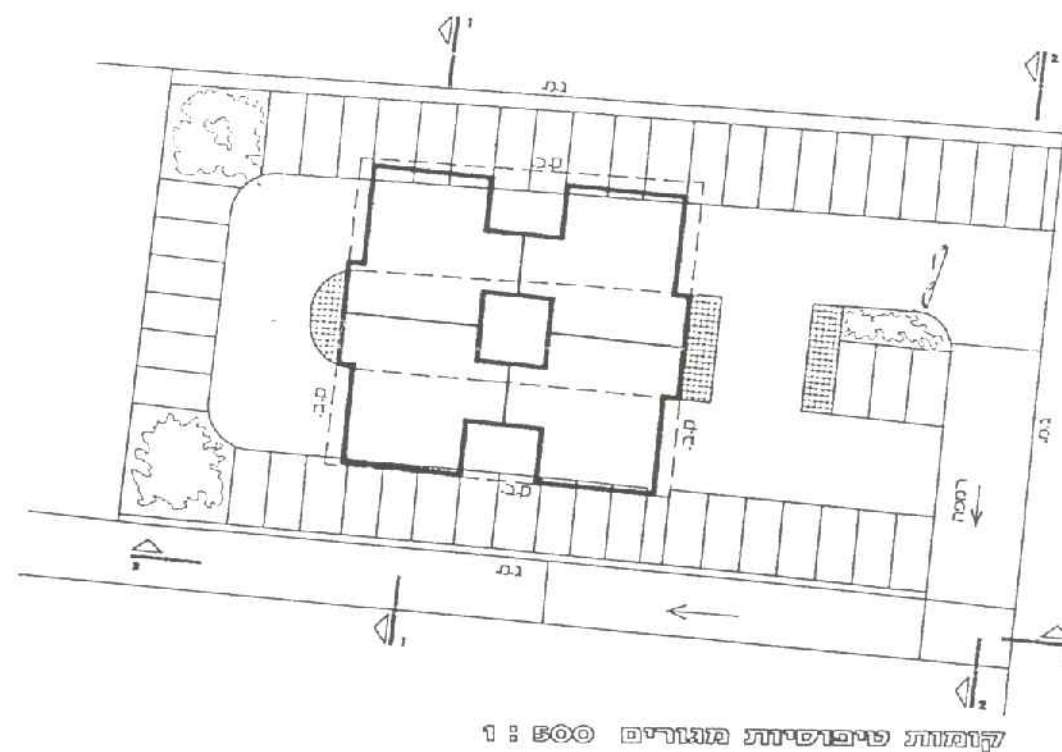
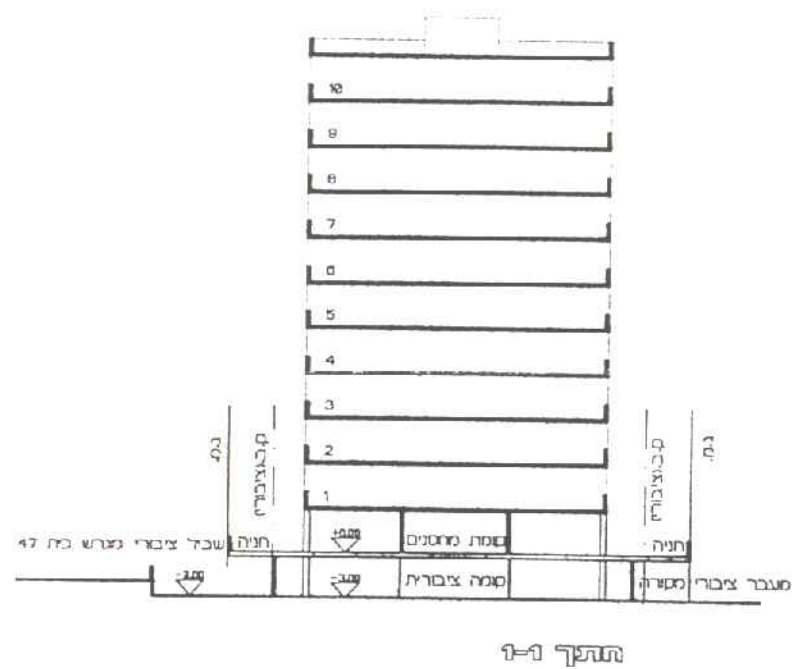
עיריית קרית ביאליק

נספח בינוי ק/בח/396 - דיור מוגן - קרית ביאליק צור שלום

מינהל מקרקעי ישראל
שורצמן אריאל
אדריכל מחוז
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה



מבנה מיוחד מגרש 1 - צור שלום



עיריית חיפה

04-82956-35.70 34361 75114 5000-76

מגורים משולב - מגרש 2 - צור שלום