

## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

תוכנית מספר ק/מק / 306 א

שינוי בינוי באזור מגורים ב' ב.ק. מוצקין - מערב

### הוראות התכנית



takanon8

מאי 1998

### **1. שם התכנית, תחולתה ומסמכיה:**

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' ק/מק/306 א - שינוי בינוי באזור מגורים ב' ב ק. מוצקין - מערב", (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").

התכנית מורכבת מהמסמכים הבאים:

א. דפי הוראות (תקנון).

ב. תשריט ייעודי קרקע הערוך בקנ"מ 500 : 1.

ג. נספח בינוי

מסמכים א' ו-ב' הנם מסמכים מחייבים. מסמך ג' היינו המלצה לבינוי ואינו מחייב.

### **2. יחס לתכניות אחרות:**

על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מספר ק/130 - תכנית המתאר קריות ולכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן ההוראות המפורטות מטה.

תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות מס' ק/306 - שכונת מגורים באזור בתי מלאכה ב ק. מוצקין, שפורסמה למתן תוקף ב י"פ 3953 מיום 12.12.91 ולצפיפויות שבתכנית מס' ק/316 - אופן חישוב שטחי בניה וקביעת מספר יחידות דיור מקסימלי ליחידת קרקע, שפורסמה למתן תוקף ב י"פ 3409 מיום 18.12.86.

יתר הוראות תכניות מס' ק/316 וק/316 א' - אופן חישוב שטחי בניה של יציאות לגג והוראות עיצוב ארכטקטוני וקביעת שטחים עיקריים ושטחי שרות, שפורסמה ב י"פ מס 4117 מיום 3.6.93, ימשיכו לחול על תחום תכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית זו לאחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

### **3. המקום:**

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור בתי המלאכה הישנים של ק. מוצקין בין רח' החשמונאים ופסי הרכבת.

### **4. שטח התכנית:**

4.1 שטח התכנית הוא 10,518 מ"ר.

4.2 חלוקת השטחים לייעודי הקרקע השונים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

### **5. גבולות התכנית:**

גבולות התכנית מסומנים בקו רצוף עבה בצבע כחול על גבי התשריט.

**6. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש 10428 חלקות רשומות בשלמות : 409, 410, 411, 412, 417.  
 חלק מחלקות 413, 415, 444, 449  
 מגרשים מספר : 3, 4, 5, 6, 7, עפ"י תכנית מס' ק/306.

**7. בעלי הקרקע:**

חברת אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ.

**8. יוזמת התכנית:**

יוזמת תכנית זו היא חברת אלמוג את מקדסי בניה והשקעות בע"מ.

**9. עורכת התכנית:**

אדרי' אלה מאור, טל 04 8765174

**10. מטרת התכנית:**

- א. שינוי הבינוי המאושר עפ"י תכנית ק/306 במגרשים 3 עד 7, עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ב. הגדלת מספר יחידות הדיור מ - 35 יח"ד ל - 80 יח"ד, ללא חריגה משטח הבניה המותר עפ"י תכנית ק/306, עפ"י סעיף 62 א (א) 8 לחוק.
- ג. ביטול החלוקה הקיימת לחלקות רישום נפרדות ויצירת חלוקה חדשה, עפ"י סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- ד. קביעת הנחיות לתכנון מפורט שיאפשרו הוצאת היתר בניה בשטח התכנית, עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ה. הקטנת קו בנין מערבי במגרש מס' 413, עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ו. הוספת שתי קומות מגורים במגרשים 3 עד 7 באזור מגורים ב, עפ"י סעיף 62 א (א) 9 לחוק.

## 11. באור סימני התשריט:

| <u>באור</u>      | <u>הסימן בתשריט</u>              |
|------------------|----------------------------------|
| גבול התכנית      | קו רצוף עבה בצבע כחול            |
| אזור מגורים ב'   | שטח צבוע כחול                    |
| אזור מגורים ג'   | שטח צבוע צהוב                    |
| דרך מאושרת       | שטח צבוע חום בהיר                |
| שטח ציבורי פתוח  | שטח צבוע ירוק                    |
| מספר חלקה לביטול | מספר שחור בתוך עיגול ירוק מקווקו |
| גבול חלקה לביטול | קו ירוק מקווקו                   |
| מבנה להריסה      | קו צהוב מקווקו                   |
| מספר הדרך        | מספר שחור ברביע העליון           |
|                  | בתוך עיגול בדרך                  |
| מרווח קדמי       | מספר אדום ברביע הצדדי בתוך       |
|                  | עיגול בדרך                       |
| רוחב הדרך        | מספר ברביע התחתון בתוך           |
|                  | עיגול בדרך                       |

## 12. שימוש בקרקע:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

## 13. רשימת התכליות:

### 13.1. אזור מגורים ב'

13.1.1. שמש לבניית בניני מגורים.

13.1.2. מותר יהיה להשתמש בבניין או יותר ל"דיוור מוגן לקשיש" בתנאי שיעמדו בכל הדרישות

המתחייבות מתקנות הפיקוח על מעונות ( אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון),

התשמ"ו - 1986, ובכל התיקונים שיחולו בו מפעם לפעם.

י"אסר שימוש מעורב של מגורים רגילים ו"דיוור מוגן לקשיש" בבניין אחד.

**13.2 אזור מגורים ג'**

ישמש למגורים, כאמור בתכנית המתאר ק/130.

**13.3 דרכים**

ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר תשתיות, כאמור בתכנית המתאר קריות - ק/130.

**13.4 שטח ציבורי פתוח**

ישמש כשטחי גינון, נופש וספורט לציבור הרחב.

**14. חלוקה חדשה ורישום:**

14.1 החלקות הרשומות הכלולות בתחומי התכנית מיועדות לביטול.

14.2 גבולות המגרשים 3, 4, 5, 6, 7 המאושרים בתכנית ק/306, מיועדים לביטול ולא ייחוד למגרש חדש אחד.

14.3 יותר לבצע חלוקה מחדש של המגרש בהתאם לבינוי שיוגש לאישור ובהתאם לשלבי הביצוע שיקבעו.

**15. הקצאת המגרשים החדשים:**

התכנית בחלקה הנה תכנית איחוד חלקות בהסכמת בעלים. הקצעת המגרשים תהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

| מצב מוצע            |              |              | מצב קיים            |               |                         |
|---------------------|--------------|--------------|---------------------|---------------|-------------------------|
| בעלות               | שטח מגרש חדש | מס' מגרש חדש | בעלות               | שטח מגרש קיים | מס' מגרש קיים עפ' ק/306 |
| אלמוג את מקדסי בע"מ | 5614 מ"ר     | 100          | אלמוג את מקדסי בע"מ | 1074 מ"ר      | 3                       |
|                     |              |              | אלמוג את מקדסי בע"מ | 1135 מ"ר      | 4                       |
|                     |              |              | אלמוג את מקדסי בע"מ | 1135 מ"ר      | 5                       |
|                     |              |              | אלמוג את מקדסי בע"מ | 1135 מ"ר      | 6                       |
|                     |              |              | אלמוג את מקדסי בע"מ | 1135 מ"ר      | 7                       |
|                     | 5614 מ"ר     |              |                     | 5614 מ"ר      | סה"כ                    |

**16. הוראות הבניה:****16.1 שטח הבניה המותר למגורים באזור ב****16.1.1 שטח בניה עיקרי:**

שטח הבניה העיקרי המותר יהיה 4,500 מ"ר, כאמור בתכנית ק/306, שהם 84.3% משטח מגרש הנה נטו, לאחר הרחבת הדרך.  
שטח הבניה העיקרי יהיה כולו מעל פני הקרקע.

### 16.1.2 שטחי שרות יהיו כלהלן:

- א. מחסן אחד לדירה בתנאי שיהיה צמוד מבחינת הרישום לדירה ובתנאי שגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 4.0 מ"ר.
- ב. שטח מרחב מוגן דירתי מינימלי.
- ג. מקום חניה מקורה לדירה בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' מידת פנים.
- ד. שטח פירי מעליות.
- ה. השטח מתחת לגג הרעפים אשר שיאו לא יעלה על 2.20 מ' מעל התקרה שמתחתיו (שטח עלית גג שתקרתו היא בגובה מעל 2.20 מ', יחשב), עפ"י הוראות תכנית ק/ 316 א'.
- ו. קומת עמודים לשימוש כל דיירי הבית.
- ז. חדרי מדרגות משותפים לכל דיירי הבית.
- ח. מרתף, בתנאי שישימש את כל דיירי הבית, עפ"י הוראות תכנית ק/ 316 א'.

שטחי השרות יהיו מעל או מתחת לקרקע בהתאם לתכנון המפורט ובאישור הועדה המקומית.

### 16.1.3 תנאי מיוחד

הוספת שטחי השרות, עפ"י הפרוט לעיל, אושרה ע"י הועדה המקומית במליאתה בישיבה מס' 538 מיום 16.6.98.

### 16.2 שטח הבניה המותר ל"דיור מוגן לקשיש"

#### 16.2.1 שטח בניה עיקרי:

שטח הבניה העיקרי יהיה 4,500 מ"ר כמו למגורים "רגילים".  
שטח הבניה יהיה כולו מעל מפלס הכניסה לבנין.

#### 16.2.2 שטחי שרות:

שטחי השרות יהיו עד 53 % משטח הבניה העיקרי.  
פרוט שטחי השרות וגודלם יהיה עפ"י קביעת היועצים המקצועיים בתחומים השונים, ועפ"י ההוראות והתקנים של תקנות הפקוח על מעונות (אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון), התשמ"ו - 1986, על התיקונים שיחולו בו מפעם לפעם, ועפ"י תקנות התכנון והבניה.  
שטחי השרות יכולים להיות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין בהתאם לתכנון המפורט ובאישור הועדה המקומית.

**16.2.3 תנאי מיוחד**

הוספת שטחי השרות, עפ"י הפרוט לעיל, אושרה ע"י הועדה המקומית במליאתה בישיבה מס' 538 מיום 16.6.97.

**16.3 בניה על הגג**

תותר בניה על הגג בהתאם להוראות תכניות ק/316 א' ו- ק/316 ב', וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית ק/306.

**16.4 מספר יחידות הדיור**

מותר יהיה לבנות בשטח התכנית 80 יח"ד.

**16.5 גובה הבניין**

גובה בנין מרבי יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

**16.6 קווי הבניין**

קווי הבניין יהיו כלהלן:

קדמי - כלפי דרך מס' 1 ו- 2 - 5.0 מ'.

צדדי - כלפי השטח הציבורי הפתוח - 5.0 מ'

אחורי - לכוון צפון - 5.0 מ'.

מרחק מינימלי בין שני בנינים - 10.0 מ'.

**16.7 מיגון אקוסטי**

התכנון המפורט של הבניינים יכלול מיגון אקוסטי לחלונות הפונים לכוון הרכבת.

**16.8 אזור מגורים ג (חלקה 413)**

כל הוראות תכנית המתאר לקריות, שמספרה ק/130, ימשיכו לחול על חלקה 413, למעט קו בנין קדמי כלפי דרך מס' 1, שיהיה 1.5 מ' במקום 5.0.

**17. הריסת בנינים:**

עם אישור התכנית היזם מתחייב להרוס את המבנים הקיימים באזור מגורים ב'.

### **18. שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:**

- 18.1 לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים, המרפסות, שבכות וכו'. למעט קירות של פירים וארובות אוורור.
- 18.2 הבקשה להיתר תכלול פתרון לחימום מים, אשר תעוצב כך שהדוודים לא ייראו מבחוץ ושתאפשר גישה חופשית לכל השותפים בנכס, בתנאי שלא יהיה בכך משום מפגע אסתטי או מטרד לסביבה. תותר שיטת חימום ע"י דודי גז.
- 18.3 מסתורי כביסה יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים, שיותאמו לחומרי הבניה של חזית הבניין כולה וישתלבו בה.
- 18.4 מערכות תקשורת וכבלים תהיינה תת-קרקעיות וכל החיבורים למבנה יהיו פנימיים.
- 18.5 לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה בודדות על הגג למעט אנטנה מרכזית אחת שאליה יחוברו כל הדירות.
- 18.6 לא תותקנה ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניין. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- 18.7 לא יורשה חיבור חשמל לבניין אלא בעזרת כבל תת-קרקעי.
- 18.8 מתקני גז, דלק ואיסוף אשפה ישולבו בעיצוב הבית והגינה וימוקמו כך שלא יראו מהכביש.
- 18.9 הבקשה להיתר תכלול פתרון להצבת מזגנים באופן שיימנעו מפגעי רעש ופגיעה במראה חזיתות הבניין.
- 18.10 לא תותר התקנת מעקות ושבכות אלא לפי תכנון מפורט, שיוגש בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. המעקות והשבכות יהוו חלק מעיצוב חזית הבניין ויהיו בנויים מחומרים עמידים שיותאמו לחומרי הבניה של חזית הבניין כולה וישתלבו בה.
- 18.11 על כל הבניינים בתחום התכנית תחול חובת ציפוי קשיח שיאושר ע"י הועדה המקומית.

### **19. פיתוח המגרש:**

- 19.1 על יוזמי התכנית או מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה וכו'. הכל בהתאם לתכנית פיתוח.
- 19.2 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח ובה התייחסות להתחברות מערכות המשק התת קרקעיות ו/או העיליות למערכות העירוניות. כמו כן, יש להראות את חומרי הגמר של גדרות, שבילים, מדרכות ותאורת שבילים ומדרכות שבשטח הפרטי.

### **20. גדרות:**

הגדרות בתחום תכנית זו תיבנינה על פי דרישות מהנדס העיר.



## **21. חניה**

החניה כולה תהיה בתחומי מגרש הבניה בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. מספר החניות יהיה כאמור בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

## **22. איסור בניה מתחת קווי חשמל ובקרבתם:**

22.1 לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואז הקרוב ביותר של המבנה.

| סוג קו חשמל               | מרחק   |
|---------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך             | 2 מ'   |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו    | 5 מ'   |
| בקו מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |

22.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.

## **23. תחנות טרנספורמציה:**

על מגישי בקשות בנייה לכלול בבקשה להיתר בניה תחנות טרנספורמציה, כחלק מהמבנה ובאישור חברת החשמל לישראל.

## **24. חדרים מוגנים:**

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית לחדרים מוגנים בהתאם לתקן הישראלי או לפי הוראות הג"א.

**25. שירותים:****25.1 ניקוז מי גשם**

היתר בניה יכלול תכנית ביצוע ניקוז השטח במסגרת תכנית פיתוח המגרש, כאמור בסעיף 16.2.

**25.2 אספקת המים**

25.2.1 אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת אספקת המים של עיריית ק. מוצקין.

25.2.2 לפני הוצאת כל רשיון בניה בשטח בו עובר צינור מים. על בעל בקשת הבניה להתקשר עם אגף המים, הביוב והניקוז לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר, אם ידרש הדבר.

**25.3 ביוב ומים**

25.3.1 . על יוזמי התכנית להגיש תכנית מערכות מים, ביוב וניקוז, כאמור בסעיף 16.2 .  
25.3.2 לא תינתן תעודה לשימוש בבניין לפני חיבור הבניין לביוב הציבורי בהתאם לאמור בהיתר הבניה.

**25.4 בטיחות אש**

על מבקשי היתר הבניה להגיש את תכניות הבניה למכבי האש לצורך קבלת הוראות לסידורי בטיחות אש.

**26 הפקעה ורישום**

השטחים הציבוריים שבתכנית מיועדים להפקעה עפ"י סעיפים 188,189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית ק. מוצקין.

**27. היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

## 28. חתימות

אלה מאור אדריכלית  
קרן היסוד 64 ק. ביאליץ  
טלפקס. משרד 8763174  
בית 8769778

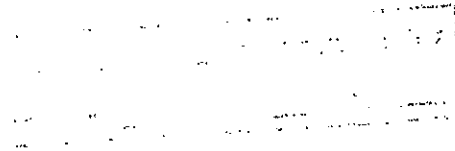
המתכנן

אלמוג את מקדסי  
בניה והשקעות בע"מ  
רח' לבנטין 14  
ת.ד. 45167 חתם 31451  
ט.ל. 04-8554669.79

היוזם

אלמוג את מקדסי  
בניה והשקעות בע"מ  
רח' לבנטין 14  
ת.ד. 45167 חתם 31451  
ט.ל. 04-8554669.79

בעל הקרקע



ועדה מקומית קריות  
 הפקדת תכנית מס' ק/מ/ק 306/א  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 ביום 538 16/6/97  
 יו"ר הועדה

הועדה המקומית קריות  
 התכנית עברה בדיקה טכנונית מוקדמת  
 ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית  
14/6/97  
 תאריך  
 מהנדס העיר

תכנית מס' ק/מ/ק 306/א פורסמה להפקדה בילקוט  
 הפרסומים מס' 4625 מיום 23.98 עמוד 2685

הודעה על הפקדת תכנית מס' ק/מ/ק 306/א  
28/7/97 פורסמה בעיתון מעריב ביום  
28/7/97 ובעיתון הצופה ביום  
25/7/97 ובעיתון מקומי העיר ביום הכנה

תכנית מס' ק/מ/ק 306/א פורסמה לאישור בילקוט  
 הפרסומים מס' 4665 מיום 23/9/98 עמוד 4584

ועדה מקומית קריות  
 אישור תכנית מס' ק/מ/ק 306/א  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 ביום 542 15/2/99  
 יו"ר הועדה  
 מנכ"ל לתכנון