

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי קריות
 תכנית מפורטת ק/316 ח'
הוראות חישוב שטחי שירות - בתחום מרחב תכנון מקומי קריות

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא - "תכנית ק/316 ח' - הוראות חישוב שטחי שירות - בתחום מרחב תכנון מקומי קריות". ותחול על שטח שיפוטה של הועדה המקומית קריות.

2. היחס לתכניות אחרות

- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ק/130, "תכנית המתאר", אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1299 מיום 25.8.66. ומהווה שינוי לתכנית ק/316, "אופן חישוב שטחי הבניה וקביעת מספר יחידות דיור מכסימלי ליחידת קרקע", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3409 ביום 18.12.86, ק/316 א', "אופן חישוב שטחי בניה של יציאות לגג, הוראות עיצוב ארכיטקטוני, וקביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות", (באופן חלקי), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4117 ביום 3.6.93.
- 2.1. לגבי תכניות מאושרות או מופקדות בהן צויין בפירוט אופן חישוב השטח, (עיקרי + שירות) לא תחול תכנית זו.
- 2.2. בבניינים קיימים אשר נותר בהם שטח בנייה עיקרי, יחושבו שטחי השירות באופן יחסי לשטח העיקרי שנותר.
- 2.3. תכנית זו לא תחול על בניינים קיימים, אשר בעת אישור בנייתם נוצל כל השטח העיקרי המותר.
3. מסמכי התכנית
 תקנון.
4. המקום
 כל תחום מרחב תכנון מקומי קריות.
5. שטח התכנית
 תחום מרחב תכנון ועדה מקומית קריות.
6. בעל הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל, גב ים, מדינת ישראל, ואחרים.
7. יזם התכנית
 ועדת בניין ערים קריות
8. המתכנן
 מהנדס משה יבין, הועדה המקומית לתכנון ובנייה קריות.

קביעת שטחי שירות ביעדים למיניהם בתחום שיפוט הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריות אשר בהן לא נקבעו שטחי שירות, בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב – 1992).

10. טבלת פירוט שטחי שירות

קבוצה	האזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
א. מגורים	1. מגורים 'א' 2. מגורים 'ב'	א. חניה עד 25 מ"ר ליח"ד. ב. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א לכל יח"ד. ג. מחסן עד 6 מ"ר ברוטו ליח"ד. ד. קומת עמודים ששטח תכסיתה חופף לתכסית הקומה מעל. ה. חדר מדרגות משותף שגודלו לא יעלה על 15 מ"ר (כולל היציאה לגג) בכל קומה.	א. מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א, ובתנאי שלא יוקם מרחב מוגן מעל הכניסה הקובעת. ב. מרתף בגובה 2.20 מ' אשר שטח תכסיתו המרבי חופף לשטח תכסית הקומה מעל, ובתנאי שבמרתף זה לא ימוקמו אותן פונקציות שכבר מוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה הפתחים המקסימלי במרתף בחלק הבולט מעל לפני הקרקע לא יעלה על 0.60 מ'.

א. חניה מקורה בתחום קווי הבנין בכפוף להוראות הבאות:	א. קומת עמודים בחפיפה עד לסה"כ השטח של הקומה שמעליה.	3. מגורים ג'. 4. מגורים ג' מיוחד.	מגורים (המשך)
1. גג החניה לא יבלוט מעל ל - 1.00 מ' מעל לפני הקרקע.	ב. שטחי שירות של הרכוש המשותף בקומת העמודים, למעט המבואה.	5. מגורים מיוחד. 6. רבי קומות. 7. דיור מוגן.	
2. תותר הקמת מספר קומות חניה עד למילוי דרישות התקן.	ג. חדר מדרגות אחד או יותר כולל מבואות ומערכות		
3. באישור הועדה המקומית תותר התקנת חניה תת - קרקעית עד לגבולות המגרש, בתנאי שגג החניה לא יבלוט בשום מקום מעל לפני הקרקע.	עד 12% משטח כל קומה, חריגה מהאמור לעיל תהיה באישור הועדה המקומית. ד. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.		
ב. מחסן פרטי בשטח עד 5 מ"ר ברוטו ובתנאי שלא יוקם מחסן דירתי נוסף לאותה יח"ד מעל למפלס הכניסה הקובעת.	ה. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות): בבניין עד 12 יח"ד - 4.0 מ"ר ליח"ד. לכל יחידה נוספת מעבר ל- 12 יח"ד ועד 24 יח"ד 3.5 מ"ר ליח"ד		
ג. חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומה טיפוסית.	לכל יח"ד נוספת מעל 24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד. <u>הערות:</u>		
ד. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	1. לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. 2. שטח מרבי למבואה יהיה 150		

<p>ה. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p>	<p>מ"ר. - שטח מזערי 10 מ"ר למבואה. ו. מחסן פרטי בשטח 5 מ"ר ברוטו לדירה שגובהו הפנימי (נטו) עד 2.20 מ'. ז. מערכות טכניות כגון: 1. ח. מוני גז, 2. ח. מכונות מעלית, 3. ח. טרנספורמציה, 4. ח. גנרטור, 5. ח. דוודים והסקה, 6. ח. מוני חשמל, כנדרש לפי התקן והרשויות המוסמכות. ח. אשפה ומוני מים. - כנדרש ע"י הרשות המקומית. ט. <u>בבניין רב קומות תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש ע"י הרשויות המוסמכות.</u> גודלו של חדר מדרגות משותף זה לא יעלה על 25 מ"ר בכל קומה.</p>		
--	---	--	--

א. 20% מהשטח	א. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	1. מסחרי	ב. אזורים מסחריים
העיקרי לשירותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו לאותה מטרה מעל למפלס הכניסה הקובעת.	ב. סטווין או גגון בעומק 3 מ'.	2. מרכז אזרחי (בקטע המסחרי)	
ב. חניה עד לגבולות המגרש בכל קומה, ניתן לאשר מס' קומות תת קרקעיות בכמות כזאת שתכסה את סה"כ דרישות תקן החניה באזור הזה.	ג. חדרי מדרגות ומבואות עד 3% מהשטח העיקרי.	3. חזית מסחרית באזורי מגורים	
ג. מחסנים לחנויות ולמשרדים בשטח של עד 40% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות בתנאי שימשו למחסנים בלבד, ולא כמקום מכירה.	ד. חדרי מכוניות, הסקה וקירור, עד 5% מהשטח העיקרי.	4. אזור מסחרי מיוחד	
ד. בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שימשו למחסנים בלבד ולא כמקום מכירה.	ה. חדרי אשפה וגז עד 2% מהשטח מהעיקרי.	5. שטחים מסחריים באזור מלונות תיירות ונופש.	
ז. מעבר (פסג') פנימי. (מעברים לצורכי ציבור), עד 30% נוספים מהשטח העיקרי, ובלבד שתחום המעבר ישאר פנוי מדוכנים ו/ או הפרעות אחרות, בכפוף לתקנות. שטח מעבר כאמור שימש להצבת דוכנים יחשב כשטח עיקרי.	ו. מעבר (פסג') פנימי. (מעברים לצורכי ציבור), עד 30% נוספים מהשטח העיקרי, ובלבד שתחום המעבר ישאר פנוי מדוכנים ו/ או הפרעות אחרות, בכפוף לתקנות. שטח מעבר כאמור שימש להצבת דוכנים יחשב כשטח עיקרי.	6. שטח לפיתוח חוף הים.	
ז. באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי בתנאי שלא	ז. באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח העיקרי בתנאי שלא		

<p>ה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.</p>	<p>ישמשו לעבודות משרדיות או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מהחלל הציבורי. ח. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה. ט. מחסנים לשטחי מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה.</p>		
--	--	--	--

<p>א. כל פונקציה אשר הותרה מעל מפלס הכניסה הקובעת בתנאי שלא תהייה כפילות.</p> <p>ב. חניה עד לגבולות המגרש בכל קומה, ניתן לאשר מס' קומות תת קרקעיות בכמות כזאת שתכסה את סה"כ דרישות תקן החניה באזור הזה.</p> <p>ג. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש והמשטרה.</p>	<p>א. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>ב. 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים, ומבזאות.</p> <p>ג. קומת עמודים אשר שטח תכסיתה חופף לתכסית הקומה מעל.</p> <p>ד. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.</p> <p>ה. סטווין או גגון בעומק 3 מ'.</p> <p>הערה: לגבי בתי אבות שטחי שירות ע"פ דרישות הרשויות, ובתנאי שיעמדו בכל הדרישות המתחייבות מתקנות הפיקוח על מעונות. (אחזקת זקנים עצמאיים ותשושים במעון).</p>	<p>1. שטח לבנייני ציבור.</p> <p>2. שטח מוסד.</p> <p>3. שטח ספורט.</p> <p>4. קרית חינוך וספורט.</p> <p>5. בתי אבות.</p>	<p>ג. ציבורי</p>
--	---	--	------------------

א. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	א. קומת עמודים בשטח הקומה מעליה.	1. אזור מלונאות תיירות ונופש	ד. תיירות מלונאות ונופש
ב. אחסנה 10% מהשטח העיקרי.	ב. סטווין או גגון בעומק 3 מ'.		
ג. מערכות טכניות 10% מהשטח העיקרי.	ג. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.		
ד. עד 15% משטח קומה לחדר מדרגות ומבואה צמודה.	ד. אחסנה עד 7% מהשטח העיקרי.		
ה. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש והמשטרה.	מערכות טכניות עד 5% מהשטח העיקרי.		
ו. חניה עד לגבולות המגרש בכל קומה. ניתן לאשר מס' קומות תת קרקעיות בכמות כזאת שתכסה את סה"כ דרישות תקן החניה באזור הזה.	חדרי אשפה עד 1% מהשטח העיקרי.		
	עד 15% משטח קומה לחדר מדרגות ומבואה צמודה.		
	מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש והמשטרה.		
	שירותים לבריכת שחיה בשיעור עד 20% משטח הבריכה. (המים).		

ה. תעשייה, מלאכה ואחסנה	1. תעשייה 2. מלאכה 3. אחסנה	א. מדרגות ומבואות 5% מהשטח העיקרי.	א. שירותים טכניים בשיעור 5% משטח קומת הקרקע.
		ב. שירותים טכניים - 15% מהשטח העיקרי	ב. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
		ג. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	ג. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש והמשטרה.
		ד. סטווין או גגון בעומק 3 מ'.	ד. חניה עד לגבולות המגרש בכל הקומה, ניתן לאשר מס' קומות תת קרקעיות בכמות כזאת שתכסה את סה"כ דרישות תקן החניה באזור הזה.
		ה. מדרגות מילוט ומסדרונות מילוט עפ"י דרישת מכבי אש והמשטרה.	

11. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק מיום אישור ההוראות.

מהנדס משה יצ'ין
מהנדס הוועדה

המתכנן

בעל הקרקע



הועדה הממונה על תכנון ולבניה קורות
 לרשימת שאלות קודם לראש קורות ים

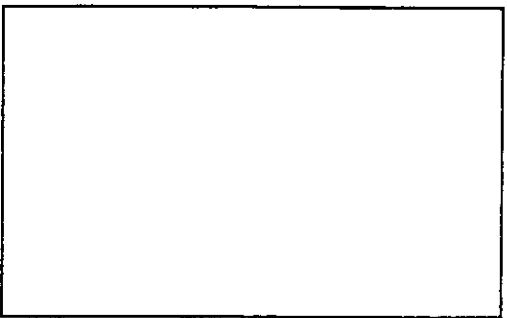
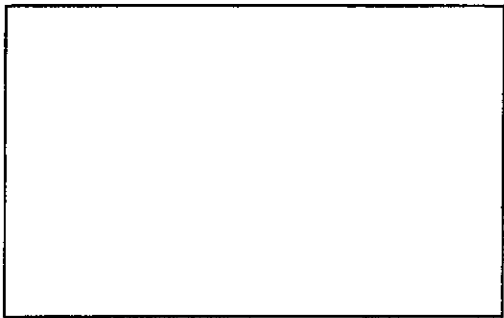
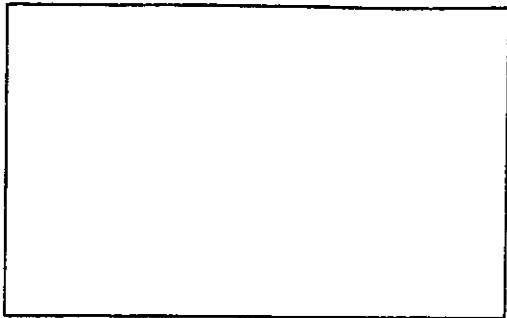
תכנית ג. ע. סמורט מס. 316/ק

הומלץ להפקדה

בשיעור ה- 41999

ביום 15/6/99

מנהל הועדה



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

הפקדת תכנית מס. 316/ק

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.12.98 להפקיד את התכנית.

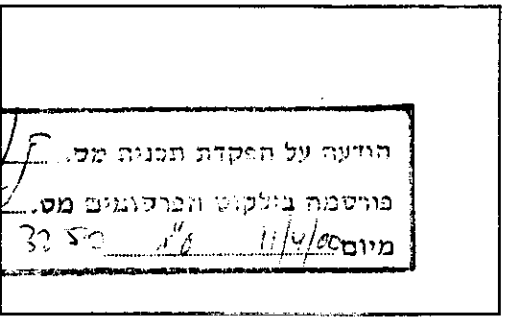
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 316/ק

פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4812

מיום 11/4/00

3250



הועדה הממונה על תכנון ולבניה קורות
 לרשימת שאלות קודם לראש קורות ים

תכנית ג. ע. סמורט מס. 316/ק

הומלץ להתן תוקף

בשיעור ה- 200000

ביום 9/7/00

מנהל הועדה

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

אישור תכנית מס. 316/ק

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19.7.00 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 316/ק

פורטמה בילקוט הפרסומים מס. 4921

מיום 19.9.00