

הוועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית

15.12.2004

נתקבל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קרית

שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית ק/131ט' -
שינוי יעוד חלקה 101 בגוש 11564
שד' ק.ק.ל. 23 קרית מוצקין.

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
20-12-2004
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 6/131/7
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.12.04 לאשר את התכנית.
90
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 6/131/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5361
מיום 11.8.04

הודעה על אישור תכנית מס. 6/131/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5375
מיום 3.3.05

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית ק/131ט' – שינוי יעוד חלקה 101 בגוש 11564
שד' ק.ק.ל. 23 קרית מוצקין.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי לתכנית מתאר מקומית, תכנית ק/131ט' – שינוי יעוד חלקה 101 בגוש 11564, שד' ק.ק.ל. 23 קרית מוצקין" והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

המסמכים המרכיבים תכנית זו:

1. הוראות התכנית הכוללות 5 עמודים.
2. תשריט התכנית הכולל גיליון 1 קנ"מ 1:250.
3. נספח בינוי וחניה מחייב הכולל גיליון 1 קנ"מ 1:200, למעט שינויים פנימיים בחלוקת הדירות, משרדים וחנויות.
- 4.

3. היחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר לקריות וכל התיקונים והשינויים אשר חלו בה מזמן לזמן בתכניות מתאריות נוספות.
- ב. תכנית זו מהווה, לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות:
 1. ק/130 תכנית המתאר לקריות אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1299 מיום 25.8.66.
 2. ק/130א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4996 מיום 25.6.01.
 3. ק/131 "תכנון מחדש בשדרות השופטים, שדרות ק.ק.ל. ורחוב יששכר בקרית מוצקין" אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 968 מיום 25.10.62.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11564 חלקה 101
גוש 11562 ח"ח 109

5. מקום התכנית

שד' ק.ק.ל. 23 קרית מוצקין

6. שטח התכנית

שטח התכנית: 935 מ"ר.

7. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
עיריית קרית מוצקין

8. יזם התכנית

ד.ז.א. קומות השקעות ונכסים בע"מ
שד' ויצמן 67 קרית מוצקין.

9. עורך התכנית

אדריכל אליקים פרוינד, שד' ויצמן 67 קרית מוצקין.

10. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד חל' 101 בגוש 11564 מאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית לאזור מגורים ג' מיוחד עם חזית מסחרית.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בשטח התכנית.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
חניה ציבורית מאושרת	שטח צבוע חום עם סימון קוי חניה
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
סטווין, זכות מעבר לציבור	פסים שחורים אלכסוניים
חזית מסחרית	קו סגול עבה
קווי בנין	קו אדום מרוסק
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	ספרה ירוקה מוקפת עיגול ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה לביטול	ספרה ירוקה מרוסקת בעיגול ירוק מרוסק
גבול גוש	קו משונן בכיוונים הפוכים
גבול מגרש מוצע	קו שחור דק
מספר מגרש מוצע	ספרה שחורה מוקפת עיגול שחור
בנין קיים	מלבן בקו שחור עבה ובתוכו נקודות שחורות
קומת מרתף	האות מ.
קומת עמודים	האות ע.
קומת קרקע	האותיות ק.ק.
קומת ביניים	האותיות ק.ב.
מספר קומות מגורים	ספרה רומית
מספר הדרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרוח קדמי מינימלי	ספרה ברבע הימני של העיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

חניה פרטית למגורים / משרדים
 חניה ציבורית (למסחר) מוצעת
 אתר לבנין ציבורי לא מסחרי
 גבול תכנית מאושרת
 שטח ציבורי פתוח

שטח צבוע צהוב עם סימון קוי חניה
 שטח צבוע אדום עם סימון קוי חניה
 שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
 קו כחול עבה מקווקו
 שטח צבוע ירוק

12. רשימת התכליות

אזור מגורים ג' מיוחד – מבנה מגורים בן 8 יח"ד, חזית מסחרית בקומת הקרקע ומשרדים בקומת הביניים.
 דרך – למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
 שטח ציבורי פתוח – שטח לגינון.

13. הוראות בניה מצב מוצע

יעוד	קווי בנין			שטח בנין מקסימלי				גובה בנין מקסימלי	מספר יחידות מקסימלי	קומות	תכנית	גודל מגרש
	קדמי	צידי	אחורי	שטחי שרות		שימוש עיקרי	שטחי שרות					
				מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה							
מסחר	0.00 מ' למרתף. שאר קווי הבנין – עפ"י התשריט.	3 מ'	6 מ'	131 מ"ר 20.9%	58 מ"ר 9.3% כולל סטווין.	134 מ"ר 21.4%	5.10 מ' נטו בקומת הקרקע וקומת ביניים	3 חנויות	קומת קרקע + קומת ביניים			
משרדים	עפ"י התשריט	3 מ'	6 מ'	94 מ"ר 15.0%	55.9 מ"ר 8.9%		2.80 מ' בקומת ביניים	2 משרדים	קומת ביניים			
מגורים	עפ"י התשריט	3 מ'	6 מ'	752 מ"ר 120.1% ללא שטח מבני הגג עפ"י ק/א, ב' -316	286.6 מ"ר 45.8%	62 מ"ר 9.9%	17.80 מ' ללא מתקנים טכניים ומבני גג	8 דירות	4 קומות + מבני הגג עפ"י ק/א, ב' -316			
סה"כ				977 מ"ר 156.0%	400.5 מ"ר 64.0%	196 מ"ר 31.3%	20.50 מ' לא כולל מתקנים טכניים.		284 מ"ר 45.4% כולל סטווין.			626 מ"ר

שטחי השרות יחלו בהתאם לאמור בתכנית ק/א316 – הוראות חישוב שטחי שרות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות.

14. הוראות מיוחדות

1. תחול חובת עיצוב ארכיטקטוני של חזית החנויות על פי המצוין בתכנית ק/131;
2. המבנה יחופה באבן או שיש.

15. הגבלת סוגי העסקים

תותר הקמת חנויות שאינן קשורות ביצור, הכנת ומכירת מצרכי מזון, צבע וצרכי בנין. הועדה המקומית תהיה רשאית למנוע פתיחת כל עסק אחר אשר יפגע, לדעתה, בתקנה האמורה לעיל.

16. חניה

חניה למגורים ומשרדים – החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה. הסדרי כניסה ויציאה מהמגרש וסידורי החניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי והחניה המצורף לתכנית זו.
חניה למסחר – חניה למסחר תהיה בחזית המגרש בתחום הדרך בהתאם לנספח הבינוי והחניה המצורף לתכנית זו ובתחום החניה הציבורית בצידו השני של שד' ק.ק.ל.

17. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

18. הפקעה

מקרקעי ישראל מהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור מהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

19. חלוקה ורישום

1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
2. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות, כל אחת, שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט המצורף.
3. על מבקשי היתר הבניה להגיש תכנית חלוקה לצרכי רישום, לאישור רשויות התכנון, תנאי לקבלת היתר בניה ולרשמה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לחוק.

20. זכות מעבר לציבור

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר זכות מעבר לציבור לצמיתות בשטח הסטווין המסומן בתשריט.

21. מים, ביוב, ניקוז

מערכות המים, הביוב והניקוז יחוברו לרשת העירונית של עיריית קרית מוצקין.

22. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

הערה:

- במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות מחברת החשמל.

אליקים פרוינדל אדריכל
רח' היקרים 11 ק. מוצקין
טל. 04-735254
עורך התכנית

ד"ר אילנה קורנר
השקעות הנדסה ונדל"ם
יום התכנית

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית	
סדנת הנופים קדם ביאליץ קריית ים	
תכנית ג. ע. סדנת ספ. 6/13/03	
הוסולק לתפקוד	
ביטול ד-20030002	יום 3/4/03
מנהל תכנון	ראש הוועדה