

3005677

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית

תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית קרית ביאליק

משרד המל"ג
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
26-9-2006
3 ת ק ב ל
פ"מ ב"א

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ק/123ח' -
שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד
בגוש 11529 חלקה 20, ברח' הערמונים 43, קרית ביאליק

הושגה מקומית לתכנון ובניה קרית

18.09.2006

נתקבל

הועדה הנכסות לתכנון ולבניה קרית
קרית ביאליק
תכנית ב. ע. סכמת מס' ק/123
הומליץ להפקדה
ביום 10.8.06
2004.08.03
יו"ר הועדה

הוראות התכנית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ק/123
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5538
מיום 8.6.06

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' ק/123
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6.9.06 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ק/123
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5593
מיום 8.11.06

ינואר 2004
עדכון מרץ 2004
תיקון מאי 2004 עפ"י הערות עיריית ק. ביאליק
תיקון עפ"י החלטת הועדה המקומית להמליץ על הפקדת התכנית
תיקון נובמבר 2004 עפ"י דרישות אילן מרכוס - אופק הנדסה בע"מ
תיקון עפ"י החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "שינוי תכנית מתאר מקומית מסי ק/123ח' - שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד בגוש 11529 חלקה 20, ברח' הערמונים 43, קרית ביאליק". התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית

מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית (תקנון).
 2. תשריט התכנית בקני"מ 1:1000.
 3. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.
 4. נספח תנועה וחנייה מנחה בקני"מ 1:250.
- הוראות התכנית, התשריט והנספחים מהווים יחד את ה"תכנית".

3. היחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של הקריות (ק/130) וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן בתכניות מתאריות נוספות.
- ב. תכנית זו מהווה שינוי לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה, שינוי לתכניות הבאות: ק/123 - קרית שמריהו - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 987 ביום 3.1.63.
- ג. בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין אחת מהתכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

4. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 11529 חלקה 20

5. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בקרית ביאליק, רח' הערמונים 43.

6. שטח התכנית

שטח התכנית: 666 מ"ר.

7. בעל הקרקע

מיכאל קאוף ת.ז. 006704183. רח' הערמונים 43 קרית ביאליק. טל. 04-8769955
בלה קאוף ת.ז. 068216589. רח' הערמונים 43 קרית ביאליק. טל. 04-8769955

8. יוזם ומגיש התכנית

מיכאל קאוף ת.ז. 006704183. רח' הערמונים 43 קרית ביאליק. טל. 04-8769955
בלה קאוף ת.ז. 068216589. רח' הערמונים 43 קרית ביאליק. טל. 04-8769955

9. עורך התכנית

אדריכל אליקים פרוינד, שד' ויצמן 67 קרית מוצקין.

10. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד חלקה 20 בגוש 11529 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד.
2. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה המגורים.

11. באור סימני התשריט

גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת
אזור מגורים ב'
אזור מגורים ג' מיוחד
דרך קיימת או מאושרת
שטח למבני ציבור
גבול חלקה רשומה
מספר חלקה רשומה
קו בנין
גבול גוש
מספר הדרך
מרוח קדמי מינימלי
רוחב הדרך
בנין קיים
בנין להריסה

קו כחול עבה רציף
קו כחול עבה מרוסק
שטח צבוע תכלת
שטח צבוע צהוב מותחם בקו כתום
שטח צבוע חום
שטח צבוע חום מוקף פס חום
קו ירוק
ספרה שחורה מוקפת עיגול ירוק
קו אדום מרוסק
קו משונן בכיוונים הפוכים
מס' ברביע העליון בעיגול הדרך
מס' ברביע הצדדי בעיגול הדרך
מס' ברביע התחתון בעיגול הדרך
מלבן בקו דק בצבע אפור
קו צהוב

12. התכליות והשימושים באיזורים השונים

אזור מגורים ג' מיוחד: שטח המיועד להקמת מבנה מגורים בן 8 יחיד.

13. הוראות הבניה

הוראות הבניה יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערות הינו חלק מהטבלה

אזור מגורים ג' מיוחד	גודל מגרש	מס' קומות	גובה במטרים	שטח עיקרי (מעל למפלס הכניסה הקובעת)	שטח (מעל למפלס הכניסה הקובעת)	תכסית	מס' יחיד במגרש	קווי בנין
באחוזים	666 מ"ר	4 + קומת עמודים + קומת יציאה לגג לפי תכניות ק/316א' ו-ק/316ב' (1)	18.5 מ' כולל מתקנים טכניים	143% (3)	71% (4)	41%	8 (2)	קדמי - 5 מ'. צדדי - 3 מ'. אחורי - 6 מ'.
במ"ר	"	"	"	954 מ"ר	473 מ"ר	273 מ"ר	"	"

- (1) קומת העמודים תכלול שטחי שרות בלבד. לא יותרו מגורים בקומה זו. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (2) מספר יחידות הדיור במגרש מחייב. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ סעיף 19(2) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- (3) סך כל השטחים העיקריים כוללים את השטחים ע"פ תכניות ק/316א' + ב'.
- (4) שטחי שרות יחושבו בהתאם לאמור בתכנית ק/316ח' - הוראות חישוב שטחי שרות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות.

14. חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש בשיעור של 1.5 חניות לכל יחידת דיור.
- ב. רוחב מסלול הכניסה לחניה יהיה לפחות 3.0 מ' נטו בין קירות / גדרות.

15. נספח בינוי ונספח תנועה וחניה

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הועדה המקומית ו/או העיריה רשאיות לאשר שינויים בנספח הבינוי באם שוכנעו בנחיצותם. לפני הוצאת היתר בניה יוגשו תכניות בינוי ותכנית תנועה וחניה לאישור העיריה והועדה המקומית. התכניות ייערכו בק.נ.מ. 1:250.

16. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

- א. הוראות בנושא ציפוי כל חזיתות המבנה באבן או שיש בלבד, עיצוב מסתורי הכביסה ומדחסי המזגן, ומיקום צנרת כללית במבנה, תהיינה בהתאם לתכנית ק/130א' – שינוי הוראות בניה ועיצוב במרחב תכנון קריות.
- ב. מסתורי הכביסה יהיו ברצף לכל גובה הבנין.
- ג. מעקות המרפסות יהיו מסגרות עם זכוכית צבעונית.
- ד. מדחסי מזגני האויר ימוקמו מאחורי מסתורי הכביסה ויעמדו בתקנות החוק למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.

17. הוראות מיוחדות

- א. לכל יחידת דיור יהיה מחסן.
- ב. מדחסי מזגני האויר יעמדו בתקנות החוק למניעת מפגעים – מניעת רעש 1992.

18. פיתוח שטחים פתוחים במגרש

1. חצרות

- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:250 של השטח מסביב לבנין בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), שבילים, גינות, תאורה, מיכלי גז ורומים סופיים של המגרש.
- 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בנין, ריצוף וחניה תת-קרקעית לשימור מי נגר ולצורכי גינות, כשטח של כלל הדיירים.

2. גדרות

- על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר בטון מצופה אבן מסותתת בהתאם לפרט העיריה. הגובה ייקבע ע"י מהנדס העיר. בגדר תהינה גומחות עבור עצים.

3. חדר אשפה

- החדר ישולב בבנין, גודלו ייקבע ע"י מהנדס העיר.

19. תשתיות

- פיתוח כל התשתיות שבתחום התכנית, כולל תשתיות תת קרקעיות יבוצעו ע"י יזם התכנית.

1. ביוב

- אישור עיריית קרית ביאליק לתכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של קרית ביאליק הוא תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת והמערכת הפרטית תאושר ע"י העיריה.

2. מים

- אספקת המים למגרש בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של עיריית קרית ביאליק. אישור העירייה לתכנית המים הוא תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהמערכת תקבל אישור העיריה.

3. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5. תקשורת, חשמל וכבלים

מערכות קווי תקשורת, מערכות כבלים, אספקת חשמל וכי בתחום תכנית זו יהיו תת קרקעיים.

6. מרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לממ"ד או מרחב מוגן קומתי בהתאם לתקן הישראלי ובהתאם לאישור פיקוד העורף.

20. תחנת טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בשטח המגרש, החדר ישולב בבנין, הכל בתאום עם חברת החשמל ומשרד מהנדס העיר. על היזם להגיש לאישור משרד מהנדס העיר את תכניות התחנה שתכלולנה את מיקומן ועיצובן הארכיטקטוני. קירות המבנה יצופו באבן כדוגמת ציפוי הבנין או הגדרות.

21. 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.

22. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

אליקים פרוינדל - אדריכל
רח' הילדניץ 133 ק. מוצקין
06-7457000
עורך התכנית

גאל ג.ה.

יזם התכנית

גאל ג.ה.

בעל הקרקע