



משרד הפנים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
2002-5-11  
נתקבל  
תיק מס'

# מחוז חיפה

## מרחב תכנון מקומי קריות

תחום שיפוט מוניציפאלי: עירית קרית ביאליק

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ק/123 ה'  
שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד  
בגוש 11529 חלקה 19, ברח' גד מס' 10, קרית ביאליק

הוראות התכנית

### **1. שם חלות:**

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ק/123 ה' - שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד בגוש 11529 חלקה 19, ברח' גד מס' 10, קרית ביאליק".  
התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

### **2. מסמכי התכנית:**

1. הוראות התכנית (תקנון).
  2. תשריט בקני"מ 1:1,000.
  3. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:250.
  4. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:250.
- הוראות התכנית, התשריט והנספחים מהווים יחד את ה"תוכנית".

### **3. יחס 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 שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות:  
ק/130 – תכנית מתאר קריות- פורסמה למתן תוקף ביום 25.8.66 בי"פ 1299.  
ק/123 – קרית שמריהו – שפורסמה למתן תוקף ביום 3.1.61 בי"פ 987.
- 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 19

### **5. המקום:**

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בקרית ביאליק, ברח' גד מס' 10.

### **6. שטח התכנית:**

כ – 0.7 דונם.

### **7. בעל הקרקע:**

עיריית ק. ביאליק.

### **8. יוזם ומגיש התכנית:**

עיריית ק. ביאליק.

### **9. עורך התכנית:**

יעקב מאור, מתכנן ערים, אינטרנציונל 18 חיפה, טל 8327076, פקס 8231191.

### **10. מטרת התכנית:**

1. שינוי יעוד חלקה מס' 19 מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מיוחד.
2. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה מגורים.

### **11. באור סימני התשריט**

גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מרוסק
אזור מגורים ג' מיוחד	שטח צבוע צהוב מוקף קו כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
שטח למבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף פס חום
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר שחור מוקף עיגול בצבע ירוק
גבול גוש	קו שחור ועליו משולשים שחורים
קו בנין	קו אדום מרוסק
מס' הדרך	מס' ברביע העליון בעיגול בדרך
קו בנין	מס' ברביע הצדדי בעיגול בדרך
רוחב הדרך	מס' ברביע התחתון בעיגול בדרך

### **12. התכליות והשימושים באזורים השונים**

אזור מגורים ג' מיוחד: שטח המיועד להקמת מבנה מגורים בן 8 יח"ד.

### 13. הוראות הבניה

הוראות הבניה יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

קווי בנין	מסי יח"ד במגרש	תכסית	שטח שרות * (מעל למפלס הכניסה הקובעת)	שטח עיקרי (מעל למפלס הכניסה הקובעת)	גובה במטרים	מסי קומות	גודל מגרש	אזור מגורים ג' מיוחד
קדמי- 5 מ' קו בנין קידמי למרפסות קונזוליות – 3.0 מ' צדדי- 3 מ' אחורי – 6 מ'	8	41%	71%	136%	18 מ' כולל מתקנים טכניים	4 + קומת עמודים + קומת יציאה לגג לפי תכניות ק/ 316 א', ו- ק/ 316 ב'	700 מ"ר	באחוזים
"	"	287 מ"ר	500 מ"ר	950 מ"ר	"	"	"	במ"ר

\* שטחי השרות יחושבו בהתאם לאמור בתכנית ק/ 316 ח' – הוראות חישוב שטחי שירות בתחום מרחב תכנון מקומי קריות.

### 14. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

### 15. נספח בינוי ונספח תנועה וחניה

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

### 16. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

הוראות בנושא ציפוי המבנה, עיצוב מסתורי הכביסה ומדחסי המזגן, ומיקום צנרת כללית במבנה תהיינה בהתאם לתכנית ק/ 130 א' – שינוי הוראות בניה ועיצוב במרחב תכנון קריות.

### 17. הוראות מיוחדות

- לא תותרנה מרפסות קונזוליות החורגות מקו בנין, למעט במרווח הקידמי בו יקבע קו בנין קדמי למרפסות קונזוליות של 3 מ' (כאמור בטבלת הוראות הבניה).
- לכל יחידת דיור יהיה מחסן.
- 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), גינון, תאורה ורומים סופיים של המגרש.

### **2. גדרות**

על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בנית גדר בטון מצופה אבן מסוטטת בגובה שיקבע ע"י מהנדס העיר. מעל גדר האבן תותר הוספת גדר סווכה.

## **19. תשתיות**

פיתוח כל התשתיות שבתחום התכנית, כולל תשתיות תת קרקעיות יבוצעו ע"י היזם 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 העירייה.

### **2. מים**

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

### **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. תיקשורת חשמל וכבלים**

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

### **6. מיקלטים**

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לממ"ד או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובהתאם לאישור הג"א.

## **20. תחנת טרנספורמציה**

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמודים בשטח תכנית זו.

תחנות טרנספורמציה תוקמנה בשטח המגרש, 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

### איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

### הערה:

- במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. 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.
- ג. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 22. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

עיריית קרית-ביאליק

### חתימות:

ת.ב.ע. תלמוך ובינווי ערים  
יעקב מאור  
מתכנן ערים

הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית  
 קרית מוצקין. קרית ביאליק. קרית ים

תכנית ב. ע. מפורטת מס' 2/123

**הומלץ להפקדה**

בשיבה ה- 200004 ביום 9/11/00

מנהל הועדה

אשר ראש הועדה

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

2/123 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לזכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3.1.02 לאשר את התכנית.

ראש הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2/123  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5030  
 מיום 12.11.01

הודעה על אישור תכנית מס. 2/123  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5082  
 מיום 9.6.02