

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

משרד המים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה

01-5-2002

נ ת ק ב ל

תיק מס'.....

תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית קרית ביאליק

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ק/195 ב'

שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד

בגוש 11529 חלקה 126, רח' מנשה 5, קרית ביאליק

הוראות התכנית

מרץ 2002

1. שם חלות:

תכנית זו תקרא: "שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ק/195 ב' - שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד בגוש 11529 חלקה 126, רח' מנשה מס' 5, 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 ביי"פ 1299.
ק/195 - שינויים בגושים 11529, 11531, 11553 קרית ביאליק, שפורסמה למתן תוקף ביום 1.3.71 ביי"פ 1705.
- 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 126.

5. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בקרית ביאליק, ברח' מנשה מס' 5.

6. שטח התכנית:

כ – 0.8 דונם.

7. בעל הקרקע:

עיריית ק. ביאליק.

8. יזם ומגיש התכנית:

עיריית ק. ביאליק.

9. עורך התכנית:

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

10. מטרת התכנית:

10.1 שינוי יעוד חל' 126 מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד.

10.2 קביעת הוראות וזכויות הבניה למבנה המגורים.

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 ג'	שטח צבוע צהוב
דרך מאושרת	שטח צבוע חום
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
גבול חלקה	קו ירוק
מס' חלקה	מספר שחור מוקף עיגול בצבע ירוק
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מס' חלקה לביטול	מספר שחור מוקף עיגול ירוק מרוסק
מס' מגרש מוצע	מס' שחור בן ארבע ספרות
גבול מגרש מוצע	קו שחור רציף
חזית מסחרית	קו סגול עבה
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 12 יח"ד.

13. הוראות הבניה

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

קווי בנין	מס' יח"ד במגרש	תכסית	שטח שרות * (מעל למפלס הכניסה הקובעת)	שטח עיקרי (מעל למפלס הכניסה הקובעת)	גובה במטרים **	מס' קומות	גודל מגרש	אזור מגורים ג' מיוחד
קדמי- 5 מ' קו בנין קידמי למרפסות קונזוליות – 3.0 מ' צדדי- 3 מ'	12	45%	78%	157%	18 מ' כולל מתקנים טכניים	4 + קומת עמודים + קומת יציאה לגג לפי תכנית ק/ 316 א', ו- ק/ 316 ב'	775 מ"ר	באחוזים
"	"	349 מ"ר	600 מ"ר	1220 מ"ר	"	"	"	במ"ר

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

** הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה.

14. תניה

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 ייערכו 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. חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות, הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות, כמתואר בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה לצרכי רישום ולאשרה ברשויות התכנון לפני הוצאת כל היתר בניה בחלקה. יוזם התכנית ירשום את תכנית החלוקה בלשכת רשם המקרקעין.

22. הפקעה

ההפקעה של שטחי הציבור תבצע לפי הוראות סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה.

23. 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.

24. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

עיריית קרית ביאליק

ת.ב.ע. היטל השבחה
לשכת
מתכנון ערים

חתימות:

~~ת.ב.ע. תיכנון ובינוי ערים~~
~~יעקב מאור~~
~~מזכ"ל ערים~~

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

תכנית ב. ע. מפורטת מס' 2195/7

הומלץ להפקדה

בישיבה ה- 200004 ביום 9/12/77

.....
 מנהל ריש הועדה

.....
 מהנדס תעוזה

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

2195/7 אישור תכנית מס.

הועדה המקווצית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.1.72 לאשר את התכנית.

.....
 משרד הפנים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 2195/7
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5030
 ביום 12.11.71

הודעה על אישור תכנית מס. 2195/7
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס. 5082
 ביום 7.6.72