

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0699140

הוספת זכויות בניה ברח' ביאליק 8, 10, 12 בקרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חברת א. כפיר אחזקות ובניין (1991) בע"מ, הבונה שלושה בנייני מגורים ברח' ביאליק 8, 10, 12 בקרית ים והכלולים בחלקת רישום אחת, מבקשת להוסיף זכויות בניה להגדלת שטחי דירות הגג בשלושת הבניינים והגדלת דירות הקרקע בשני בניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה ברח' ביאליק 8, 10, 12 בקרית ים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0699140

1.2 שטח התכנית 3.610 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	206347
קואורדינאטה Y	749302

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	שד ביאליק	10	
קרית ים	שד ביאליק	12	
קרית ים	שד ביאליק	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	65	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 130 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 / א ממשיכות לחול.	4996	3071	25/06/2001
ק/ 239	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 239 ממשיכות לחול.	5994	5570	03/09/2009
ק/ 316	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	3409	351	18/12/1986
ק/ 316 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ח. הוראות תכנית ק/ 316 / ח תחולנה על תכנית זו.	4921	4872	19/09/2000
352-0203034	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	8195	9851	08/04/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין מיקום תוספת השטח ושיעור ההגדלה במ"ר.	12: 20 07/08/2019	רוברט גל	07/08/2019		1: 100	מחייב	בינוי
לא		15: 50 23/07/2019	יעקב מאור	23/07/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			א. כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002		

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א. כפיר אחזקות ובנין (1991) בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
אדריכל	אדריכל	רוברט גל	17958	רוברט גל אדריכל	קרית מוצקין	החשמונאים	14			
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528		

תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שטחי בניה בקומת הגג של בניינים מס' 8, 10, 12 ובקומת הקרקע של בניינים מס' 8 ו-12 ברח' ביאליק בקריית ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת זכויות הבניה של 72 מ"ר בדירות הגג של כל בניין. סה"כ 216 מ"ר בדירות הגג בשלושת הבניינים
- ב. בבניינים מס' 8 ו-12 מבוקשת תוספת של עד 24 מ"ר בקומת הקרקע של כל בניין. סה"כ 48 מ"ר תוספת בניה בקומות הקרקע בשני הבניינים.
- ג. סה"כ תוספת של 264 מ"ר עיקרי בכל שלושת הבניינים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	3,610	100
סה"כ	3,610	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,610.15	100
סה"כ	3,610.15	100



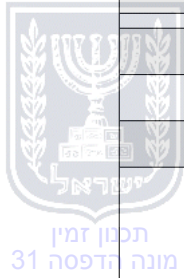
תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בניינים מס' 8,10,12 תותר תוספת של עד 72 מ"ר לכל בניין בקומת הגג.</p> <p>בבניין מס' 8,12 תותר גם תוספת של עד 24 מ"ר לכל בניין בקומת הקרקע.</p> <p>מיקום התוספות בבניין יהיה כמתואר בנספח הבינוי - מחייב לעניין זה.</p> <p>סה"כ תוספת הבניה המוצעת בתכנית בשלושת הבניינים בקומת הגג ובקומת הקרקע יהיה 264 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ניצול קומת עמודים חלקית למגורים ובהן 2 יחידות דיור קיימות בקומת קרקע, שאושרו לפי תמ"א 38.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
מעל הכניסה הקובעת								
(4) 8	(3) 23.39	(2) 72	7377.79	1578.42	(1) 5799.37	3610	100	מגורים ג'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם- 2,436 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת ק/130א. תוספת זכויות עפ"י תמ"א 38- 3099 מ"ר. השטח המבוקש בתכנית זו- 264 מ"ר. סה"כ - 5799 מ"ר שטח עיקרי. לא כולל שטחי מרפסות עפ"י היתר הבניה שניתן..

(2) עפ"י תכנית ק/239 נבנו בתחום התכנית 36 יח"ד. 36 יח"ד נוספות נתנו עפ"י תמ"א 38. בשלושת הבניינים היום קיימים סה"כ 72 יח"ד..

(3) גובה סופי של המבנה לאחר תמ"א 38, כולל מתקנים טכניים על הגג..

(4) עפ"י התכנית המאושרת 3 קומות מעל עמודים. גובה סופי לאחר תוספת הקומות עפ"י תמ"א 38 - 8 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

מציר מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

הקו

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך	תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'
תייל מבודד צמוד למבנה		0.3 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		5.00 מ'
תיל חשוף או מצופה		
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		2 מ'
כבל אוירי מבודד (כא"מ)		
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:		
		20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		
		35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך		0.5 מ'
ח. כבלי חשמל מתח גבוה		3 מ'
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת		1 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

<p>חשמל</p>	<p>6.1</p>
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.2</p>
<p>שטח התכנית חל בתחום אזור רגישות א והוראותיה יחולו על שטח התכנית. בתחומי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש ים הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.3</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>תשתיות הבניינים יחוברו לתשתית העירונית הקיימת.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



6.5 היטל השבחה	
ג. עבור מימוש חלקי של זכויות הבניה ישולם היטל השבחה חלקי, עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (תשכ"ה-1965).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

.7 ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

תוך שלוש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31