

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0799254

שינוי וקביעת תחנת טרפו במגרש 805, קרית ביאליק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית
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

התכנית חלה בגבעת הרקפות, שבקרית ביאליק, בתחום מגרש 805. תכנית זו מוגשת עקב הצורך בשינוי מיקום חדר הטרנספורמציה מתכנית מאושרת 352-0649558, אשר קיבלה תוקף בתאריך 25.06.19 ושינתה את ייעוד הקרקע שבתחומה, בכדי לאפשר הקמת מבנה הטרנספורמציה. התכנית מכילה הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרש 805, כך שתאפשר הפעלת חדר הטרנספורמציה עפ"י מיקומו המסומן בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית זו. במסגרת תכנית זו ייעוד הקרקע המאושר של תא שטח 100 יוחזר לייעודו המקורי כשצ"פ לפי תכנית מאושרת קודמת ק/364/ה/זב/212/א/3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי וקביעת תחנת טרפו במגרש 805, קרית ביאליק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0799254

1.2 שטח התכנית 3.988 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) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6)

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	210085
קואורדינאטה Y	748986

1.5.2 תיאור מקום

הטבעת החיצונית בחלקה המזרחי של גבעת הרקפות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	יקינתון		

שכונה גבעת הרקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10236	מוסדר	חלק	260	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
352-0649558	805, 100
ק/364/ה/זב/212/א/3	805

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/12/2014	1515	6930	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0210799. הוראות תכנית 301-0210799 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	301-0210799
25/06/2019	12255	8311	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 352-0649558, בתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	352-0649558
24/04/2012	3514	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/364/ה/ זב/212/א/3 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/364/ה/זב/212/א/3



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 קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 41 03/12/2019	יעקב קום	03/12/2019	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		16: 37 01/12/2019	יעקב קום	01/12/2019	1	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



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715391	04-8715291	zviya@vkra yot.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	17	04-8780245	04-8700650	Yaki@arch koum.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715391	04-8715291	zviya@vkrayot.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	17	04-8780245	04-8700650	Yaki@archkoum.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום		קום אדריכלים	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	קסום חוסיין	1140	קסום חוסיין מודד	אעבלין	(1)		04-9503560		qasum_h@ya hoo.com

(1) כתובת: ת.ד 173.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

שינוי וקביעת מיקום חדש לתחנת טרפו (מתקנים הנדסיים), והחזרת הייעוד המאושר (מגרש 100) לקדמותו, בגבעת הרקפות, קריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חילופי שטחים במסגרת איחוד וחלוקה, כך שתא שטח 100 יחזור לייעודו הקודם כשצ"פ ותא שטח 110 יוגדר למבנים הנדסיים, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1, לחוק התכנון והבניה.
- ב. איחוד תא שטח 100 עם תא שטח 805 בייעוד שצ"פ, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1, לחוק התכנון והבניה.
- ג. ניווד זכויות הבניה במלואן לטובת הקמת מבנה טרנספורמציה מתא שטח 100 לתא שטח 110, עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 6, לחוק התכנון והבניה.
- ד. ביטול הוראות הבינוי לרבות קווי בניין, זכויות בנייה והנחיות מיוחדות לתא שטח 100 ו- 805 וקביעת הנחיות מיוחדות בטווח של עד 5 מטר מתא שטח 110 לפי סעיף 62 א(א) 5 בחוק התכנון והבניה.
- ה. ביטול קו בניין בתא שטח 100 וקביעת קו בניין למתקן הנדסי בתא שטח 110. לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	110
שטח ציבורי פתוח	805, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	110
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	805

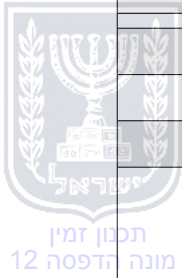
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	73.93	1.85
שטח ציבורי פתוח	3,724.08	93.36
שטח ציבורי פתוח עם הוראות מיוחדות	190.77	4.78
סה"כ	3,988.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	73.79	1.85
שטח ציבורי פתוח	3,914.99	98.15
סה"כ	3,988.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת טרנספורמציה, גידור ופיתוח שטח.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לתכנית זאת מצורף נספח בינוי המפרט את מבנה הטרנספורמציה לשירות מגרשי המגורים הסמוכים. מבנה זה המתואר בנספח הבינוי, הינו מוצע ואינו מחייב, למעט הקבוע בטבלת זכויות והוראות בנייה המצורפת לתקנון התכנית. קו הבניין המתואר בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, הינו מחייב.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח (עם הנחיות מיוחדות) - גנים שכונתיים
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בשטח המסומן תחת "הנחיות מיוחדות" לא תתאפשר בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	45	30	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	45	30	30		74	110	מתקנים הנדסיים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

העברת זכויות הבנייה מתא שטח 100 לתא שטח 110

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען מגיש הבקשה להיתר הבניה על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי מגיש הבקשה להיתר הבניה כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. חלוקה חדשה עפ"י הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p> <p>ב. חלוקת המגרשים הינה מנחה בלבד. שינוי חלוקת המגרשים, לחלקות משנה תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ' תייל מבודד צמוד למבנה מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'</p>





חשמל	6.3
	<p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1מ'</p> <p>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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</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 תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
	<p>6.4 ניהול מי נגר</p>
	<p>שטח התכנית כלול באזור רגישות א' בתמ"א/34/ב/4. יחד עם זאת ידוע כי הקרקע בשטח גבעת הרקפות אינה מאפשרת חלחול מי נגר עילי, על כן יוצעו פתרונות ניקוז חלופיים.</p>
	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p>
	<p>תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>
	<p>6.6 תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים</p>

6.6	תשתיות
	<p>בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

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

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

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12