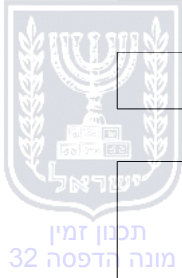


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0726455

בניין לדיור מוגן ברחוב מרטין בובר בקריית ביאליק



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
12/06/2019

להפקיד את התכנית  
 17/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

יזמית התכנית, חב' ב. קרן נכסים (98) בע"מ, מבקשת להוסיף מבנה חדש ברח' מרטין בובר בק. ביאליק, מעל מבנה מסחרי קיים בן קומה אחת ואשר מעליו קומה נוספת שאינה בהיתר. לצורך הבנייה תהרס הקומה שאינה בהיתר ועל גג הקומה המסחרית יוקם מבנה של 9 קומות ובהם 48 יחידות דיור מוגן. יעוד הקרקע היום בחלקה, עפ"י תכנית ק/172/א, הוא ל"מרכז מסחרי". החניה למבנה המוצע תהייה בתחום הדרך הגובלת שהחניות בה מנוצלות כיום בצורה חלקית בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

352-0726455 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.617 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	209442
קואורדינאטה Y	751552

### 1.5.2 תיאור מקום

האתר נמצא בשכונת צור שלום בקריית ביאליק, על שטח של מבנה מסחרי קיים הנמצא מצידו הצפוני של כיכר מרטין בובר.

### 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	ככר בובר	2	

שכונה צור שלום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10457	מוסדר	חלק	48	

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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/1977	175	2376	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/172/א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/172/א

הערה לטבלה:

התכנית מהווה שינוי לתרשי"צ 2/43/8.



**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		10: 10 08/12/2019	עמיחי אבריל	08/12/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 11 24/09/2019	תדם תדם	24/09/2019		1: 250	מנחה	חניה
לא		13: 04 24/09/2019	יעקב מאור	24/09/2019		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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		
	פרטי			ב. קרן נכסים ) 98 בע"מ	חיפה	(1)		04-8553139		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 49 קרית חיים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		
פרטי			ב. קרן נכסים ) 98 בע"מ	חיפה	דרך יפו (1)	א	04-8553139		ycovmaor@netvisio n.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 49 קרית חיים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אדריכל	עמיחי אבריל	25864		קרית מוצקין	אושה	24	04-8710088		
	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547		
	יועץ תחבורה			תדם - הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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

הקמת בניין לדיור מוגן מעל מבנה מסחרי קיים ברחוב מרטין בובר בקריית ביאליק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מ"אזור מסחרי" ליעוד של "דיור מיוחד".

ב. קביעת זכויות והוראות הבניה לשימושים השונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	617	100
סה"כ	617	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	617.28	100
סה"כ	617.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד והשימוש של דיור מוגן יהיה בכל שאר הקומות. הכניסה לדיור המוגן תהייה בקומת הקרקע של המבנה הקיים. המסחר שיותר בקומת הקרקע יהיה קמעונאי וכזה המתאים לצרכי השכונה ולדיירי הדיור מוגן ולא יהווה מטרד לסביבה. משרדים יותרו בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ובלבד שלא יהוו מטרד לסביבתם.</p> <p>איסור שימוש למגורים- השימוש למגורים יהווה סטייה ניכרת, עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה במניעת מטרדים בעת הבניה כלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הבניין יכוסה במשך כל העת ע"י פיגומים ויריעות.</li> <li>2. אחסון חומרי הגלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו למפגעי אבק לסביבה.</li> <li>3. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</li> <li>4. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות "שרוולים", תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</li> <li>5. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים בסביבה ולחזית המסחרית הקיימת. ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</li> </ol> <p>ב. בשלב התכנון המפורט יש לתכנן את המטבחים המוצעים בקומה ראשונה בהתאם לדרישות תקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל). תנאי זה יהיה תקף גם אם לא יתבצע בישול במקום.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה החדש יהיה הריסת המבנה הקיים כיום על גג הקומה המסחרית.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כניסות לבניין - הכניסה לדיור מוגן תהייה מהחזית הצפונית. יותרו כניסות נוספות לבניין בנוסף לכניסה הצפונית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
384	0	0	0	0	10 (2)	36 (1)	48	100	4780		680	4100	617		100	דיור מיוחד		
	0	0	0	0	1			100	640		200	(3) 450	617	קומת קרקע	100	מסחר	דיור מיוחד	
					1				125	(4) 125			617	קומת מרתף	100		דיור מיוחד	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חדרים ומתקנים טכניים.
- (2) קומת קרקע מסחרית וקומת כניסה לדיור המוגן ומעליהם תשע קומות לדיור מוגן..
- (3) מסחר קיים בקומת הקרקע.
- (4) שטח המקלט הקיים הוא 125 מ"ר. אם הבניין הקיים יהרס, יבנה חניון תת קרקעי בשטח של 617 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

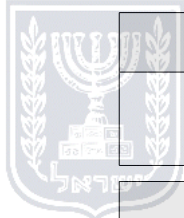


תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית בקני"מ 250 : 1. התכנית תכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים :</p> <p>1. - התייחסות לנגישות נאותה לקומה המסחרית במהלך תקופת הבניה, כולל הצבת שלטים.</p> <p>2. - השתלבות המסחר עם המגורים לרבות הפרדת הכניסות למגורים ולמסחר, הצגת החזית של המבנה, כולל חומרי גמר, מיקום שילוט החזית המסחרית וכד'.</p> <p>3. - פיתוח השטח לרבות: חמרי הגמר לפיתוח השטח, תכנית גינון ונטיעות, פתרונות ניקוז, ביו, חשמל וכיוצ"ב.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה למבנה הקיים ולתוספת הבניה בו לא תהייה בתחום המגרש. באם ייהרס הבניין הקיים, תחוייב במגרש חנייה תת קרקעית עד לגבולות המגרש.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג הקו/המתקן   מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן   מציר הקו   א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף   2 מ'   2.25 מ'   ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד   1.5 מ'   1.75 מ'   ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי   5 מ'   6.5 מ'   ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח   8.5 מ'   5 מ'   ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח   20.0 מ'   10 מ'   ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו   35 מ'   * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. 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(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר</p>	

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	מאחר וכל המגרש מבונה, לא יתאפשר חילחול מי הנגר בתחום המגרש והם יופנו למערכת הניקוז העירונית.
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספת בנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי 413.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	הבניין יחובר לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32