

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0770842

תוספת יח"ד ברחוב גד 10 קרית ביאליק



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

במבנה מגורים קיים עם 10 יח"ד הבנוי מכח היתר בניה שהוצא בשנת 2004. היתר הבניה ניתן מכח תכנית מתאר מקומית נקודתית ק/123/ה המאושרת משנת 2002. אושרו עפ"י תכנית מאושרת 8 יח"ד, 2 נוספות ניתנו בהקלה וכעת מוצעת יח"ד נוספת בתכנית זו. בקומה השניה של המבנה קיימת דירה בגודל בינוני ואנו מבקשים לפצלה ל-2 דירות קטנות הכוללות ממ"ד, מחסן וחניה, לכל אחת, וללא צורך בתוספת שטחים לבניה. כמו כן, תכנית זו מציעה ניווד שטחי בניה לשירות ממעל לקומת הקרקע אל מתחת לקומת הקרקע. תכנית זו מציעה להסדיר מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד ברחוב גד 10 קרית ביאליק

מספר התכנית 352-0770842

1.2 שטח התכנית 0.699 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) (6), 62א (א) (8)

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	209120
קואורדינאטה Y	749425

1.5.2 תיאור מקום

החלק הצפון מערבי של שכונת מרכז העיר, בסמוך לרחוב העצמאות בקרית ביאליק

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	גד	10	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11529	מוסדר	חלק	19	

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

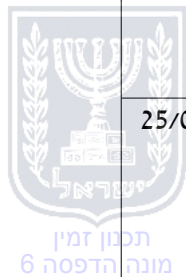
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/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 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 / א. הוראות תכנית ק/316 / א תחולנה על תכנית זו.	4117	3141	03/06/1993
ק/316 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 / ב. הוראות תכנית ק/316 / ב תחולנה על תכנית זו.	4297	2767	10/04/1995
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
ק/123	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/123 ממשיכות לחול.	987	546	03/01/1963
ק/123 / ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/123 / ה ממשיכות לחול.	5082	2642	09/06/2002



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה מחייב חלקית לעניין הפיצול בקומה השניה	10: 37 19/09/2019	נמרוד גורפינקל	19/09/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 00 28/07/2019	נמרוד גורפינקל	09/07/2019	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
	פרטי			י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

תכנון זמין
מונה הדפסה 6**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.א. גלבוע ושות', חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mi kumim.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הסדרת מצב קיים ברחוב גד 10 בקרית ביאליק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מס' יח"ד המותר לבניה מ-8 יח"ד ל-11 יח"ד (2 יח"ד אושרו במסגרת הקלה ו-1 נוספת בתכנית זו) לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה

2. ניווד שטחי בניה לשירות ממעל לקומת הקרקע אל מתחת לקומת הקרקע לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

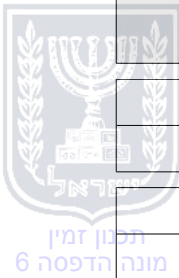
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג מיוחד	700	100
סה"כ	700	100

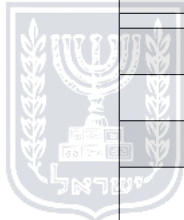
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	699.69	100
סה"כ	699.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים בן 11 יח"ד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>חלוקת הדירות תהיה בבניה מחומרים קשיחים המהווים חלק אינטגרלי מהמבנה ותשתלב בחזות העיצוב ואופיו האדריכלי של החלל, הכל עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. חלוקת הדירות יותרו בקומה השניה של המבנה בלבד, בהתאם לנספח הבינוי המחייב לעניין זה. הצמדת המחסנים והחניות ותיקון לרישום הבית המשותף יהיו באחריות יזם התכנית ויבוצעו מיד לאחר קבלת היתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי						
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	11	41	סה"כ שטחי בניה	שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	100	מגורים ג'
(4) 3	(3) 5	6	1	(2) 6				1498	175	325	(1) 998	699.69		

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:

תותר העברת שטחי שירות מעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 950 מ"ר+48 מ"ר לקומת יציאה למרפסת גג.
- (2) קומת קרקע+4 קומות+קומת יציאה לגג.
- (3) קו בנין עילי למרפסות "תלויות" - 3 מ'.
- (4) קו בנין צידי ימני ושמאלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>מקומות החניה קיימים בתחום המגרש על פי נספח בינוי וחניה (מחייב חלקית) המצורף - חניה לכל יח"ד. הצמדת החניות באמצעות תיקון לרישום הבית המשותף יהיו באחריות יזם התכנית ויבוצעו מיד לאחר קבלת היתר הבניה.</p>
6.2	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 מתד נמוך - תיל חשוף --- 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ' או תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל י. ארון רשת --- 1 מ' י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</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 תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

חשמל	6.2
<p>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 ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	

ניהול מי נגר	6.3
<p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות א' עפ"י תמא/ 34 / ב / 4.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה ו/או מי מטעמה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה ו/או מי מטעמה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>ב. עצים לשימור:</p> <p>+ לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>+ תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>+ תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. במידה ותוגש בקשה לכריתת העצים המסומנים לשימור במגרש, הדבר לא ייחשב כשינוי לתכנית ובכפוף לקבלת היתר כריתה כדין.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>+ בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>+ בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



תשתיות	6.5
<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 תכנית 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 בהם, למקום מתאים שיאושר 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>	



היטל השבחה	6.6
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם עליו היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

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

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

מיידי	
-------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6