

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0752170

שינוי קו בניין לתוספת מרפסות ברחוב הגנים 7 קריית 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

התכנית חלה באזור הוותיק של קרית ביאליק בקרן הרחובות דפנה ורחוב הגנים ומדרום לשצ"פ המכונה "גן סביון".
במגרש קיים בניין בן 8 קומות, ובכל קומה 4 דירות, סה"כ 28 יחידות דיור.
בתהליך שיפוץ ושיפור החזיתות והדירות מבקשים הדיירים להוסיף מרפסות זיזיות, ולכן מבוקש שינוי בקו הבניין.
תכנית זו קובעת קו בניין עילי לצורכי מרפסות זיזיות בלבד. יש לציין כי בחלק הפונה לכיוון רחוב הגנים נבנו משכבר מרפסות זיזיות עפ"י היתר ותכנית זו מסדירה את המצב הקיים.
בנוסף בחלק הפונה לכיוון "גן סביון" קביעת קו הבניין העילי הינה לצורך תוספת מרפסות זיזיות מוצעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בניין לתוספת מרפסות ברחוב הגנים 7 קריית ביאליק

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0752170

שטח התכנית 1.2 1.071 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	קריית
קואורדינאטה X	208695
קואורדינאטה Y	748654

1.5.2 תיאור מקום

קרן הרחובות הגנים ודפנה בקריית 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	הגנים	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11534	מוסדר	חלק	182	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316/ח. הוראות תכנית ק/316/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316/ח
07/11/1974	292	2057	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/134/ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/134/ב



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		09: 26 30/01/2020	יעקב קום	23/01/2020	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		13: 16 28/01/2020	יעקב קום	28/01/2020	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
נציג ועד הבית	אחר	מירי בלהנס			קרית ביאליק	הגנים	7	04-8735822		mrbal@wall a.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירי בלהנס			קרית ביאליק	הגנים	7	04-8735822		mrbal@walla.com

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	יעקב קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	גבעת דאונס	27 א	077-4020124		Yaki@archk oum.com
	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605		alinor@leven berg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

קביעת קו בניין עילי לצורך מרפסות, אשר בחלקן בוצעו עפ"י היתר, והסדרת קו בניין, ברח' הגנים 7 בקריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קו בניין עילי הפונה לכיוון "גן סביון" לטובת מרפסות זיזיות מוצעות. עפ"י סעיף 62 א (א)(4), לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת קו בניין עילי לטובת מרפסות זיזיות קיימות לכיוון רחוב הגנים. עפ"י סעיף 62 א (א)(4), לחוק התכנון והבניה.

ג. הסדרת קו בניין לפי הבינוי הקיים כמסומן בתשריט מצב מוצע. עפ"י סעיף 62 א (א)(4), לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

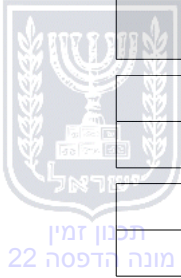
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,068	100
סה"כ	1,068	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,071.07	100
סה"כ	1,071.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים בניין מגורים בן 8 קומות, קומת עמודים ומעליה 7 קומות מגורים.
4.1.2	הוראות זכויות בניה מאושרות
א	תוספת שטח מרפסות לדירות הקיימות, תהיה עפ"י תקנת המרפסות, תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) על תיקוניו, קרי 12 מ"ר תוספת לכל יחידת דיור מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	שטחי בניה (מ"ר)			
														מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	
														שרות	עיקרי		
336	(5)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	8	(3)	28.8	(2)	28	47	(1)	1986	1071	100	מגורים ב'

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:

א. לפי תכנית מאושרת ק/134/ב:

שטח עיקרי לשלושת המגרשים: 6100 מ"ר.

סה"כ מס' יחידות דיור בשלושת המגרשים: 86 יח"ד.

שטח יחידות הדיור: 86 יח"ד / 6100 מ"ר = 70.93 מ"ר ליח"ד.

סה"כ שטח עיקרי למגרש ברחוב הגנים 7: 70.93 מ"ר * 28 יח"ד = 1986 מ"ר.

ב. תוספת שטח למרפסות: 12 מ"ר * 28 יח"ד = 336 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י ק/316/ח.

(2) כולל מותקנים טכניים.

(3) 7 קומות מעל קומת עמודים.

(4) עפ"י תשריט מצב מוצע.

(5) לכל יחידת דיור יתווספו 12 מ"ר לטובת מרפסות לפי תקנת מרפסות.

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 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'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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

6.1	חשמל
לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	



6.2	ניהול מי נגר
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי כמופרט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> מגרשים לבנייה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים. <p>ב. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	



6.3	תשתיות
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	



6.4	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22