

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0746230

תוספת יח"ד ברח' מנשה 20 קרית ביאליק

חיפה

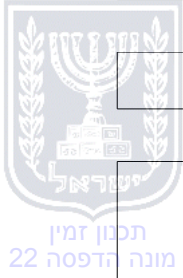
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חברת שובל מתחמי מגורים, בעלת מבנה מגורים ברח' מנשה 20 בקרית ביאליק, מבקשת להסב חלל בנוי בשטח של כ- 35 מ"ר ללא שימוש הנמצא בקומת הקרקע, יחד עם חדר מגורים של דירה קיימת גובלת, 23 מ"ר, ליח"ד חדשה.
התכנית כרוכה בתוספת זכויות בניה בתחום המגרש של יח"ד אחת ו- 35 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ גודל יח"ד החדשה - 58 מ"ר.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת יח"ד ברח' מנשה 20 קרית ביאליק

352-0746230

מספר התכנית

1.640 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

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	209061
קואורדינאטה Y	749252

1.5.2 תיאור מקום

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	מנשה	20	

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	153	

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/06/2001	3071	4996	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ק/ 130 / א בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ק/ 130 / א
23/06/2016	8008	7289	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית 352-0228072 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	352-0228072
06/06/2013	5173	6605	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ק/ 450 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ק/ 450



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 רק לגבי שטחי הבניה ומיקומה. מנחה לגבי החלוקה הפנימית, פתחים וכד'.	13: 35 23/06/2019	יעקב מאור	15/04/2019		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא		14: 57 18/02/2020	יעקב מאור	18/02/2020		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
	פרטי			שובל מתחמי מגורים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	50	04-8202660		

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שובל מתחמי מגורים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	50	04-8202660		ycovmaor@netvisio n.net.il

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 מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד	מודד	סמיר חטיב	1432	חטיב סמיר	תמרה	(1)				sameerkhteab @gmail.com

(1) כתובת: תמרה רחוב ראשי.

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

הוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע של בניין קיים. .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע של הבניין.
2. הוספת שטחי בניה ליח"ד הנוספת.
3. פטור ממחסן דירתי ליח"ד הנוספת.



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 ד'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ד'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	100

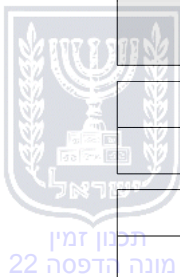
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	1,640	100
סה"כ	1,640	100

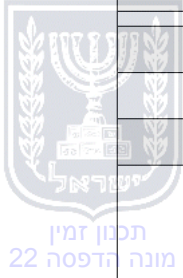
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,640.02	100
סה"כ	1,640.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הדירה הנוספת תהייה בקומת הקרקע כמתואר בנספח הבינוי המצורף לתכנית. לדירה הנוספת לא יצורף מחסן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	1	11	34.7	(2) 39	40	5957.5	1000		1325	3305.5 (1)	1640	100	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	יעוד
	(4) 327	100	מגורים ד'

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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) א. כולל השטח הנוסף לבניין לצורך יצירת דירה נוספת שהוא 35 מ"ר.
ב. שטח זה אינו כולל את המרפסות..
- (2) בבניין מאושרות 38 יח"ד ומבוקשת יח"ד אחת נוספת..
- (3) עפ"י תשריט מצב מוצע.
- קו בניין תת קרקעי יהיה אפס לכל הכיוונים..
- (4) הערך מתייחס למ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה ליחיד הנוספת תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6.2	חשמל
	<p>א. 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.</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, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ' מ</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ' מ</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ' מ</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ' מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ' מ</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ' מ</p> <p>י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה 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.</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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קוויי</p>



6.2	חשמל
	חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	ניהול מי נגר
	שטח התכנית חל בתחום אזור רגישות א והוראותיה יחולו על שטח התכנית. בתחומי המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש 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'). שטחים אלו יכללו את השטחים לשתילת עצים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד החדשה יהיה בנייה של ממ"ד בחלק משטחה של הדירה או שיתקבל פטור מהג"א לבניה כאמור.
6.5	תשתיות
	כל תשתיות הדירה הנוספת יחוברו למערכות של הבניין הקיים.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22