

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0683607

חילופי שטחים במרכז מסחרי "סביניה" קרית ביאליק

חיפה

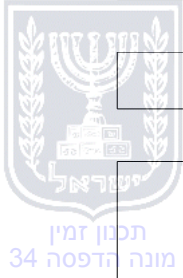
מחוז

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 רסקו להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ ביחד עם הועדה המקומית קרית ביאליק מגישים תכנית לחילופי שטחים במרכז מסחרי הידוע כ"מרכז סביניה" בקרית ביאליק. תכנית 171א החלה על השטח יעדה שני מגרשים סמוכים כאשר המגרש הצפוני מיועד לבניין מגורים ומסחר והמגרש הגובל איתו מדרום מיועד ל"שטח ציבורי פתוח". בניין המגורים נבנה והוא קיים מזה עשרות שנים. אולם התברר כי הוא נבנה בסטייה כך שחלק מהבניין חודר לתחום ה"שטח הציבורי הפתוח" שהוא בבעלות העירייה. כתוצאה מכך, לא ניתן לרשום את דירות המגורים ושטחי המסחר ע"ש הדיירים החוכרים. מטרת התכנית היא לבצע חילופי שטחים כך שהעירייה תעביר לחברת רסקו את שטח הקרקע שבבעלותה, אשר עליו נמצא חלק מהבניין החורג, ומאידך חברת רסקו תעביר לרשות העירייה חלק מהקרקע הזוהה בגודלו, אשר מיועד ל"מסחר", אך בפועל משמש כמדרכה ציבורית. גודל השטח המוחלף הוא 220 מ"ר. כתוצאה מחילופי שטחים אלו הבניין יהיה בתחום מגרש למגורים ומסחר וניתן יהיה לבצע הרישום ע"ש הדיירים.

במסגרת חילופי השטחים יורחב גם שטח מגרש הבנייה כלפי דרום וכלפי צפון כך שתתאפשר גם תוספת מרפסות לדירות המגורים (תאי שטח 100, 101 ו-202, 201).

התכנית הוגשה כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה וצורפה לה טבלת הקצאה.

כמו כן, התכנית מסדירה מעבר בין 2 מבנים (תא שטח 203) והפקעתו לטובת הרשות והסדרת יעוד תא שטח 301 למסחר ומגורים.



תכנון זמין
הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חילופי שטחים במרכז מסחרי "סביניה" קרית ביאליק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

352-0683607

מספר התכנית

3.119 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208632
קואורדינאטה Y	748919

1.5.2 תיאור מקום

מרכז סביניה, רחוב השקדים פינת קרן היסוד 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	השקדים	4	
קרית ביאליק	השקדים	א4	
קרית ביאליק	השקדים	2	

שכונה סביניה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11531	מוסדר	חלק	222-223	

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
ק/171/א	104,100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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
06/10/1974	60	2050	תכנית זו מחליפה, בתחום תחולתה, את הוראות תכנית ק/ 171 / א.	החלפה	ק/ 171 / א



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	דברי הסבר לשמאות	10: 11 16/02/2020	אריה סודית	16/02/2020	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון	16: 55 19/01/2020	אריה סודית	19/01/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		17: 03 02/01/2020	יעקב מאור	02/01/2020		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

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	04-8592101	04-8710655	
	פרטי			רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

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	04-8592101	04-8710655	
פרטי			רסקו חברה להתישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני	3	03-7130200	03-5606838	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517		חיפה	שער פלמר	1	04-8523602		
שמאי מקרקעין	שמאי	אריה סודית	1650		חיפה	טשרניחובס קי	55	04-8104858		



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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 גבולות בין המגרש המיועד למרכז מסחרי ומגורים ובין השטח הציבורי הפתוח עפ"י המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביצוע חילופי שטחים במסגרת איחוד וחלוקה בהסכמה ע"י שינוי יעוד חלק משצ"פ למגורים ומסחר (תא שטח 101) ושינוי יעוד ממסחר לשצ"פ (תאי שטח 201, 202), להסדרת המגרש למגורים ומתן אפשרות לבניית מרפסות.
2. שינוי יעוד שטח ממסחר לשטח ציבורי פתוח (תא שטח 203) ליצירת מעבר ציבורי בין שני תאי שטח 300 ו-301 בדרך של הפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	300
שטח ציבורי פתוח	203 - 200
מגורים ומסחר	301, 101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	202 - 200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,583	50.75
שטח ציבורי פתוח	1,536	49.25
סה"כ	3,119	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	1,158.64	37.14
מסחר	355.98	11.41
שטח ציבורי פתוח	1,604.64	51.44
סה"כ	3,119.25	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר - בקומת הקרקע יותר מסחר למינהו, לרבות בתי אוכל, משרדים, מרפאות וכיוצ"ב. מגורים - בקומות שמעל למסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. תותרנה התקנת מרפסות לדירות המגורים עד גבול המגרש. ב. תנאי להוצאת היתר בניה למסחר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ככר עירונית הכוללת שטחי גינון, נטיעות ונוי, מתקני משחק לילדים, מתקני הצללה וכיוצ"ב.
4.2.2	הוראות
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
	מסחר למינהו, לרבות בתי אוכל, משרדים, מרפאות וכיוצ"ב.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה למסחר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי					שרות
1056 (3)	0	0	0	0	9	27 (2)	88	400	7131	860 (1)	101,100	מגורים	מסחר ומגורים	
	0	0	0	0	1	3.5		80	554	860 (1)	101,100	מסחר	מסחר ומגורים	
	0	0	0	0	2 (4)	3.5		23	119	356	300	מסחר	מסחר	
	0	0	0	0	1	3.5		35	190	298	301	מסחר	מסחר ומגורים	
	0	0	0	0	3 (5)	11	16	144	1360	298	301	מגורים	מסחר ומגורים	

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) השטח כולל את תאי שטח 100 + 101.
- (2) לא כולל מבנה למעלית, מעקה גג ומתקנים טכניים..
- (3) מחושב עפ"י 12 מ"ר ליח"ד..
- (4) עפ"י התכנית המאושרת..
- (5) עפ"י הקיים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>מקומות החנייה יהיו בחניות הציבוריות הקיימות באזור התכנית.</p>
<p>6.2</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטח הציבורי הפתוח המסומן בתשריט כתאי שטח 201, 202 מיועד לרישום ע"ש העירייה כחלק מהאיחוד והחלוקה שבין העירייה לחברת רסקו התיישבות חקלאית בע"מ. יתרת השטח הציבורי הפתוח, תאי שטח, 203 (כולל הגג מעל תא שטח זה) ו-200 מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש עיריית קרית ביאליק עפ"י סעיפים 188-190 לחוק.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <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, תיירות 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'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד ----- 3 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</p>



<p>חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 קווי 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.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.4</p>
<p>תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בהתאם לסעיף 121 לחוק. לאחר אישורה של תכנית זו, ועל פיה, יוכן תשריט לצורכי רישום ובו תאי שטח 100, 101 יירשמו ע"ש הבעלים ותאי שטח 201, 202 יירשמו ע"ש עיריית קרית ביאליק.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. מי הנגר בתחום התכנית יופנו לשטח הציבורי הפתוח לא יתאפשר חלחול בתחום מגרש המסחר והמגורים ומגרש המסחר. 2. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.6</p>
<p>תוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ב. ביוב: 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום זיקת מעבר לציבור בחלק הצפוני והדרומי של מגרש המסחר והמגורים המשמש את החזיתות המסחריות (תאי שטח 100, 101).</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34