

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0859306

מגורים בשד' קק"ל 30, קריית ביאליק



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/12/2020

להפקיד את התכנית לדוד

21/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות עירונית נקודתית באזור הוותיק של העיר, אשר מציעה הריסת מבנה קיים והקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ו-10 יח"ד ומגדילה את הצפיפות במגרש. הבינוי המוצע משאיר חזית רחוב פתוחה ומגוננת לשמירת אופי שדי קק"ל, תוך מתן פתרון ניקוז והשהיית מי נגר ויצירת תמהיל יח"ד מגוון שיעניק מענה למגוון רחב של קבוצות אוכלוסייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים בשד' קק"ל 30, קריית ביאליק

352-0859306

מספר התכנית

0.754 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	קריית
קואורדינאטה X	207923
קואורדינאטה Y	747910

**1.5.2 תיאור מקום**

על פינת הרחובות קק"ל וכינרת בקריית ביאליק.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

קריית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קריית ביאליק

נפה חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית ביאליק	קרן קיימת לישראל	30	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11538	מוסדר	חלק		70

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/11/2019	1128	8511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 352-0400960. תכנית 352-0400960 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0400960
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130 א
24/02/1972	1203	1807	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/179 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/179
18/12/1986	351	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316 א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 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		10: 34 29/03/2021	מרסלו מרינברג	29/03/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 28 07/04/2021	שאול כהן	07/04/2021	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 21 29/03/2021	שרון לבנברג דנגור	24/03/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		13: 07 18/03/2021	יעקב קום	18/03/2021	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			קימל בניה ויזמות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	40	04-8727062	04-8725902	hanan@kahan- motors.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קימל בניה ויזמות בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	40	04-8727062	04-8725902	hanan@kahan- motors.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	מרסלו מרינברג	37615	מרסלו מרינברג אדריכל ובונה ערים	קרית מוצקין	הרב קוק	19	04-8732121	04-8732828	mmb@mmb. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	שרון לבנברג דנגור	105903	ל.ד. שרון הנדסת תנועה וכבישים	בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net
אגרונום מוסמך	אגרונום	שאול כהן		בסט גן	חיפה	קומוי נתן	8			bestgan@gm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1243.



משרד החינוך והשכלה גבוהה  
מנהל הדפסה 13



משרד החינוך והשכלה גבוהה  
מנהל הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

הריסת מבנה קיים ובניית מבנה מגורים חדש בן 6 קומות ברחוב קק"ל 30, קריית ביאליק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בנייה.

2. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל קומת עמודים מאושרות בתכנית ק/179 ל-6 קומות מוצעות (5 + קומת עמודים).

3. הגדלת מספר יח"ד מ-5 יח"ד מאושרות בתכנית ק/316 ל-10 יח"ד מוצעות.

4. שינוי בקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

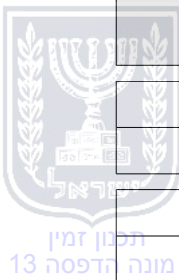
  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

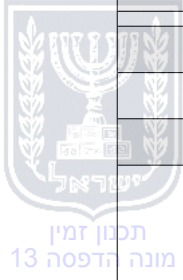
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	754	100
סה"כ	754	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	754.71	100
סה"כ	754.71	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים. חניות, מחסנים, חדרי אשפה ומתקני תשתית לצרכי מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יש לשמור על רצועת גינון ברוחב 2 מ' לפחות בחזית הרחובות קק"ל וכינרת.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
310	(4)	(4)	(4)	(4)	6 (3)	22.66 (2)	10	53	סה"כ שטחי בניה (1) 2210	695	1205	754.71	מגורים ג'

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 שטח מרפסות.
- (2) כולל קומה טכנית. חריגה מהגובה הקבוע בתכנית זו לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך מימוש התכנית יהיה בתיאום עם משרד הביטחון.
- (3) כולל קומת קרקע.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 דרכים וחניות</b>	<b>6.1</b>
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש בתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p> <p>ב. למגרש תינתן כניסה / יציאה אחת בלבד למגרש (מרחוב קק"ל או כינרת) או לחלופין כניסה מרחוב אחד ויציאה מהרחוב השני, אך לא יתאפשרו שתי כניסות ושתי יציאות למגרש.</p>	
<b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.2</b>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח ותכנית ניקוז בקני"מ 1:250 שתוגש לאישור הוועדה המקומית ובתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר העמדת המבנה במגרש, פיתוח הקרקע והמגרש כולל גדרות וחומות וחומרי גמר, תאורה. סימון מפלסי הפיתוח והחיבור לתשתיות העירוניות כמו ביוב, חשמל ומים, פתרונות ניקוז והשהיית נגר עילי בתחום המגרש כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים / כחולים.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לאופן ביצוע רצועת הגינון בחזית הרחובות קק"ל וכינרת באופן שישתלב עם הרחוב ועל פי הנחיות הרשות המקומית.</p>	
<b>6.3 הריסות ופינויים</b>	<b>6.3</b>
<p>תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הוועדה המקומית, ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.</p>	
<b>6.4 עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.4</b>
<p>שמירה על הצורה החיצונית של הבניין:</p> <p>על עיצוב המבנה וחומרי הגמר, על מיקום התשתיות ומתקנים על הגג, על אופן העברת תשתיות במבנה, על הפיתוח והחניה במגרש, יחולו כל ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה ובתיאום מול מהנדס העיר.</p>	
<b>6.5 חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>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.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח 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- תיל חשוף או מצופה 5.00 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: 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>	

חשמל	6.5
<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון/בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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 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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
תשתיות	6.6
<p>ביוב:</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה 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 להיתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי להיתר 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>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר העילי כמופרט להלן:</p> <p>1. מגרשים לבנייה למגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנויים מעל בינוי, פיתוח או ריצוף</p>	





<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי נגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע.</p> <p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדרה לתת הקרקע יהיה נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. דרכים וחניות / מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>3. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

