

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1015882

מבנה לתעסוקה ומסחר-א.ת. קריית ביאליק

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005181334/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת באיזור התעשייה בקריית ביאליק ומוגשת כחלק מתהליך הפיתוח של אזור התעשייה. התכנית חלה ביעוד "אזור תעשייה ומלאכה" לפי תכנית מאושרת ק/349. התכנית מבקשת לתגבר זכויות בניה, ושינוי בגובה הבניין ובקווי הבנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנה לתעסוקה ומסחר-א.ת. קריית ביאליק
מספר התכנית	352-1015882	
שטח התכנית	4.237 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	209531
קואורדינאטה Y	752509

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בלב איזור התעשייה בצור שלום, דרומית מזרחית לצומת הרחובות מולר הנס והסדנה.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	מולר הנס	קרית ביאליק

שכונה צור שלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12583	מוסדר	חלק	83	

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 1</u>
11/12/2016		1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 6</u>
05/11/1992		307	4054	התכנית מחליפה את תכנית ק/ 349	החלפה	<u>ק/ 349</u>
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130. הוראות תכנית ק/ 130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/ 130</u>
21/01/1982		866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 290. הוראות תכנית ק/ 290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/ 290</u>
18/12/1986		351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/ 316</u>
19/09/2000		4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316 / ח. הוראות תכנית ק/ 316 / ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>ק/ 316 / ח</u>
23/07/1998			4665	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ ק/ 394. הוראות תכנית מק/ ק/ 394 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מק/ ק/ 394</u>



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גיא ארבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיא ארבל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	28/07/2024	גיא ארבל	14: 09 31/07/2024	נספח בינוי	לא
דרכים וחניות	רקע	1: 250	1	31/07/2024	צבי נוה	14: 09 31/07/2024	נספח חניה	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	23/07/2024	בארי בן שלום	14: 10 31/07/2024	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 250	1	13/04/2022	ארז צוריאל	20: 39 03/03/2024	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	2	06/01/2023	ארז צוריאל	18: 21 13/03/2023	דוח סקר עצים הכולל פירוט ותמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/11/2022	גיא ארבל	14: 03 21/11/2022	נספח מצב מאושר	לא

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			סלע אינווסט אמנון סלע בע"מ	חיפה	ספיר	7	04-6432349		ramir@sela binui.co.il
	פרטי			אטדגי יזמות מסעדנות ונכסים בע"מ	נהריה	דוד בן גאון	27			a7428888@g mail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיא ארבל		אורן מ.א.ז אדריכלים בע"מ	חיפה	מרכוס ברוך	49	04-8244861		office@orena rchitects.com
אדריכלות נוף	יועץ נופי	בארי בן שלום	115415	א.ב. אדריכלות נוף ותכנון סביבה בע"מ	קרית טבעון	הכרמל	19 א	077-4080414	077-4080415	office@bo- landscape.co. il
מהנדס אזרחי B.. Sc	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139	צבי נוח הנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com
הנדסאי אדריכלות נוף	אגרונום	ארז צוריאל		להשקות אילנות	חריש	דרך האלון	30			tellew1@gma il.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עומרי רכאן	1680	נגשאר ש.ע. מהנדסים בע"מ	דבוריה	דבוריה		04-6702523		sh.nj1966@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

תגבור זכויות בניה, ושינוי בגובה הבניין ובקווי הבנין ברחוב הנס מולר 28 בקרית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות וזכויות בניה למבנה המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

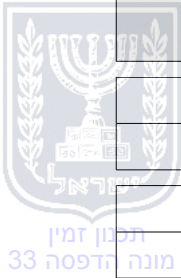
יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה קלה ומלאכה	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה ומלאכה (עפ"י ק/349)-מגרש 13	4,237	100
סה"כ	4,237	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	4,237.86	100
סה"כ	4,237.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	מבני תעשיה, תעשיה עתירת ידע, תעסוקה, מלאכה, מבנים לאיחסון, מוסכים, מסחר לסוגיו, משרדים, עסקים ואולמי שמחות.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. גגות המבנה יטופלו ויצניעו ככל שניתן מתקנים הנדסיים הנמצאים על הגג.</p> <p>2. מעקות הגג יוגבהו ככל שניתן להסתרת מערכות טכניות, ועפ"י תקני הבטיחות.</p> <p>3. לא תותר חניה עילית למעט חניית נכים, חניה תפעולית, כיבוי אש וחב' החשמל.</p> <p>4. יותר שימוש בגג המבנה ובגגות קומות הביניים לטובת משתמשי הבניין, ותותר סגירה עונתית.</p> <p>5. בצידו המערבי של גג הקומה העליונה יותרו חדרים ומתקנים טכניים לא מאוכלסים בלבד.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>7. השימושים בבניין יהיו עפ"י הפירוט להלן:</p> <p>קומת קרקע- שימוש מסחר לסוגיו.</p> <p>קומות 1-9 - שימושים כגון תעשיה, מלאכה, איחסון, משרדים, עסקים וכל יתר השימושים המותרים בתכנית זו.</p> <p>קומת גג - שימוש למסחר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח מרפסות- העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
1435	2	10 (3)	45	70	(2) 637	(1) 26985	5800	6500	13250	4237	101	תעשייה קלה ומלאכה

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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנים, מספר הקומות וקווי הבניין יהיו מחייבים. כל סטייה מגובה המבנים ו/או ממספר הקומות ו/או מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- גובה המבנה ללא מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנה לא יעלה על 45 מ' מהכניסה הקובעת.
- מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה מעל 50 ס"מ ממפלס המדרכה הסמוכה ממערב.
- קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט מצב מוצע.
- קווי הבניין בקומות תת קרקעיות יהיו כמפורט בתשריט מצב מוצע.
- יותר ניווד שטחי שירות בין הקומות ממתחת לכניסה הקובעת למעל עד היקף של 500 מ"ר.
- השימושים למסחר יהיו עד סך של 30% מסך הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטח כולל מרפסות זיזיות.
- מתוכם 500% לבניה מעל לקרקע.
- תותר קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת ביניים נוספת לשירות.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	תותר התקנת מתקנים טכניים על גג המבנה. הגג יתוכנן בהתאם להנחיות יועץ אקוסטיקה ויוסתר עם מעקה גג ככל שנדרש.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	1. פיתוח המגרש : על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול. 2. גדרות ומעקות : גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
6.3	חניה	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה, חישוב תקן החניה עפ"י אזור א'.
6.4	ניהול מי נגר	1. התכנית נמצאת באזור רגישות להחדרת נגר עילי (פוליוגן ורוד), ומי התהום באזור חשודים בזיהום. מומלץ לא לחלחל או להחדיר נגר בשטח התכנית. 2. יעד ניהול הנגר לתכנית ייקבע עפ"י מחשבון ניהול נגר של מנהל התכנון ועפ"י הנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. 3. פתרונות ניהול הנגר ייקבעו בשלב התכנון המפורט, וייתנו מענה לנפח הנגר היומי הדרוש לניהול, ולספיקה היוצאת המירבית המותרת מהאמצעי המנוהל. 4. התכנית העילית והתת קרקעית יאפשרו חילחול וניהול מי נגר עילי בהתאם להנחיות תמ"א 1.
6.5	שמירה על עצים בוגרים	על העצים המסומנים לשימור בתשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) : עצים לשימור : לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה עפ"י המצב המאושר הכוללת הכנת תשתיות עתידיות לבינוי המקסימלי.	השלמת הבניה עפ"י תכנית זו.
2	מימוש יתרת זכויות הבניה, תוספת הקומות וגובה הבנין.	

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33