

3000306801-1

3008570

תכנית מס': 301-0210799 - שם התכנית: השלמת גבעת הרקפות קרית ביאליק-שינוי הוראות ביוב

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תכנית מס' 301-0210799

השלמת גבעת הרקפות קרית ביאליק-שינוי הוראות ביוב

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות, זבולון

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

09-11-2014

נתקבל

תיק מס'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

5.11.14

לאשר את התכנית

יוסף משלב
יו"ר הוועדה המחוזית
19.11.14
תאריך

הודעה על הפקדת תכנית מס' 301-0210799

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6870

ביום 17.2.14



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הודעה על אישור תכנית מס' 301-0210799

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6930

ביום 3.12.14

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים בהוראות התכנית המאושרת ק/364/ה/זב/212/א-3- השלמת גבעת הרקפות שאושרה בועדת ודי"ל ביום 24.4.2012.

התכנית מציעה לבטל את תחנת השאיבה הזמנית (שנקבעה בשטח אב"צ), זאת מאחר ובתכנון מפורט יותר של קווי הביוב נמצא כי ניתן לחבר את כל המגרשים שבתכנית בגרויטציה לקו הביוב הקיים שבשדרות רבין.

כמו כן מוצע לאפשר הוצאת התרי בניה למגרש 204 במקום מגרש 206.

בתכנית המאושרת נקבע כי ניתן להוציא התרי בניה ל-3 מגרשים בלבד סה"כ 150 יח"ד, בשל עיכוב בביצוע תחנת השאיבה "קדמת ביאליק צפונית".

בנוסף מתיישרת ההתניה בנושא סיום ביצוע קו הביוב המזרחי מאחר וביצוע הקו הושלם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

השלמת גבעת הרקפות קרית ביאליק-שינוי הוראות ביוב

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

301-0210799

מספר התכנית

60.375 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריות, זבולון

קואורדינטה X 209500

קואורדינטה Y 748500

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת הרקפות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות

זבולון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת הרקפות



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10236	מוסדר	חלק	111-113, 123, 141, 188	114, 122, 126, 189
10237	מוסדר	חלק		21

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/364/ה/זב/212/א/3	101 - 102, 201 - 206, 251, 301, 401 - 403, 501 - 502, 601, 701 - 702, 801 - 805

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
- משח/ 34	שינוי		3258	515	10/1985
- ק/ במ/ 364	שינוי		4059	473	15/11/1992
- ק/ 130	שינוי		1435	998	07/03/1968
- ק/ 130/ א	כפיפות		4996	3071	25/06/2001
- ק/ 316/ ח	כפיפות		4921	4872	19/09/2000
- ק/ 364/ ב	שינוי		5611	1096	31/12/2006
ק/ 364/ ה/ זב/ 212/ א/ 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את סעיפים 6.2, 6.16, 7.1.	6404	3514	24/04/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דב קורן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		דב קורן			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	12/06/2014	דב קורן		12/06/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.



מנהל המים
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח- ע"י רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630940	04-8630970	haifatichnun@mmi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	barziv@qbialik.org.i



מנהל המים
מונה הדפסה 10

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב קורן	34132	דב קורן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090949	03-6953703	gk_arch@net vision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי הוראות התכנית המאושרת בנושא ביוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול הצורך בהקמת תחנת שאיבה זמנית לביוב במגרש 301.

ב. לאפשר הוצאת היתר בניה למגרש 204 במקום למגרש 206 ללא התנייה בבצוע עבודות ביוב נוספות במתחם ומחוצה לו.

ג. ביטול הסעיפים המתנים מתן היתרי בניה בסיום ביצוע קו הביוב המזרחי.

ד. תיקון סעיף שלביות ביצוע כאמור בסעיף ב' לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	60.375
------------------	--------

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	90		90		
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	5,600		5,600		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	500		500		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	340		340		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	40,800		40,800		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית	
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	805 - 801, 702, 701, 601, 502, 501, 403 - 401, 251, 206 - 201, 102, 101
מבנים ומוסדות ציבור	301

3.2 טבלת שטחיםתכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,400	7.29
דרך מוצעת	7,920	13.12
דרך משולבת	740	1.23
מבנים ומוסדות ציבור	1,000	1.66
מגורים ג' 1	25,010	41.42
מגורים ג' 2	5,070	8.40
מגורים מיוחד	1,805	2.99
שביל	3,970	6.58
שטח ציבורי פתוח	10,460	17.33
סה"כ	60,375	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	59,361.61	98.34
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.51	1.66

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	60,362.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ק/364/ה/זב/212/א/3
4.1.2	הוראות
א	ביוב
	ביטול הצורך בהקמת תחנת שאיבה זמנית לביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מאושרת ק/364/ה/זב/212/א/3
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	עפ"י תכנית מאושרת ק/364/ה/זב/212/א/3



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	301	1000	500	100			30		9	2		4	4	4
5 תכנון זמין חוזה הדפסה 10														

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

הערה ברמת הטבלה:

ביטול הצורך בהקמת תחנת שאיבה זמנית לביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

6.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שינויים לסעיפים בהם חל שינוי לתכנית המאושרת ק/364/ה/זב/212/א/3 (סעיף 6.2 - סעיפים ה', ו')

- א. מכוחה של תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה למגרשים 101, 201 ו-204, ללא התנייה בבכ"ש עבודות ביוב נוספות במתחם ומחוצה לו, ובלבד שהיתרי הבניה לתא שטח 251 לא ינתנו אלא תכנון זמין מונה הדפסה 10 בהתניות המפורטות בהוראות התכניות המאושרות.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים 202, 203, 205, 251 ו-301 יהיה סיום ביצוע שלד תחנת השאיבה "קידמת ביאליק צפונית" על פי תכנית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות לספיקת שפכים של קרית ביאליק ובנוסף ספיקה של עד 500 מק"ש משפרעם.
- ג. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים 202, 203, 205, 206 ומבנה ציבור 301 יהיה חיבור לקו משד' רבין אל תחנת שאיבה "קידמת ביאליק צפונית".

6.2 ביוב

6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

שינויים לסעיפים בהם חל שינוי לתכנית המאושרת ק/364/ה/זב/212/א/3 (סעיף 6.16 - סעיפים ג', ה')

- א. הבניינים בתאי שטח 101, 201, 204 יחוברו למערכת קווי הביוב הקיימים בשכונת הרקפות בגרביטציה. ניתן יהיה להוציא להם היתרי בניה ללא התנייה בבצוע עבודות ביוב נוספות במתחם ומחוצה לו.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים 202, 203, 205, 206 ומבנה ציבור 301 יהיה חיבור לקו משד' רבין אל תחנת שאיבה "קידמת ביאליק צפונית".

6.3 חשמל

6.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- (1) לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות המפורטים להלן:

- מהתיל הקיצוני/ מציר הקו מהכבל/מהמתקן
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --- 20 מ'
- ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו --- 35 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח עליון 10 מ" / 20.00 מ'
- בהתאם לאופן ההנחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

חשמל	6.3
ט. ארון רשת 1.00 מ' י. שנאי על עמוד 3.00 מ' (2) אל 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. (3) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע 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. (4) במידה ותידרש העתקתם / ביטולם של רשתות החשמל בתחום התכנית בגין מימוש התכנית יעשה הדבר על ידי יוזמי ו/או מבצעי התכנית וזאת ע"מ שישמרו מרחקי הבטיחות המינימאליים כמתחייב מההוראות בנושא החשמל עפ"י הכתוב לעיל.	

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
2	הקמתם של בנייני המגורים בתאי שטח 101, 204, 201	בהתאם לתנאים להוצאת היתר כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ובתכנית המאושרת (ק/364/ה/זב/212/3/א).	

7.2 מימוש התכנית

עפ"י תכנית מאושרת ק/364/ה/זב/212/א/3



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

רשות מקרקעי ישראל
מנהל תכנון ופיקוח
תכנית מס' 301-0210799
שם התכנית: השלמת גבעת הרקפות קרית ביאליק
שטח ההקמה: 3100 מ"ר
ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות חלקה שיש לו חלקה בתוכנית
הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מס' 1000/2014, אשר תימנעו זו
באה במקום הסכמת כל בעל זכות לשטח הנזכר או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוקה וע"כ כל דבר
למען הסר ספק מוצהר כזה בראש געשה אנונישית על ידנו הסכם
בגין השטח הנזכר, אין בחתימתנו על התכנית הזכרה או
הודאה בקשר למס' 1000/2014 ואנו ויתור על זכותנו לבטל בכלל
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן במס' 1000/2014
כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסיכסוך כאמור
חתימתנו יחד עם מחלקת מנקודת מבט תכנונית.
רשות מקרקעי ישראל
תאריך: 4/11/14



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	סוג: רשות מקרקעי ישראל
-------------	--	---------------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות הפיתוח-ע"י רשות מקרקעי ישראל 2	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	--	----------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
-----------------	--	----------------------	------------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית ביאליק 1	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
-----------------	---	----------------------------	------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: דב קורן אדריכלים בע"מ ת"ת נמל: ירחק 28, תל אביב 61046 טל: 03-6090747, פקס: 03-6053703
-------------	--	-------------------	---