

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה לתכנון ובניה קריות

הוראות התכנית

11-11-2015

תכנית מס' 352-0233726

נתקבל:

הוספת שטחי מרפסות לזכויות הבניה במגרש 2.3 בגבעת הרקפות ק.ביאליק

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות, זבולון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0233726

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2014009 ביום 07/09/14

מהנדס הועדה

יושב ראש ועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 352-0233726
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7055
ביום 8.6.15

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
2.9.15
לאשר את התכנית
30.11.15
תאריך
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

25-11-2015

נתקבל

דברי הסבר לתכנית

זכויות הבניה במגרש 2.3 בגוש 10236 נקבעו בתכנית ק/364 ה. בעת הכנת התכנית ואישורה, שטחי מרפסות זיזיות, הבנויות בהזזה, לא נחשבו בשטחי הבניה לצורך החישוב.

החוק בעניין זה השתנה וכעת ניתן להוסיף שטחי מרפסות לשטחי הבניה המותרים, ובתנאי שהנושא יוסדר בתכנית "בנין עיר", נפרדת.

יוזמת התכנית, חברת רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ, מבקשת להוסיף לזכויות הבניה בחלקה גם את שטחי המרפסות.

במגרש מוצעים מספר בניינים שבהם בסה"כ 60 יח"ד כאשר השטח המבוקש עבור כל המרפסות בבניינים הוא 1,100 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
הוספת שטחי מרפסות לזכויות הבניה במגרש 2.3 בגבעת
הרקפות ק.ביאליק

מספר התכנית 352-0233726

1.2 שטח התכנית 4.857 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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, זבולון

קואורדינאטה X 210075

קואורדינאטה Y 748875

1.5.2 תיאור מקום בחלק המזרחי של שכונת "גבעת הרקפות" בקריית ביאליק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	יקינתון		

שכונה גבעת הרקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10236	מוסדר	חלק	123	114, 122, 126, 189

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/364/ה/זב/212/א/3	23

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
ק/364/ה/זב/212/ א/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/364/ה/זב/212/א/3 ממשיכות לחול.	6404	3514	24/04/2012

1.7 מסמכי התכנית										
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכה	תאריך עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך	
כן				יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית	
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			יעקב מאור			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע	
לא	חתום להפקדה גליון: 1	28/10/2015		יעקב מאור	09/03/2015		1: 500	מנחה	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			רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002	04-8811868	04-8811868

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002	04-8811868	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפלייזס	15	04-8630860	04-8630970	haifatihmun@muni.org.il
חוכר			רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	04-8811002	04-8811868	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ycovmaor@nctvision.net.il		04-8753836	55	קרית מוצקין	קרית מוצקין	ת.ב.ע. יעקב מאור		יעקב מאור	עורך ראשי	
	04-8529411	04-8523602	61	דרך העצמאות	חיפה	ב.ב. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517		מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטח הבניה העיקרי המותר במגרש והקלה בקו בניין קדמי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 1,100 מ"ר שטח עיקרי עבור 60 דירות בבניינים שייבנו במגרש, לצרכי מרפסות.

ב. הקלה בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-2.5 מ' מגובה 5 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.857
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60		60		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,200	+1,100	8,300		

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,857	100
סה"כ	4,857	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,856.94	100
סה"כ	4,856.94	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות א. התכנית מתייחסת להוספת שטחים עיקריים עבור מרפסות זיזיות בלבד. סטייה מהוראה זו תהייה סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבניה סעיף 2 (10) (תקנות סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב - 2002. ב. כל הוראות התכנית המאושרת, למעט אלו המשתנות בתכנית זו - יישארו בתוקפן.

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

מספר קומות	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכנסית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)					גודל מגרש כללי	תא שטח	ייעוד	
							מספר סה"כ שטחי בנייה	מרחצת לכניסה הקובעת		עיקרי שירות	שירות				עיקרי
								3600	(2)						
5	5	5	21.5	60	75	287	13940	3600	(2)	2040	(1) 8300	4857	100	מגורים ג	
אחוזי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	
	ציד-שמאלי	ציד-ימני													

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

קו בניה (מטר)	קו בניה (מטר)	תאי שטח	יעד	מגורים נ'
קדמי	2.5			100

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 7,200 מ"ר עיקרי + 1,100 מ"ר למרפסות.
(2) ל"ר.

6. הוראות נוספות

חשמל	6.1
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. ב. תחנות השנאה. 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ----- ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ' ----- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל חשוף או מצופה 5 מ' ----- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ----- ה. קו חשמל מתח עליון 110 ? 160 ק"ו ----- 20 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ----- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ----- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' החשמל ----- י. ארון רשת 1 מ' ----- יא. שנאי על עמוד 3 מ' ----- 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. 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 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	

6.1	חשמל
	בסעיף זה.
6.2	ניהול מי נגר
	א. השטחים המיועדים לפיתוח במגרשי המגורים, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי-מים למטרות חלחול לתת הקרקע. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בתכנון אזור המגורים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. ב. התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.3	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.4	הנחיות מיוחדות
	כל שאר הוראות תכנית ק/364/ה/זב/212/א/3 ממשיכות לחול.

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	ניתן יהיה לבנות הבניינים בשלבים.	
7.2 מימוש התכנית		
תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ 513741538		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ 513741538		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רעות אדמיראל נדל"ן והשקעות בע"מ 513741538	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע. יעקב מאור	עורך ראשי	ת.ב.ע. - תמנון ובוני-ערים יעקב מאור: מתכנן ערים 4.11.15