

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0258459

בניין מגורים במגרש 3.7 גבעת הרקפות קרית ביאליק

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 24-08-2016  
 נ ת ק ב ל

מחוז חיפה  
 מרחב תכנון מקומי קריות  
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המחוזית החליטה ביום:  
 13.4.16  
 לאשר את התכנית  
 4.9.16  
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

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

משלג יוסף  
 ממונה על מחוז חיפה

## דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית רכש את הקרקע בתקופה שמרפסות זיזיות "מדלגות" לא נחשבו בשטחי הבנייה המותרים, כעת מששונה החוק יש צורך לשנות את הוראות התכנית כך ששטחי המרפסות המתוכננות יכללו בזכויות הבנייה. לצורך כך נדרש 480 מ' נוספים לביצוע המרפסות, ועוד 196 מ' לשטחי השירות שימשו לארבעת המבואות אחד בכל בניין. שינוי קו הבניין האחורי לחניה ולמרפסות מ-10 מ' ל-5 מ' ושינוי ההוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בגבולות המגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מגורים במגרש 3.7 גבעת הרקפות קרית ביאליק

מספר התכנית 352-0258459

1.2 שטח התכנית 3.382 דונם

1.4 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 קריות

210101 קואורדינאטה X

748751 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת גבעת הרקפות בקריית ביאליק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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		188-189

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/12/2014	1515	6930		כפיפות	301-0210799
24/04/2012	3514	6404		שינוי	ק/364/ה/זב/212/ א/3
19/11/1992	473	4059		כפיפות	ק/במ/364

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		04/07/2016	אברי פישר	04/07/2016	1	1: 250	מנחה	כינוי
לא		04/07/2016	מנדי האמוזה	04/07/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		04/07/2016	יעקב מאור	04/07/2016	1	1: 1250	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 המנוחים 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 תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אלון גבע		אלון גבע בע"מ	נהריה	סוקולוב	20	04-9000675	04-9000675	

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון גבע		אלון גבע בע"מ	נהריה	סוקולוב	23	04-9000675	04-3513015	alongeva@netvision.net.il

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה חוכר	אלון גבע		אלון גבע בע"מ	נהריה	סוקולוב	23	04-9000675	04-3513015	alongeva@netvision.net.il
			רשות פיתוח	חיפה	שד הפל"ים (1)	N 15	04-8630938	04-8630855	

(1) כתובת: הפל"ים 15 א, חיפה.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	קרית מוצקין	55	04-8753836		ycovmaor@netvision.net.il
מודד	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)		04-9572687		Wisam181@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	מנדי חאמוזה	24990	קליבר מהנדסים בע"מ	בית ג'ון	(2)		04-9802965	04-9985938	
אדריכל	אדריכל	אברי פישר	22917		קרית ביאליק	זינגר	37	04-8732987		avri@avri.co. il

(1) כתובת: תא דואר 1194.

(2) כתובת: מיקוד 2499000.

## 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

הוספת שטחי בניה ושינוי הוראות בנינוי ועיצוב במגרש 3.7 בגבעת הרקפות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת 480 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.
- ב. הוספת 196 מ"ר שטחי שירות למבואות.
- ג. שינוי קו בניין לחניה (מ-10מ' ל-5מ') ולמרפסות.
- ד. שינוי הוראות בדבר בנינוי ועיצוב אדריכלי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.382			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	40		40	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,800	+480	5,280	

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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'1	3,382	100
סה"כ	3,382	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,382.1	100
סה"כ	3,382.1	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים ג'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
מגורים ע"פ הפירוט בק/364/ה/זב/212/א/3	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
העמדת הבניינים במגרש ועיצובם יהיו בהתאם נספח הבינוי המצורף.	
<b>חניה</b>	<b>ב</b>
החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף ביום ההגשה של היתר הבנייה.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- צדו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
									שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת				
(7) 5	(6) 5	(5) 5	5	(4) 5	22.43	40	59	262	8836	0	(2) 1556	(1) 5280	3382.09	מגורים ג'	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 ממורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינימיים בתכנית זו  
 הערה ברמת הטבלה:  
 קווי הבניין לחניון תת-קרקעי יותרו עד קו המגרש (קו בניין אפס).

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 480 מ' עבור מרפסות. ניתן יהיה להגדיל את המרפסות על חשבון סך השטחים העיקריים.
- (2) 196 מ' עבור ארבעה מבואות (49 מ' לכל מבואה)..
- (3) עבור קומת חניה תת-קרקעית.
- (4) תותר קומת עליית גג בנוסף ל-5 הקומות המבוקשות..
- (5) לכיוון רח' המרגנית. לגוף הבנין-5.0מ', למרפסות זיזיות בלבד 2.8 מ'
- (6) קו הבניין האחורי כלפי השביל.  
לגוף הבניינים- 5 מטר.
- לקורוי החנייה בחלל פנימי בין הבניינים- 6 מטר.
- (7) לכיוון רחוב יקינטון. לגוף הבנין-5.0מ', למרפסות זיזיות בלבד-3.75מ'

**6. הוראות נוספות**

6.1	חשמל
	<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 את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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 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</p>

<b>6.1</b>	<b>חשמל</b>
	בסעיף זה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. השטחים המיועדים לפיתוח . 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. 3. בתכנון איזור המגורים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול 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.
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	הבניין יחובר לתשתיות העירוניות ע"פ דרישות מהנדס העיר ובאישורו.
<b>6.4</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	הוראות הבינוי ועיקרם מצורפים בנספח הבינוי המצורף לתכנית, סטייה מן הנספח ועיקריו באישור ותיאום מול מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
<b>6.6</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש תקן החניה למגורים יהיה 2 חניות ליחיד אחת. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאים למתן היתר בניה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 301-0210799 ותכנית ק/364/ה/זב/212/א/3.
<b>6.8</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית יותר בשלבים	

## 7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלון גבע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלון גבע בע"מ 51224295		חתימה:
יזם	שם: אלון גבע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלון גבע בע"מ 51224295		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות פיתוח 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלון גבע	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלון גבע בע"מ 51224295		חתימה:
עורך התכנית	שם: יעקב מאור	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור		חתימה: