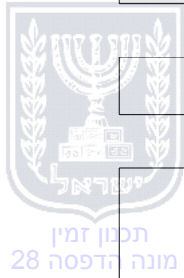


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0380444

מרכז קהילתי ברחוב הגליל בקריית ביאליק



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית קריות, עפ"י בקשת עיריית ק. ביאליק, מגישה תכנית לשינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" וחלק מהשטח ל"חניון" לצורך הקמת מרכז קהילתי/מתנ"ס. המבנה ימוקם על חלק מהמגרש כאשר יתרתו תשמש לגינון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מרכז קהילתי ברחוב הגליל בקריית ביאליק

352-0380444

מספר התכנית

2.525 דונם

1.2 שטח התכנית

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 |
| קואורדינאטה X | 207436 |
| קואורדינאטה Y | 746765 |

1.5.2 תיאור מקום

מדובר על תא שטח ברחוב הגליל 18 לבין הגליל 20 בקריית ביאליק דרום.

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|-------|----------|-------|
| קרית ביאליק | הגליל | | |

שכונה ביאליק דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11589 | מוסדר | חלק | 188 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/08/1966 | 2206 | 1299 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול. | שינוי | ק/130 |
| 21/01/1982 | 866 | 2781 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/290 ממשיכות לחול. | שינוי | ק/290 |
| 06/12/1973 | 409 | 1968 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/146 ב ממשיכות לחול. | שינוי | ק/146 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 מאור | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | יעקב מאור | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב לנושא מעבר הולכי רגל. | 10/07/2017 | יעקב מאור | 27/01/2016 | | 1: 250 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | | 10/07/2017 | יעקב מאור | 17/12/2015 | | 1: 250 | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------------|----------------|------|-----|------------|-----|--------------------------|
| 000 | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית קריות | קרית מוצקין | (1) | 4 | 04-8592101 | | shimon@vk rayot.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הגדוד העברי 4, ק. מוצקין.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|----------------------|----------------|--------------------|-----|------------|-----|------------------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | 0000 | ועדה מקומית קריות | קרית מוצקין | הגדוד העברי (1) | 4 | 04-8592101 | | shimon@vk rayot.co. il |

(1) כתובת: הגדוד העברי 4, קרית מוצקין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

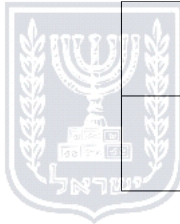
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|----|---------------|-----------------------|----------------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית | | | עיריית קרית ביאליק | קרית ביאליק | שד ירושלים | 8 | 04-8780820 | 04-8713271 | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-----------|---------------|--------------------|----------------|------|-----|------------|-----|-------------------------------|
| מתכנן ערים | עורך ראשי | יעקב מאור | 000 | ת.ב.ע יעקב מאור | קרית מוצקין | (1) | 55 | 04-8753836 | | ycovmaor@n etvision.net.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|------|-------------|------|------------|------------|-------|
| מודד מוסמך | מודד | בני שפירא | 583 | 0000 | חיפה | הגדוד העברי | 17 א | 04-8420528 | 04-8410012 | |

(1) כתובת: קק"ל 55, קרית מוצקין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הקמת מרכז קהילתי/מתנ"ס לרווחת התושבים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ל"שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" וחלק מהשטח ל"חניון" למרכז קהילתי/מתנ"ס.

ב. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.

ג. קביעת קווי בנין, קווי בניין קידמי - 22 מ', אחורי- 5 מ' וקווי בניין צידיים - 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 2.525 |
|------------------|-------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|-----|------------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1,668 | | +1,668 | | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |

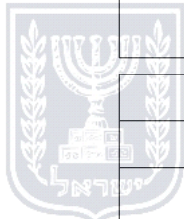
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 | סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------------------|---------|---------------------|-----------------------------------|----------------|
| חניון | 200 | בלוק עץ/עצים לשימור | חניון | 200 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 100 | בלוק עץ/עצים לשימור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

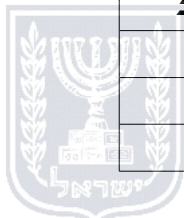
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------------|---------|--------|
| שטח ציבורי פתוח | 2,525.9 | 100 |
| סה"כ | 2,525.9 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------------|-----------|--------------|
| חניון | 439.81 | 17.41 |
| שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 2,085.7 | 82.59 |
| סה"כ | 2,525.51 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.1.1 | שימושים מבני חינוך, תרבות, ספורט, דת, רווחה, מוסדות קהילתיים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי למתחם בשלמות, אשר תציג את מיצוי כל זכויות הבניה. ב. יישמר מעבר רציף להולכי רגל בין חלקות 191 ל-190, כמסומן בנספח הבינוי במרכז המגרש. ג. העבודות להקמת המבנה הציבורי בתא שטח 100 ישולבו יחד עם פיתוח הגינה הציבורית במגרש. |
| 4.2 | חניון |
| 4.2.1 | שימושים ישמש כחניון ציבורי לבאי המתנ"ס. |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח תחנת טרנספורמציה - במידה ותוקם תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית, היא תמוקם בתחום החניון ומיקומה הסופי יבחן לעת היתר הבניה, בהתאם לתקנות ובכפוף לקבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד |
|---------------|-------|------------|-----------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----|-----------------|---------|-----------------------------------|
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | שרות | עיקרי | גודל מגרש כללי | | | | | | |
| 22 | 5 | 5 | 5 | 4 | 14 | 25 | 110 | 30% | 80% | 2085 | 100 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

| | |
|--|--------------------------|
| 6.1 | בינוי ו/או פיתוח |
| <p>תכנית בינוי- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי בקנ"מ 250: 1 לפחות הכוללת את הפרטים הבאים:</p> <p>א. מיקום המבנה במגרש, תכנית הקומות, חתכים, חזיתות והדמיות.</p> <p>ב. פרטי פיתוח השטח, לרבות: גינון, מתקני משחק לילדים, מתקנים לפעילות גופנית, תשתיות מים, ביוב ותקשורת, ניקוז וכל פרט תכנוני אחר עפ"י דרישת מהנדס.</p> <p>ג. הסדרי הכניסה והיציאה מהחניון.</p> | |
| 6.2 | דרכים וחניות |
| <p>חניה- החניות יהיו בתחומי החניון. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן למבני ציבור התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> | |
| 6.3 | הפקעות ו/או רישום |
| <p>כל שטח התכנית מיועד להפקעה ולרישום על שם עיריית קרית ביאליק עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק.</p> | |
| 6.4 | 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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו </p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 2 מ' 2.25 מ' א.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' א.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 א.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' א.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' א.</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' א.</p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' א.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p> | |



| 6.4 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> |



| 6.5 | ניהול מי נגר |
|-----|---|
| | <p>א. שטח התכנית נכלל בתחום רגישות א בתמ"א 4/ב/34 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלת חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי 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.</p> <p>ד. בתכנון החניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים.</p> |



| 6.6 | שמירה על עצים בוגרים |
|-----|---|
| | <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> |



| 6.7 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
|-----|--|
| | <p>נגישות- הבניין יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלויות.</p> |

| | |
|---|--|
| 6.8 תשתיות | |
| תשתיות- הבניין יחובר לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | הבניין ופיתוח השטח והחניון יבוצעו בשלב אחד. | |

7.2 מימוש התכנית

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28