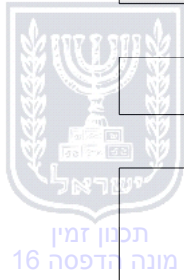


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 352-0314021**

**הגדלת זכויות בניה - קרן היסוד 1 קרית ביאליק**



**מחוז** חיפה  
**מרחב תכנון מקומי** קריות  
**סוג תכנית** תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה (לגליזציה) את הגלריה הקיימת במבנה. התכנית מוסיפה שטחים במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, סגירת קומת גלריה ומוסיפה שימוש למשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הגדלת זכויות בניה - קרן היסוד 1 קרית ביאליק

352-0314021

מספר התכנית

0.650 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	208125
קואורדינאטה Y	748175

**1.5.2 תיאור מקום**

פינת רחובות קרן היסוד 1 ואפרים 24 קריית ביאליק

**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
	1	קרן היסוד	קרית ביאליק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11555	מוסדר	חלק	67	

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130. הוראות תכנית ק/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 א. הוראות תכנית ק/130 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 א
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/290. הוראות תכנית ק/290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/290
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 א. הוראות תכנית ק/316 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ב
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ח. הוראות תכנית ק/316 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ח
15/02/2005	1616	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130 ב
23/12/1971	679	1790	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/213. הוראות תכנית ק/213 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/213



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר לזר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמיר לזר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	31/01/2016	תמיר לזר	27/05/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10/01/2016	תמיר לזר	16/04/2015	1	1: 200	רקע	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	ג.נ.י גורן בע"מ			קרית ביאליק	(1)	14	052-6230781	04-6265360	
	פרטי	ט.א רימון יזמות ובניה בע"מ			קרית ביאליק	(2)		052-2289398	04-8755090	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: שד' בן גוריון 14, קרית ביאליק 2702407.

(2) כתובת: קריון קרית ביאליק 2712001, ת.ד 2030.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג.נ.י גורן בע"מ			קרית ביאליק	(1)	14	052-6230781	04-6265360	
פרטי	ט.א רימון יזמות ובניה בע"מ			קרית ביאליק	(2)		052-2289398	04-8755090	

(1) כתובת: שד' בן גוריון 14, קרית ביאליק 2702407.

(2) כתובת: קריון קרית ביאליק 2712001, ת.ד 2030.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ג.נ.י גורן בע"מ			קרית ביאליק	(1)	14	052-6230781	04-6265360	
בעלים	ט.א רימון יזמות ובניה בע"מ			קרית ביאליק	(2)		052-2289398	04-8755090	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד פוגל			קרית ביאליק	קרן היסוד	1			
בעלים	יפה פוגל			קרית ביאליק	קרן היסוד	1			

(1) כתובת: שד' בן גוריון 14, קרית ביאליק 2702407.

(2) כתובת: קריון קרית ביאליק 2712001, ת.ד 2030.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תמיר לזר	102521	תמיר אדריכלים	חיפה	השיירה (1)	28	04-8211306		alontmir1@gmail.com
מודד	מודד	אמיר טנוס	769		חיפה	הבנקים (2)	5	04-8532451		

(1) כתובת: רח' השיירה 28 חיפה (קרית חיים) 2626314.

(2) כתובת: רח' הבנקים 5, חיפה 3326220.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

סגירת קומת גלריה במבנה מגורים עם חזית מסחרית לשימוש משרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 קביעת הוראות בניה בדבר סגירת קומת גלריה בבניין קיים לשימוש משרדים . לפי סעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבנייה.
- 2 תוספת זכויות בניה המהווים 100 מ"ר . לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) בחוק התכנון והבנייה.
- 3 תוספת שימוש למשרדים. לפי סעיף 62א(א)(11) בחוק התכנון והבנייה.
- 4 שינוי קו בניין קידמי לכיוון קרן היסוד מ 5.0 מ"ר ל 3.5 מ"ר. לפי סעיף 62א(א)(4) בחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.65			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	7		7	לפי ק/ב 130 11 יח' לדונם
מגורים (מ"ר)	מ"ר	780		780	זכויות בניה לפי ק/ב 130: 780x650=120% מ"ר
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+100	100	תוספת 100 מ"ר לשימוש תעסוקה לפי תיקון 101 לחוק

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'	231
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ג'
	תאי שטח כפופים
	231

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג'	650.82	100
סה"כ	650.82	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	650.82	100
סה"כ	650.82	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים ג' עם חזית מסחרית.                      הבניין משמש כבניין מגורים.                      בקומת קרקע קיים שטח מסחרי בחזית קדמית.                      שימוש למשרדים בקומת גלריה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. לא יהווה מטרד למגורים.                      2. הכניסה למשרדים תופרד מהכניסה למגורים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי						שרות		
קדמי מונה הדפסה 16	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	19.5	7	45	1567	317	370	(1) 880	650.82	1	231	מגורים מסחר ותעסוקה	ג'
(3) 5	3	3	(2) 5	1												

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) תוספת 100 מ"ר לשימוש תעסוקה לפי תיקון 101 לחוק.

(2) לא כולל עליית גג לפי ק/ 316א.

(3) קו בנין קדמי לכיוון רחוב קרן היסוד יהיה 3.5 מ' וקו בנין קדמי לכיוון רחוב אפרים יהיה 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<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>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 6.50 מ', 8.50 מ', 5.00 מ'</p> <p>- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח 13.00 מ', 20.00 מ', 9.50 מ'</p> <p>- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת</p>



<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת הקרקע.</li> <li>2. 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.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כ"כ שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, ובעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים, לדרכים וחניות.</li> </ol> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תאגיד המים בעירייה בדבר חיבור המשרדים לרשת מים, ביוב והניקוז.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל.</p>	
<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/ או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס הג"א.</p> <p>ב. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.8 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.8</b>
כל ההוראות שאינן משתנות, נשמרות ע"פ תב"עות מאושרות קודמות.	

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

מיידי.	
--------	--

