

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0426502

הוספת שטחי בנייה במגרש 3.3 (201) בגבעת הרקפות קריית ביאליק



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קריות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/06/2017

לאשר את התוכנית.

29/06/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יוזמי התכנית מבקשים להוסיף שטחי בניה. בעת שהיזמים רכשו את המגרש, שטחי מרפסות היו פטורים מחישוב בזכויות הבניה. הוראות החוק בעניין שטח זה השתנו והמרפסות נכללות כעת בחישוב סה"כ זכויות הבניה המותרות.

על מנת שלא להקטין הדירות ובכ"ז להתקין המרפסות, היזם מבקש תוספת שטחי בניה למרפסות. מבוקשים תוספת של 1400 מ"ר שטחים עיקריים לצורך התקנת מרפסות וגגונים. מבוקשים תוספת של 150 מ"ר שטחי שירות.

כמו כן, מוצע שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת לצורך ביצוע "הבננה" (פניה ימינה חופשית) בזרוע המזרחית של כיכר שבין רחובות בגין ויקינטון, זאת כחלק ממילוי הדרישות שנקבעו בתנאים להיתר הבניה בתוכנית שאושרה 352-0121012 - הרחבת גבעת הרקפות. בתמורה להפקעת הדרך מוצע שינוי יעוד משצ"פ למגורים בשטח הזהה לדרך שנגרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שטחי בנייה במגרש 3.3 (201) בגבעת הרקפות
קריית ביאליק

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

352-0426502 מספר התכנית

4.847 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	210052
קואורדינאטה Y	749046

1.5.2 תיאור מקום

גבעת הרקפות קריית ביאליק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ביאליק - חלק מתחום הרשות: קרית ביאליק

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		113
10237	מוסדר	חלק		21

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/04/2012	3514	6404	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/364/ה/ זב/212/א/3 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/364/ה/זב/212/א/3



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1				תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500		22/09/2016	זאב לדן	14/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/05/2016	יעקב מאור	07/08/2016		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה	קרית מוצקין	(1)	4	04-8715291	04-8710655	
	פרטי			ספייס בנייה ויזמות בע"מ	רעננה	אשכול לוי	2	04-6880111	04-6880114	

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
פרטי			ספייס בנייה ויזמות בע"מ	רעננה	אשכול לוי	2	04-6880111	04-6880114	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780820	04-8713271	
חוכר			ספייס בנייה ויזמות בע"מ	רעננה	אשכול לוי	2	04-6880111	04-6880114	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
	מודד	קסום חוסין	1140		אעבלין	שכונת מגרש כדורגל	10	054-7221884		
	יועץ תחבורה	זאב לדן		גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8559123		



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 בנייה במגרש 3.3 (201) והסדרת פניה ימינה בשכונת גבעת הרקפות בקריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מגורים" ל"דרך מוצעת" לצורך ביצוע פניה ימינה והרחבת כיכר שבין רחובות בגין ויקינטון.
2. שינוי יעוד משצ"פ למגורים כתמורה לשטח המגרש ששינה ייעודו לדרך.
3. הוספת 1400 מ"ר שטחי בניה עיקריים מעל הכניסה הקובעת לצורך התקנת מרפסות וגגונים.
4. הוספת 150 מ"ר שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת.
5. שינוי נקודתי להבלטת מרפסות ל-2.5 מ' מקו בנין קדמי בלבד.
6. תוספת 10 יח"ד, 850 מ"ר ו-2 קומות שניתנו ב"הקלה" עפ"י "הוראת שעה".



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.847
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
50 יח"ד לפי תבע מאושרת. 10 יח"ד מאושרות לפי "הוראת השעה".	60		+10	50	יח"ד	מגורים (יח"ד)
6000 מ"ר לפי תבע מאושרת. 850 מ"ר מאושר לפי "הוראת השעה". 1300 מ"ר שטח מבוקש למרפסות. 100 מ"ר שטח מבוקש לגגונים.	8,250		+2,250	6,000	מ"ר	מגורים (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
דרך מוצעת	100
מגורים ג'	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,757.55	98.14
שטח ציבורי פתוח	90.09	1.86
סה"כ	4,847.64	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	89.42	1.84
מגורים ג'	4,757.95	98.16
סה"כ	4,847.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	כל יתר ההוראות המאושרות בתכנית ק/364/ה/זב/212/א/3 תמשכנה לחול למעט המפורט בתכנית זו.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות.
4.2.2	הוראות



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5) 28.5	12.61	(4) 60	80	(3) 13177	2500		(2) 2427	(1) 8250	4757	201	מגורים ג'
(7) 5	5	5	1	(6) 8												



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (8) 5		
	201	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 מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו הבניין התת קרקעי לחניון יהיה 0 (אפס) לכל הכיוונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם :

- 6000 מ"ר לפי תבע מאושרת.

- 850 מ"ר שטח מאושר "הוראת השעה" (שבס-כחלון).

- 1300 מ"ר שטח למרפסות.

- 100 מ"ר לגגונים.

(2) מתוכם :

1700 מ"ר לפי תבע מאושרת.

237 מ"ר שטח מאושר בהקלה 5% נגישות.

340 מ"ר שטח מאושר לפי "הוראת השעה" (שבס-כחלון).

150 מ"ר שטח שירות.

(3) ניצול חלק מקומת עמודים לצרכי מגורים מאושר בהקלה.

(4) מתוכם :

- 50 יחיד לפי תבע מאושרת

- 10 יחיד מאושר "הוראת השעה" (שבס-כחלון).

(5) מתוכם :

- 21.5 מ' לפי תבע מאושרת.

- 7.0 מ' מאושר בהקלה.

(6) מתוכם :

- 6 קומות לפי תבע מאושרת.

- 2 קומות מאושרות בהקלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כולל קומת עמודים.

(7) קו בנין משתנה 5/10 מטר לפי המסומן בתשריט, ועל פי תכנית מאושרת.

(8) שינוי מקומי להבלטת מרפסות בלבד עד למרחק של 2.5 מ' מגבול מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	כל מקומות החנייה יהיו בתחומי המגרש על פי התקן התקף ביום הבקשה להיתר בנייה.
6.2	הפקעות /או רישום
	<p>א. שטח הקרקע המיועד להרחבת דרך, בצומת רח' היקנטון, מיועד להפקעה ולרישום ע"ש הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק.</p> <p>ב. לגבי רצועת הקרקע אשר משנה ייעודה בתכנית זו מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מגורים ג", ככול שהועדה המקומית החלה לגביו בהליכי הפקעה, היא תפעל לביטולם עפ"י סעיפים 195 ו-196 לחוק.</p>
6.3	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' </p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.5 מ' 1.75 מ' </p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי 5 מ' 6.5 </p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -- 8.5 מ' </p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' </p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח -- 20.0 מ' </p> <p>ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו -- 35 מ' </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 לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p>



6.3	חשמל
<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>	

6.4	ניהול מי נגר
<p>עדיפות ראשונה לטיפול במי נגר תהייה ע"י חלחולם הטבעי לקרקע. במידה ויתברר כי הקרקע במגרש אינה מאפשרת חלחול טבעי, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית או לבורות חלחול, הכל בתיאום ובאישור מהנדס העיר.</p>	



6.5	תשתיות
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



6.6	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.7	הנחיות מיוחדות
<p>כל שאר ההוראות אשר לא השתנו בתכנית זו, יישארו ללא שינוי ויהיו לפי התכנית המאושרת החלה במקום.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29