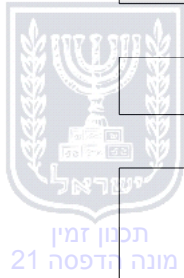


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0377051

קביעת תנאים למימוש זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 בקריית ביאליק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריות  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

**דברי הסבר לתכנית**

תמ"א/38 נועדה עפ"י מדיניות הממשלה לאפשר חיזוקם של מבנים בפני רעידת אדמה עפ"י העיקרון שמימון הבניה והחיזוק יבוא מתוספת זכויות בשיעור ניכר, ללא צורך בהליך תכנוני נוסף. על מנת לוודא כי מימוש הזכויות שמקנה תמ"א 38 יהא למטרות חיזוק מבנים החייבים בחיזוק, ושאינן מקור אחר למימון חיזוקים מחד, ולאור המחיר התכנוני והציבורי הכבד שמשליך מימוש הבניה עפ"י תמ"א 38 על מערך התשתיות העירוניות, מבני הציבור, החניות וכיוצ"ב. מוצע בתכנית כי החיזוק יתאפשר רק לבתים הבנויים בפועל בקריטריון הקבוע בתמ"א 38 ולא על מבנים אשר לא מיצו את זכויות הבנייה המותרות עפ"י התכנית שבתוקף. בניינים אלה מיועדים ממילא להריסה ובניה מחדש עפ"י התכנית התקפות.

הקריטריון המוצע בתכנית זו למתן תוספות בניה מכח תמ"א 38 הוא שזכויות אלו ינתנו רק לבניינים קיימים בפועל, שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי + שרות). הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. עפ"י נסיון העבר, בתחום קרית ביאליק, בניינים אלו משמשים ממילא להתחדשות עירונית בדרך של הריסה ובנייה מחדש, תוך עמידה בהוראות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. סעיף 23 בתמ"א 38 מתיר לוועדה מקומית לקבוע אזורים שבהם ההוראות הכלליות של תמ"א 38 לא תחולנה או תחולנה בשינויים.

בנוסף, העירייה מבקשת לשמור על צביון בניה אחיד בתחום השכונות עצמן, ומתן תוספות בניה חריגות למגרשים בודדים בתוך השכונה, יפר צביון זה. מדיניות זו חלה על כל שכונות העיר ולאן דווקא באזור מסוים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית קביעת תנאים למימוש זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 בקריית ביאליק

**מספר התכנית** 352-0377051

**1.2 שטח התכנית** 443.451 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**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

209330 קואורדינאטה X

750789 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קריית ביאליק - לפי המסומן בתשריט**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן  |
|----------|---------|---------------|---|--|
| 10422    | מוסדר   | חלק           | 6-10, 12-27, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 48-49, 61  | 1-5, 11, 28-31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 59, 62   |
| 10445    | מוסדר   | חלק           | 5-8, 14-77, 96-134, 136-153, 157, 163-165, 177-180, 183-184, 210, 230-232, 263  | 1, 4, 9-13, 85-95, 135, 166, 197-199, 205, 207, 211, 233, 260, 265, 268, 270                 |
| 11534    | מוסדר   | חלק           | 21-25, 172  | 9-10, 20, 29, 42-45, 186-188, 205  |
| 11535    | מוסדר   | חלק           | 24, 29-32, 34-35, 37-38, 71, 75, 81-82, 84-87, 89-102, 119-121, 173, 189-198  | 25-26, 28, 33, 36, 43-44, 54-55, 58-65, 72-74, 83, 103-108, 122-127, 135, 137, 172, 199, 289 |
| 11538    | מוסדר   | חלק           | 5-6, 9, 12, 14, 16, 18, 20, 26, 28, 30, 32, 34-36, 38-39, 45-70, 72-75, 77, 79, 81, 83, 86, 99-104, 110-113, 123-127, 133-135 | 11, 13, 15, 17, 22, 24, 37, 41-44, 78, 95-98, 105, 114, 122, 128, 130-131                    |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן   |
|----------|---------|---------------|---|---|
| 11554    | מוסדר   | חלק           | 81-84, 86-88, 101, 125-130, 133, 138-147, 149, 152-153  | 100, 108, 118-119, 123-124, 131, 135-137, 150-151, 154-155, 157, 160, 195   |
| 11555    | מוסדר   | חלק           | 6-13, 27-30, 34-35, 37-38, 58-61, 68, 75-80, 114-119, 122, 124, 131-132, 141, 143, 146-151, 153-154, 162-164, 166-175, 177, 180-181, 186, 189-191, 193-194, 196, 205-207, 210 | 3-4, 14-15, 26, 36, 39, 43-44, 48-51, 56-57, 63, 67, 69-71, 73-74, 81, 89, 109, 111, 113, 123, 125-126, 145, 155-156, 158, 176, 178, 182, 188, 195, 197, 200, 203 |
| 11557    | מוסדר   | חלק           | 43-50, 60, 70-71, 75-78   | 28, 31-39, 42, 51-54, 56-59, 61-65, 74, 79-81, 107  |
| 11560    | מוסדר   | חלק           | 58, 60-61, 64-67, 70, 74-81   | 56, 59, 71-72   |

**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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 18/05/2005 | 2640                    | 5397               | תכנית זו מוגשת עפ"י הוראת סעיף 23 בתמא/38. שאר הוראות תכנית תמא/38 אשר אינן משתנות בתכנית זו, ימשיכו לחול בתחום התכנית. | פירוט   | תמא/38            |

**הערה לטבלה:**

התכנית משנה את סעיף 12 בתמא/38 תיקון מספר 3. התכנית מוגשת בהתאם לאמור בסעיף 23 בתמא/38, המתיר לרשות המקומית להכין תכנית מפורטת המשנה הוראות תמא/38 במקרים מיוחדים, ועפ"י שיקול הועדה המקומית.



**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 גליונות: 1-2 |                   | יעקב מאור  |             |                     | 1: 2500  | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                             | 12: 22 25/06/2018 | יעקב מאור  | 06/04/2016  |                     | 1: 5000  | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב           | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|----------------|---------------|-----|------------|------------|-------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ולבניה<br>קריות | קרית<br>ביאליק | שד<br>ירושלים | 16  | 04-8780878 | 04-8708240 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                              | ישוב           | רחוב          | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------------------|----------------|---------------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | ועדה מקומית<br>לתכנון ולבניה<br>קריות | קרית<br>ביאליק | שד<br>ירושלים | 16  | 04-8780878 | 04-8708240 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                   | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב           | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|------------------------|----------------|------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה          |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל   | חיפה           | שד הפלי"ם  | 15  | 04-8630860 | 04-8630970 |       |
| בבעלות רשות<br>מקומית |       |    |               | עיריית קריית<br>ביאליק | קרית<br>ביאליק | שד ירושלים | 16  | 04-8780878 | 04-8708240 |       |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בין בעלי הקרקע ישנם אנשים פרטיים בעלי הדירות, בהתאם לנסחי הרישום המצויים בלשכת רשם המקרקעין.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



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

(1) כתובת: שד' קרן קיימת 55, קרית מוצקין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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**

הכנת תכנית עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 על שינוייה. השינוי מתייחס לסעיפים מס' 12, 13, 14 בהוראות תמ"א 38 תיקון מס' 3 ותחול גם על שינוייה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

א. קביעת הוראות שונות ביחס לסעיף 12, 13, 14 וסעיף 14 בתמ"א 38 על שינוייה בכך, שתוספת זכויות מכח תמ"א 38 תינתן רק למבנים קיימים בפועל שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי+שרות) שיהרסו במהלך הבניה, גם אם חלה עליהם תכנית מאושרת המעניקה להם זכויות מעבר לבנוי בפועל.

ב. השינוי הוא בכך שזכויות הבניה במגרשים שאינם לדרישות אלו יהיו עפ"י התכניות המאושרות שבתוקף, ללא תוספת זכויות בניה על פי תמ"א 38 על שינוייה.

ג. ביחס למבנים שאינם עונים לדרישות המפורטות בסעיף 4 יחולו הוראות התמ"א בדבר חיזוק מבנה ללא תוספת זכויות מכוח התמ"א.

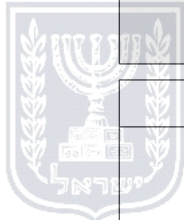
ד. הגדרות התמ"א בסעיף 12 רבתי לעניין חישוב קומות ושטחים אינן משתנות בתכנית זו.

ה. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באיזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. באיזורים אלו יחולו הוראות סעיפים 12, 13 ו-14 בתמ"א/38 על שינוייה כלשונן.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

| יעוד | תאי שטח |
|------|---------|
|------|---------|

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 101 - 109 |
|-----------------------------|-----------|

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                        | מ"ר       | אחוזים |
|-----------------------------|-----------|--------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 443,451.8 | 100    |
| סה"כ                        | 443,451.8 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב  | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------|--------------|
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 443,451.84 | 100          |
| סה"כ                        | 443,451.84 | 100          |



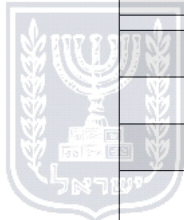
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | עפ"י הוראות תכניות שבתוקף  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>קביעת הוראות שונות ביחס לסעיף 12, 13 וסעיף 14 בתמ"א 38 על שינוייה בכך, שתוספת זכויות מכח תמ"א 38 תינתן רק למבנים קיימים בפועל שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי+שרות) שיהרסו במהלך הבניה, גם אם חלה עליהם תכנית מאושרת המעניקה להם זכויות מעבר לבנוי בפועל.</p> <p>ב. השינוי הוא בכך שזכויות הבניה במגרשים שאינם עונים לדרישות אלו יהיו עפ"י התכניות המאושרות שבתוקף, ללא תוספת זכויות בניה על פי תמ"א 38 על שינוייה.</p> <p>ג. ביחס למבנים שאינם עונים לדרישות המפורטות בסעיף 4 יחולו הוראות התמ"א בדבר חיזוק מבנה ללא תוספת זכויות מכוח התמ"א.</p> <p>ד. הגדרות התמ"א בסעיף 12 רבתי לעניין חישוב קומות ושטחים אינן משתנות בתכנית זו.</p> <p>ה. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באיזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. באיזורים אלו יחולו הוראות סעיפים 12, 13 ו-14 בתמא/38 על שינוייה כלשונן.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### הוראות בינוי

קביעת הוראות שונות ביחס לסעיף 12, 13 וסעיף 14 בתמ"א 38 על שינוייה בכך, שתוספת זכויות מכח תמ"א 38 תינתן רק למבנים קיימים בפועל שגובהם 2 קומות ומעלה ושטחם הכולל עולה על 300 מ"ר (עיקרי+שרות) שיהרסו במהלך הבניה, גם אם חלה עליהם תכנית מאושרת המעניקה להם זכויות מעבר לבנוי בפועל.

ב. השינוי הוא בכך שזכויות הבניה במגרשים שאינם עונים לדרישות אלו יהיו עפ"י התכניות המאושרות שבתוקף, ללא תוספת זכויות בניה על פי תמ"א 38 על שינוייה.

ג. ביחס למבנים שאינם עונים לדרישות המפורטות בסעיף 4 יחולו הוראות התמ"א בדבר חיזוק מבנה ללא תוספת זכויות מכוח התמ"א.

ד. הגדרות התמ"א בסעיף 12 רבתי לעניין חישוב קומות ושטחים אינן משתנות בתכנית זו.

ה. הוראות סעיפים א-ד לעיל לא יחולו באיזורים הכלולים בתכנית זו, שאינם מוגדרים בתכנית ק/130 על שינוייה כאזורי מגורים ב' ו-ג', בהם לא אושרה תכנית המעניקה זכויות מעבר ל ק/130 על שינוייה. באיזורים אלו יחולו הוראות סעיפים 12, 13 ו-14 בתמ"א/38 על שינוייה כלשונן.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

עם כניסת התכנית לתוקפה.

