

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0633339

מבנה מגורים ברחוב יגור מס' 2 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

אתר התכנית ממוקם בקרן הרחובות וייצמן ויגור, שבקריית ביאליק. מטרת התכנית הקטנת קו בניין לבניין וקביעת קו בניין לבריכה וקו בניין עילי לצורך מרפסות. בנוסף התכנית משנה מצב מאושר בו קומת המסד פתוחה לקומת מגורים סגורה וכחלק ממניין הקומות בבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מבנה מגורים ברחוב יגור מס' 2 קרית ביאליק

ומספר התכנית

352-0633339

מספר התכנית

0.704 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 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	207956
קואורדינאטה Y	747391

1.5.2 תיאור מקום

קרן הרחובות יגור ושדרות וייצמן בקריית 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
	2	יגור	קרית ביאליק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11590	מוסדר	חלק	18	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 130 ממשיכות לחול.	שינוי	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
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 316. הוראות תכנית ק/ 316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/ 316
16/08/1984	3068	3085	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 294/ א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 294 / א



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 קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14/10/2018	רונית גולדנפלד	14/10/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		30/07/2018	יעקב קום	30/07/2018	1	1: 250	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	בני ברוכשטיין			קרית ביאליק	יגור	2		04-8726993	benny@mik ud.org.il
	פרטי	חדוה ברוכשטיין			קרית ביאליק	יגור	2		04-8726993	benny@mik ud.org.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	גבעת דאונס	27 א	077-4020124		Yaki@archk oum.com
	אדריכל	רונית גולדנפלד	34762/ה	רונית גולדנפלד תכנון אדריכלי	קרית מוצקין	גורדון	10	072-2501660		ronit0573@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	573		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8426547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי קו בניין וקביעת קו בניין עילי. קביעת קו בניין לבריכה.
שינוי הוראה בדבר מס' קומות במבנה מגורים ברחוב יגור מס' 2 בקריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קו בניין עילי לצורך מרפסות, 3 מ' לכיוון רחוב יגור ו-2.4 מ' לכיוון שדרות ויצמן.
 - שינוי קו בניין לכיוון רחוב וייצמן והקטנתו מ-6 מ' ל-4 מ'.
 - שינוי קו בניין לכיוון חלקה 17, מ-3 מ' ל-2.7 מ'.
 - קביעת קו בניין לבריכה.
- השינויים והקביעות בקווי הבניין הם עפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה, כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- שינוי הוראה לבינוי בדבר גובה קומת מסד וקביעתה כקומת מגורים, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לעקירה
100	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
100	מגורים א'	מבנה להריסה 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	704	מגורים ב'
100	704	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	704.55	מגורים א'
100	704.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים חד משפחתי, בית מגורים דו משפחתי, פנסיון, מבנה חניה פרטית לרכב בנייני עזר, כל זאת בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות סימון הנחיות מיוחדות וקווי הבניין הצמודים לו בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, מהווים קווי בניין לבניית בריכת שחייה פרטית וחדר מכונות הצמוד לה, כמתואר בנספח הבינוי, ולא להקמת מבנה הבולט מעל פני הקרקע.
ב	זכויות בניה מאושרות במקרה של הריסה ובניה עתידית במגרש, זכויות הבניה תחושבנה לפי יעוד מגורים ב', בתכנית המאושרת ק/294/א על תיקוניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
(5) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	3 (3)	11.35	2 (2)	55	605 (1)	130	475	704	100	מגורים	מגורים א'	

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:

סימון הנחיות מיוחדות בתשריט מצב מוצע, מתייחס לקווי הבניין הצמודים לו, עבור בריכת שחיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטחי מרפסות.
- (2) לפי תב"ע ק/294/א.
- (3) קביעת קומת מסד כחלק מקומות המבנה.
- (4) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (5) 24 מ"ר מהווים 2 מרפסות בגודל 12 מ"ר לכל יחידת דיור לפי תקנת מרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף :

מהתיל הקיצוני- 2.00 מ'

מציר הקו- 2.25 מ'

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד :

מהתיל הקיצוני- 1.50 מ'

מציר הקו- 1.75 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי :

מהתיל הקיצוני- 5.00 מ'

מציר הקו- 6.50 מ'

בשטח פתוח :

מהתיל הקיצוני -

מציר הקו- 8.50 מ'

קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו :

בשטח בנוי :

מהתיל הקיצוני

9.50 מ'

מציר הקו

13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') :

מהתיל הקיצוני

-מציר הקו

20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו :



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

חשמל	6.1
<p>מהתיל הקיצוני - - מציר הקו- 35.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.2</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>הוראות תכנית המתאר תמא/34/ב/4 על תיקוניה יחולו על מגרש זה ככל הניתן.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p>	

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.3</p>
<p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ג. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ד. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. 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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו 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>היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<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>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p>6.6</p>
<p>חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע במימונם ובאחריותם בלבד.</p> <p>כל זאת יעשה עפ"י הבקשה להיתר ובכפוף לתקן לפינוי הריסות.</p>	



.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22