

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0649558

שינוי יעוד במגרש 805 בגבעת הרקפות, קרית ביאליק

חיפה

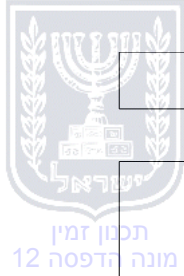
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2019

לאשר את התוכנית

24/06/2019

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

התכנית חלה בגבעת הרקפות, שבקרית ביאליק ומטרתה הינה שינוי יעוד קרקע, מקרקע לשטח ציבורי פתוח, לקרקע למתקנים הנדסיים. זאת בכדי לאפשר הקמת מבנה טרנספורמציה בחלק מהשצ"פ המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד במגרש 805 בגבעת הרקפות, קרית ביאליק

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

352-0649558

מספר התכנית

0.342 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"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	210102
קואורדינאטה Y	749000

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בגבעת הרקפות בחלקה המזרחי, בטבעת החיצונית.

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	יקינתון		

שכונה גבעת הרקפות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10237	מוסדר	חלק		21

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/364/ה/זב/212/א/3	805,501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
301-0210799	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0210799. הוראות תכנית 301-0210799 תחולנה על תכנית זו.	6930	1515	03/12/2014
ק/364 /ה/ זב/212 /א/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/364 /ה/ זב/212 /א/3 ממשיכות לחול.	6404	3514	24/04/2012



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 קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/06/2019	יעקב קום	11: 58 10/06/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/07/2018	יעקב קום	10: 53 30/07/2018		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		הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715391	04-8715291	zviya@vkra yot.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	17	04-8780245	04-8700650	Yaki@arch koum.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	קסום חוסיין	1140	קסום חוסיין מודד	אעבלין	(1)		04-9503560		qasum_h@ya hoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 173.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים בחלק ממגרש 805.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת יעוד למתקנים הנדסיים, תא שטח 100 במקום ייעוד לשצ"פ.

ב. קביעת זכויות בניה וקו בניין, לטובת הקמת מבנה הטרנספורמציה.

ג. קביעת הוראות מיוחדות בטווח של עד 5 מ' מתא שטח 100 - בייעוד מתקנים הנדסיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מתקנים הנדסיים	100	הנחיות מיוחדות
שטח ציבורי פתוח	805	הנחיות מיוחדות
דרך מאושרת	200	מבנה מוצע
		מבנה מוצע
יעוד	תאי שטח כפופים	
דרך מאושרת	200	
שטח ציבורי פתוח	805	
מתקנים הנדסיים	100	
שטח ציבורי פתוח	805	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	78.16	22.80
שטח ציבורי פתוח	264.7	77.20
סה"כ	342.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	78.16	22.80
מתקנים הנדסיים	73.93	21.56
שטח ציבורי פתוח	190.77	55.64
סה"כ	342.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	
תחנת טרנספורמציה, גידור ופיתוח שטח.	
4.1.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	
סימון מהתשריט : מבנה מוצע	
לתכנית זאת מצורף נספח בינוי המפרט את מבנה הטרנספורמציה לשירות מגרשי המגורים הסמוכים.	
מבנה זה המתואר בנספח הבינוי, הינו מוצע ואינו מחייב, למעט הקבוע בטבלת זכויות והוראות בנייה המצורפת לתקנון התכנית.	
קו הבניין המתואר בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, הינו מחייב.	
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
שטח ציבורי פתוח - גנים שכונתיים	
4.2.2 הוראות	
א הנחיות מיוחדות	
סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות	
בשטח המסומן תחת "הנחיות מיוחדות" לא תתאפשר בניה.	
4.3 דרך מאושרת	
4.3.1 שימושים	
דרך לתנועה מוטורית - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחנייה ציבורית. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, מיסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעות עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות.	
4.3.2 הוראות	
א הנחיות מיוחדות	
סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות	
בשטח המסומן תחת "הנחיות מיוחדות" לא תתאפשר בניה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת					
							סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	45	30	30	75	100	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	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) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 בסעיף ב 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,

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך

תייל מבודד (תאם על עמוד) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

תיל חשוף או מצופה מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

כבל אוירי מבודד (כא"מ) מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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



6.1	חשמל
	לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.
6.2	ניהול מי נגר
	שטח התכנית כלול באזור רגישות א' בתמ"א/34/ב/4. יחד עם זאת ידוע כי הקרקע בשטח גבעת הרקפות אינה מאפשרת חלחול מי נגר עילי, על כן יוצעו פתרונות ניקוז חלופיים.
6.3	תשתיות
	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 קווי 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. 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. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------