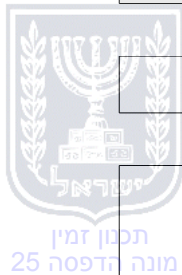


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0645879

הסדרת מבנה קיים ותוספת זכויות למבנה בככר מרטין בובר 7 בקרית ביאליק.



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קריות
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
27/03/2019

להפקיד את התכנית

03/06/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מבנה קיים המחולק לשני אגפים, כלהלן:

אגף 1: מבנה ציבורי: השטחים הקיימים במבנה הקיים חורגים מהמותר לפי תכנית ק/במ/396 וקיימת חריגה של המבנה הקיים לתחום שביל להולכי רגל ולשטח ציבורי פתוח. ההסדרה כוללת את הגדלת שטח המבנה הציבורי ושינוי קווי הבנייה המאושרים.

אגף 2: בית מגורים: הכולל 45 יח"ד, עם חניה פתוחה מעל אגף 1, גישה לחניה העילית, מתקנים טכניים הכוללים: חדר משאבות, חדר שנאים, חדר אשפה ומדרגות גישה ממפלס הרחוב למפלס החניה העילית. ההסדרה כוללת את הגדלת מספר יח"ד מ-40 ל-45 יח"ד, שניתנו בהקלה, מתן זיקת הנאה למעבר לרכב ולהולכי רגל, הסדרת החריגות לתחום השביל להולכי רגל ולשטח ציבורי פתוח ושינוי קווי הבנייה המאושרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מבנה קיים ותוספת זכויות למבנה בככר מרטין בובר 7 בקרית ביאליק.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0645879

1.2 שטח התכנית 2.332 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	209450
קואורדינאטה Y	751600

1.5.2 תיאור מקום

שכונת צור שלום בקרית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ביאליק	ככר בובר	7	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10457	מוסדר	חלק		63

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/172/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/172/א ממשיכות לחול.	2376	175	20/10/1977
ק/במ/396	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/במ/396 ממשיכות לחול.	4392	2349	17/03/1996



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבריאל מגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבריאל מגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי.	15: 26 20/05/2019	גבריאל מגן	16/05/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 59 19/05/2019	גבריאל מגן	16/05/2019	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית קרית ביאליק	קרית ביאליק	(1)	16	04-8780848	04-9902397	noamm@qb ialik.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות ירושלים 16.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית	קרית מוצקין	(1)	4	04-8715291	04-8710655	office@vkrayot.co.il
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית קרית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780848	04-9902397	noamm@qbialik.org .il

(1) כתובת: הגדוד העברי 4.

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
אדריכל	עורך ראשי	גבריאל מגן	24159	יובתיים(1993) בע"מ	כרמיאל	החרושת	48	04-9886919	04-9883867	gabi- yubateam@b ezeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	(1)				sdakwar10@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 5135.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

א. הסדרת בנייה קיימת של מבנה מגורים ומוסדות ציבור בככר מרטין בובר 7 בקריית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. בתא שטח 101 : הסדרת תוספת שטח בנייה עיקרי בקומת המסד- לשימוש מבני ציבור והגדלת מספר יחיד בבית המגורים מ- 40 יחיד ל- 45 (5 יחיד אושרו בהקלה).
2. בתא שטח 102 : שינוי ייעוד של שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור עם הנחיות מיוחדות, להסדרת החריגה של המבנה הציבורי, בקומת המסד- שטח למבני ציבור וחדרי משאבות לבית המגורים. מעליו- תותר בניית רמפה פתוחה למעבר רכב אל מפלס החניה של בית המגורים.
3. בתא שטח 103 : שינוי ייעוד של שטח שביל ציבורי לשטח למבני ציבור עם הנחיות מיוחדות, להסדרת החריגה של המבנה הציבורי, בקומת המסד- שטח למבני ציבור. מעליו- תותר הקמת חדר שנאים, חדר אשפה ומדרגות פתוחות להולכי רגל ממפלס הרחוב למפלס החניה של בית המגורים.
4. הפרדת ייעודי הקרקע והשימושים תעשה במסגרת רישום בית משותף המורכב משני אגפים.
5. שינוי בקווי בניין לפי המוצג בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	103, 102	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	103, 102

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג' משולב (עם בנין ציבורי)	1,788	76.67
ככר ציבורית	201	8.62
שביל להולכי רגל	343	14.71
סה"כ	2,332	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	541.67	23.23
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,790.09	76.77
סה"כ	2,331.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור, כגון: משרדי הרשות המקומית, בריאות, חינוך, תרבות, רווחה, מוסדות קהילתיים, מתקנים טכניים הכוללים: חדרי משאבות, רמפה פתוחה למעבר לרכב ממפלס הכביש למפלס החניה של בית המגורים, חדר חשמל, חדר אשפה ומדרגות למעבר להולכי רגל ממפלס הכביש למפלס החניה והכניסה אל בית המגורים.</p> <p>2. קווי בנין: כמסומן בתשריט.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>1. בתא שטח 102- תותר בניית רמפה פתוחה למעבר לרכב, מעל חלק מהקומה הציבורית, ממפלס הרחוב למפלס החניה העילית עבור בית המגורים ותותר בניית חדרי משאבות של בית המגורים.</p> <p>2. בתא שטח 103- תותר בניית חדר חשמל, חדר אשפה ומדרגות למעבר הולכי רגל, ממפלס הרחוב למפלס החניה העילית והכניסה של בית המגורים.</p>
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>1. ייעוד: מבנה מגורים בן 45 יח"ד מעל קומה לבנייני ציבור.</p> <p>2. קווי בנין: כמפורט בתשריט.</p> <p>3. הכניסה והגישה למגורים: מכיוון דרום.</p> <p>4. הכניסה והגישה למבני הציבור מצפון.</p>
4.2.2	הוראות



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
540 (5)	(4)	(4)	(4)	(4)	12 (3)	46 (2)	45 (1)	25	5000	1000	4000	1788	101	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	4		86	1510	210	1300	1788	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	(4)	(4)	1	4		86	390	190	200	542	103, 102		מבנים ומוסדות ציבור	

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:

- הכניסה הקובעת היא הכניסה לקומת מבני הציבור שהיא במפלס 4.30 - מקומת הכניסה למגורים.
- קווי הבנין- לפי המוצג בתשריט מצב מוצע- אדום מקווקו - למגורים, תכלת מקווקו- למבני ציבור.
- תותר חריגת מרפסות קונזוליות מקווי הבנין למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 5 יח"ד שניתנו בהקלה..
- (2) גובה המבנה כולל את קומת מבני הציבור ואת המתקנים הטכניים בגג..
- (3) 10 קומות מגורים מעל קומת שירות וקומת מבנה ציבורי, לא כולל מתקנים טכניים בגג..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) לפי תקנת מרפסות..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>6.1 חומרי גמר לגגות שטוחים: גינון, ריצוף בהיר, חצץ לבן או חלוקי נחל, יריעות עם גמר אגרגט לבן.</p> <p>6.2 דודי שמש וקולטים ישולבו במבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>6.3 גמר קירות החוץ- גמר קשיח- חיפוי אבן או חיפוי אחר מאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>6.4 חיבור מערכות- כל החיבורים למערכות מים, ביוב, שחמל, תקשורת, גז וכו' יהיו במקומות ועפ"י ההוראות המפורטות של הרשויות השונות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>6.5 תליית כביסה- מתקני תליית כביסה ישולבו במבנה ויהיו נסתרים, לא תורשה התקנה של מתלי כביסה על מרפסות וחלונות.</p> <p>6.6 מזגני אוויר- התקנת המתקנים תותר ע"פ תכנית מתואמת עם מהנדס העיר ותענה על הדרישות האקוסטיות ובהתאם לתקנות למניעת מפגעים ומטרדים נוספים.</p>
6.2	חניה
	<p>חניה למגורים- בתחום המגרש, עם גישה נפרדת מרחוב מרטין בובר, ותמוקם בקומת השירות, ומעל לקומת מבני ציבור.</p> <p>חניה למבני ציבור- במסגרת מגרשי החניה הציבוריים הקיימים.</p>
6.3	תשתיות
	<p>1. כללי: כל המערכות תהיינה תת קרקעיות (חשמל, טלפון, טל"כ, מים, ביוב וניקוז).</p> <p>2. סלילת דרכים: חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להוציא לפועל את סלילת הדרכים, החניות, המדרכות והניקוז.</p> <p>3. תאורה: חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין תאורת רחובות, ככרות, שבילים וטשחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4. הידרנטים: חוכרי ו/או יוזמי התכנית חייבים להתקין הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שירותי הכיבוי ולשביעות רצונם.</p> <p>5. מים: אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6. ביוב: כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>7. ניקוז: מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית. באישור מהנדס העיר.</p>
6.4	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>

6.4

חשמל

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
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, ונהגה הדפסה 25 תכנון זמין

לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	2.25 מ'	2.00 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד	1.75 מ'	1.50 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי	6.50 מ'	5.00 מ'
בשטח פתוח	8.50 מ'	

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי	13.00 מ'	9.50 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	20.00 מ'	

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

35.00 מ'

* 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).

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).

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

6.4	חשמל
לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.	
על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	



6.5	היטל השבחה
היטל השבחה ייגבה בהתאם לחוק.	

6.6	חלוקה ו/ או רישום
הפרדת ייעודי הקרקע והשימושים תעשה במסגרת רישום בית משותף, המורכב משני אגפים:	
1. אגף 1: יכלול את המבנה הציבורי.	
2. אגף 2: יכלול את מבנה המגורים, אליו יוצמד רכוש משותף הכולל את רמפת העליה לחניון, חדר החשמל, חדר האשפה, חדר המשאבות ומדרגות העליה ממפלס הרחוב למפלס החניה והכניסה לבית המגורים (בשטחים המסומנים עם הנחיות מיוחדות).	

6.7	הפקעות לצרכי ציבור
ניתן להפקיע שטחי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	



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

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא כ- 2 שנים מיום אישורה.

