

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0746230

תוספת יח"ד ברח' מנשה 20 קרית ביאליק

חיפה

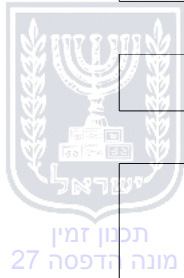
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חברת שובל מתחמי מגורים, בעלת מבנה מגורים ברח' מנשה 20 בקרית ביאליק, מבקשת להסב חלל בנוי בשטח של כ- 35 מ"ר ללא שימוש הנמצא בקומת הקרקע, יחד עם חדר מגורים של דירה קיימת גובלת, 23 מ"ר, ליחיד חדשה. התכנית כרוכה בתוספת זכויות בניה בתחום המגרש של יחיד אחת ו- 35 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ גודל יחיד החדשה - 58 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יח"ד ברח' מנשה 20 קרית ביאליק

352-0746230

מספר התכנית

1.640 דונם

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
------------	-------------------	------------------

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	209061
קואורדינאטה Y	749252

1.5.2 תיאור מקום**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	מנשה	20	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11529	מוסדר	חלק	153	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
ק / 130 / א	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ק / 130 / א בתחומה של תכנית זו.	4996	3071	25/06/2001
352-0228072	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית 352-0228072 בתחומה של תכנית זו.	7289	8008	23/06/2016
ק / 450	החלפה	התכנית מחליפה קביעותיה של תכנית ק / 450 בתחומה של תכנית זו.	6605	5173	06/06/2013



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		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		15/04/2019	יעקב מאור	13: 35 23/06/2019	מחייב רק לגבי שטחי הבניה ומיקומה. מנחה לגבי החלוקה הפנימית, פתחים וכד'.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/11/2020	יעקב מאור	10: 40 09/11/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שובל מתחמי מגורים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	50	04-8202660		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שובל מתחמי מגורים בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	50	04-8202660		ycovmaor@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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@netvision.net.il
מודד	מודד	סמיר חטיב	1432	חטיב סמיר	תמרה	(1)				sameerkhteab@gmail.com

(1) כתובת: תמרה רחוב ראשי.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 יח"ד אחת בקומת הקרקע של בניין קיים. .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת יח"ד אחת בקומת הקרקע של הבניין.

2. הוספת שטחי בניה ליח"ד הנוספת.

3. פטור ממחסן דירתי ליח"ד הנוספת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ד'	100	קו בנין עילי
מגורים ד'	100	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

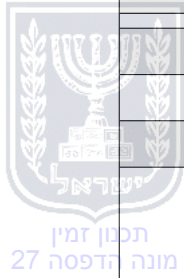
3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	1,640	מגורים ד'
100	1,640	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,640.02	מגורים ד'
100	1,640.02	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הדירה הנוספת תהייה בקומת הקרקע כמתואר בנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>לדירה הנוספת לא יצורף מחסן.</p>



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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				
						עיקרי				שרות	עיקרי		שרות	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	100	1640	3305.5 (1)	1325		1000	5957.5	40	39 (2)	34.7	11	1	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
													(3)	(3)	(3)	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מ"ר	תאי שטח	יעוד
327	100	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) א. כולל השטח הנוסף לבניין לצורך יצירת דירה נוספת שהוא 35 מ"ר.

ב. שטח זה אינו כולל את המרפסות..

(2) בבניין מאושרות 38 יח"ד ומבוקשת יח"ד אחת נוספת..

(3) עפ"י תשריט מצב מוצע.

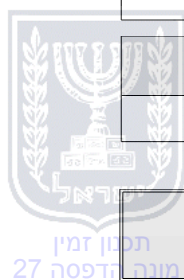
קו בניין תת קרקעי יהיה אפס לכל הכיוונים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה ליח"ד הנוספת תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6.2	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. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה ----- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) ----- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי</p>



6.2	חשמל
	חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
6.3	ניהול מי נגר
	שטח התכנית חל בתחום אזור רגישות א והוראותיה יחולו עליה. בתחומי המגרש יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). שטחים אלו יכללו את השטחים לשתילת עצים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להוצאת היתר בניה ליח"ד החדשה יהיה בנייה של ממ"ד בחלק משטחה של הדירה או שיתקבל פטור מהג"א לבניה כאמור.
6.5	תשתיות
	כל תשתיות הדירה הנוספת יחוברו למערכות של הבניין הקיים.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	עם אישור התכנית.