

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1003797

תוספת זכויות בניה בשד' בן גוריון 41, קרית ביאליק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קרית
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

התכנית חלה במגרש בייעוד מגורים באזור הוותיק בקרית ביאליק, על פינת הרחובות שד' בן גוריון ורח' הזית ובקרבת צומת צבר. התכנית מציעה הריסת מבנה קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש תוך תוספת זכויות בניה ויח"ד, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בינוי בהתאם לבינוי המוצע. פתרון החניה המלא מוצע בתחומי המגרש עם דרך גישה אחת לכניסת ויציאת כלי רכב מכיוון שד' בן גוריון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה בשד' בן גוריון 41, קרית ביאליק

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 352-1003797

1.2 שטח התכנית 0.659 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	208311
קואורדינאטה Y	748604

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים קיים על פינת הרחובות שד' בן גוריון ורחוב הזית.

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	שד בן גוריון	41	

שכונה ביאליק הותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11554	מוסדר	חלק	98	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
352-0400960	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0400960. הוראות תכנית 352-0400960 תחולנה על תכנית זו.	8511	1128		10/11/2019
ק/130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130. הוראות תכנית ק/130 תחולנה על תכנית זו.	1299	2206		25/08/1966
ק/130 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 / א. הוראות תכנית ק/130 / א תחולנה על תכנית זו.	4996	3071		25/06/2001
ק/316 / ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 / ח. הוראות תכנית ק/316 / ח תחולנה על תכנית זו.	4921	4872		19/09/2000
ק/130 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 / ב. הוראות תכנית ק/130 / ב תחולנה על תכנית זו.	5367	1616		15/02/2005



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		10: 05 09/11/2022	מיקי אוטמזגין	09/11/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		17: 07 26/10/2022	בוריס סרין	26/10/2022	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		09: 30 26/04/2022	יעקב קום	26/04/2022	1	1: 200	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
עורך דין	פרטי	אייל מרץ	16554	דוד מרץ משרד עורך דין ונוטריון	קרית ביאליק	קרן היסוד	20	04-8710982		meretzad@ zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	קרן היסוד	3	04-8704034	04-8704047	info@halivaltd.co.il

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	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמוגין	11667279	מיקי אוטמוגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מדידות בע"מ	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הריסת מבנה מגורים קיים לטובת הקמת מבנה מגורים חדש עם תוספת זכויות בניה בשד' בן גוריון 41, קרית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת זכויות בנייה מ-820.4 מ"ר מאושרים (788.4 מ"ר מתכנית ק/130/ב ותכנית הגגות של מרחב קריות) ל-951.8 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת - 131.4 מ"ר שהם 20% מתא השטח לפי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק התכנון והבנייה.

ב. הגדלת מספר יח"ד מ-7 יח"ד מאושרות (לפי ק/130/ב) ל-9 יח"ד. סך התוספת המבוקשת בתכנית זו - 2 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבנייה.

ג. תוספת קומות מ-4 קומות מאושרות מעל קומת עמודים (לפי ק/130/ב) לקומת קרקע חצי מפולשת בשילוב מגורים + קומות א-ה + עליית גג, סה"כ 7 קומות. סך הקומות המבוקשות בתכנית זו - 2, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

ד. קביעת קו בניין עילי למרפסות לפי תשריט מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

ה. הגדלת תכסית מ-33% ל-60%, לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים להעתקה
100	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לכריתה
100	מגורים ג'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	657	מגורים ג'
100	657	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	659.63	מגורים ג'
100	659.63	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
84 (3)	7 (2)	22.2 (1)	9	60	1625.8	590	951.8	659	100	מגורים ג'

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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי בניין וקווי בניין עיליים לפי תשריט מצב מוצע.
- שטחי שירות חושבו לפי תכנית מאושרת ק/316/ח.
- שטח עיקרי מחושב לפי:
 - שטח עיקרי מאושר לפי ק/130/ב 120% שהם 788.4 מ"ר.
 - תוספת 32 מ"ר לעליות גג מתוקף תכנית הגגות של מרחב קריות.
 - תוספת 20% לפי חוק התכנון והבנייה, שהם 131.4 מ"ר.
- סך שטחים עיקריים מאושרים ומוצעים בתכנית - 951.8 מ"ר.
- כל תוספת של יח"ד ואו שינוי בקווי הבניין לרבות בהליך של הקלה, יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) גובה מבנה כולל עליית גג, ללא מתקנים טכניים על הגג.
- (2) קומת קרקע + א-ה + עליית גג.
- (3) שטח עבור מרפסות ל-7 יח"ד מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	חניה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה, ובכל מקרה התקן לא יפחת מ-1.5 חניות עבור 1 יח"ד.
6.2	תנאים בהליך הרישוי	א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתוגש לאישור הוועדה המקומית. התכנית תכלול בין היתר העמדת המבנה במגרש, פיתוח הקרקע והמגרש כולל גדרות וחומות וחומרי הגמר. סימון מפלסי הפיתוח והחיבור לתשתיות העירוניות כמו ביוב, חשמל ומים. ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה תיאום עם אגרונום לגבי העץ המוצע להעתקה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תשריט בית משותף ותקנון מעודכן ע"פ חוק התכנון והבניה.
6.3	הריסות ופינויים	חלקי המבנה המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרסו ויפונו ע"י בעלי הקרקע ויוזם התכנית במימונם ובאחריותם בלבד, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו
6.4	פיתוח סביבתי	א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד המנדט העיר במסגרת הליך למתן היתר בניה. ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין וכקי ופנויים מכל מכשול.
6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	מתן היתר בנייה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבנייה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפזורת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
6.6	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.

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 - 3.00 מ'.

ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'

- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 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 אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 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 - 0.50 מ'.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.

י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'.

יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 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.

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.

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 לפי העניין.



<p>6.6</p>	<p>חשמל</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 קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>
<p>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר</p>



ניהול מי נגר	6.8
<p>חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי-הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

.7 ביצוע התכנית

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

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

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18