

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-1077577

תוספת זכויות בניה ברח' הגפן 47 קרית ביאליק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריות  
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

תכנית זו מציעה תגבור זכויות בניה במגרש מגורים שברחוב הגפן 47 במרכז העיר בקרית ביאליק. במגרש בנוי היום מבנה חד-קומתי עם יח"ד אחת. על החלקה חלה תכנית מאושרת ק/130 המייעדת את החלקה לאזור מגורים ב' עם זכויות בניה להריסה ובניה מחדש הנגזרות מתכנית מאושרת ק/130/ב. מטרת התכנית היא להרוס את המבנה הקיים ולבנות בניין מגורים חדש בן 5 קומות (4 קומות מגורים מעל קומת עמודים חלקית) ובו 7 יח"ד. התוספת המוצעת ביחס לתכנית המאושרת:

- תוספת 2 יח"ד
- תוספת שטחי בניה עיקריים של 136.40 מ"ר
- תוספת קומה אחת לבניין מגורים
- סגירת קומת עמודים חלקית הכוללת דירת מגורים
- שינוי בתכסית קרקע מ-33% ל-60%

כמו כן, תכנית זו מציעה בריכת שחיה לשימוש דיירי הבית ואורחיו בשטח החצר תוך קביעת קווי בניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה ברח' הגפן 47 קרית ביאליק

352-1077577

**מספר התכנית**

0.683 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

1.4 **סיווג התכנית**  
**סוג התכנית**

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

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	208400
קואורדינאטה Y	748149

### 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	הגפן	47	

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11535	מוסדר	חלק	58	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
15/02/2005		1616	5367	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130 ב
18/12/1986		351	3409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/316
10/04/1995		2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ב
29/09/2005		4347	5442	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ד. הוראות תכנית ק/316 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ד
19/09/2000		4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ח. הוראות תכנית ק/316 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ח



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב למיקום בריכת השחייה	13: 25 24/07/2023	מרסלו מרינברג	11/07/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	16: 08 13/07/2023	אלי אסיף	13/07/2023	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	18: 08 25/01/2023	נמרוד גורפינקל	25/01/2023	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			נאות גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נאות גלבוע ושות' חברה לבנין בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	Nimrod@mikumim.com

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mikumim.com
אדריכל	אדריכל	מרסלו מרינברג	37615		קרית מוצקין	הרב קוק	19	04-8732828	04-9975743	
	יועץ תחבורה	אלי אסיף		א.ח.ר תכנון בע"מ	חיפה	(1)	2	077-9215555		office@mato p.co.il
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61 א	04-8523602	04-8523602	bermand@ne tvision.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 חד-קומתי קיים והקמת בניין מגורים חדש ברח' הגפן 47 קרית ביאליק

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. תוספת 2 יח"ד לבניין מגורים למצב המאושר של 5 יח"ד כך שהסך הכולל יהיה 7 יח"ד עפ"י סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה

ב. תוספת שטחי בניה עיקריים של 136.40 מ"ר למצב המאושר של 579.70 מ"ר כך שהסך הכולל יהיה 716.10 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) לחוק התכנון והבניה

ג. תוספת קומה אחת לבניין מגורים למצב המאושר של 3 קומות על עמודים כך שהסך הכולל יהיה 5 קומות עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

ד. שינוי קו בניין אחורי, קביעת קו בניין עילי אחורי למרפסות "תלויות" וקביעת קו בניין לבריכת שחיה בחזית אחורית במגרש עפ"י סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה

ה. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה:

סגירת קומת עמודים חלקית הכוללת דירת מגורים

שינוי בתכסית קרקע מ-33% ל-60%

מתן הוראות בינוי לבריכת שחיה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	100
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	100
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	88	12.90
אזור מגורים ב'	594	87.10
סה"כ	682	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	683.38	100
סה"כ	683.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הקומה העליונה תהיה בנסיגה מקיר הבניין הקדמי של הקומה שמתחתיו, כמפורט בנספח הבינוי: <b>תכנון זמין מונה הדפסה 13</b> בחזית הקדמית לרח' הגפן יש לשמור על חזית מגוננת ברוחב של 1 מ' לפחות. בבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וגמר, פיתוח שטח, שיפועי ניקוז, תעלות ניקוז ופרטים אופייניים בקנ"מ מתאים לאישור הוועדה המקומית.
<b>ב</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון הנחיות מיוחדות וקווי הבניין הצמודים לו בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית, מהווים קווי בניין לבניית בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי הבית ואורחיו, כמתואר בנספח הבינוי, ולא להקמת מבנה הבולט מעל פני הקרקע. על הבריכת שחיה להיות מגודרת ו/או כל פתרון חלופי בכדי למנוע נגישות בלתי מבוקרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח 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	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני									מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
60 (6)	5	5 (5)	3	3	5 (4)	17.5 (3)	7	60	1248.6 (2)	472.5	716.1 (1)	683	100	מגורים ב'	

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

### הוראות טבלה 5:

א. קווי הבנין עפ"י תשריט מצב מוצע

ב. גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני גובה מעקה הגג

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם - 579.70 מ"ר עפ"י תכנית מאושרת ק/130/ב. השטח המבוקש בתכנית זו - 136.40 מ"ר. סה"כ - 716.10 מ"ר שטח עיקרי.

(2) כולל שטחי מרפסות מקורות.

(3) גובה סופי של המבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(4) 4 קומות מגורים מעל קומת עמודים חלקית. לא תתווסף עליית גג נוספת על המוצע.

(5) קו בנין עילי - 3 מ' לטובת מרפסות "תלויות".

(6) שטחי מרפסות מכח תקנות מעבר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>כל המבנים הקיימים במגרש מיועדים להריסה.                  פסולת הבנייה תפונה לאתר סילוק פסולת המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.                  לא ידוע על אסבסט גלוי, אך מיד והיוודע על קיומו של אסבסט יש לפעול על פי החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011 - כל עבודות בנייה הכרוכה בפינוי אסבסט חייבת בהיתר הממונה במשרד להגנת הסביבה, טרם ביצוע העבודה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג לפי הצורך, 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, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  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.                  ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, מונה הדפסה 13, תכנון זמין מונה הדפסה 13, 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'                  ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה--- 5 מ'                  ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)--- 2 מ'                  ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'                  ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'                  ז. כבלי חשמל מתח נמוך--- 0.5 מ'                  ח. כבלי חשמל מתח גבוה--- 3 מ'                  ט. כבלי חשמל מתח עליון ---בתאום עם חב' החשמל                  י. ארון רשת--- 1 מ'                  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.                  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</p>



חשמל	6.3
<p>את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי 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.</p>	



ניהול מי נגר	6.4
<p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. בתחום התכנית לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה.</p>	



תשתיות	6.5
<p>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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית ובתיאום עם בעל התשתית.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13