

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-1029164

תוספת זכויות בנייה במגרש 13, שכונת אפק בקרית ביאליק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריות  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005188958/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 13, ריק מבינוי, בשכונת אפק החדשה בקרית ביאליק. בשכונה מאושרת תכנית ק/425 אשר קבעה את אופן פיתוח השכונה וזכויות הבניה בה. תכנית זו מציעה תוספת שטחים, יחיד ושינוי הוראות בינוי בהתאם לנפח הבניה המוצע בתחומה, תוך שמירה על עקרונות התכנון של התכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בנייה במגרש 13, שכונת אפק בקרית ביאליק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-1029164	מספר התכנית	
9.125 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	210206
קואורדינאטה Y	750811

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 13 ריק מבינוי בשכונת אפק, על פינת הרחובות שושנה דמארי ונעמי שמר, קרית ביאליק

**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			

אפק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10160	מוסדר	חלק	85	

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/425	13

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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
27/02/2013		3057	6554	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/425. הוראות תכנית ק/425 תחולנה על תכנית זו, למעט המופיע בתכנית זו.	כפיפות	ק/425



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לנושא מספר יח"ד, גובה ומס' קומות	11: 15 23/05/2024	עמיחי אבריל	22/05/2024	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 13 23/05/2024	אלי אסיף	23/05/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		12: 41 10/08/2023	יעקב קום	10/08/2023	1	1: 1000	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			שתית בע"מ	חיפה	ספיר	5	04-8550770		MOSHE@shitritltd.co.il

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שתית בע"מ	חיפה	ספיר	5	04-8550770		MOSHE@shitritltd.co.il

## 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	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Mor@archko um.com
אדריכל	אדריכל	עמיחי אבריל	25864	אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה בע"מ	קרית מוצקין	שד גושן משה	86	04-8718869	04-8710088	office@ebril- ebril.com
יועץ תנועה	יועץ	אלי אסיף		א.ח.ר תכנון בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2			moris@mille- r-blum.co.il
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536605	04-8512706	alinor@leven- berg.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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**

תוספת זכויות בניה, יח"ד וקומות ושינוי הוראות בינוי במגרש 13, שכונת אפק בקרית ביאליק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בניה מ-12,840 מ"ר מאושרים לפי ק/425 ל-13,340 מ"ר מוצעים. סך התוספת המוצעת - 500 מ"ר, לפי סעיף 62א (א) (13ב) (א) (3) (א) לחוק התכנון והבניה.

2. תוספת יח"ד מ-107 יח"ד מאושרות ל-126 יח"ד מוצעות. סך התוספת המבוקשת - 19 יח"ד, לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

3. תוספת קומה וקביעת גובה בינוי, לפי סעיף 62א (א) (4א) לחוק התכנון והבניה:

- 7 קומות + ק"ט / 9 קומות + ק"ט מאושרות לפי ק/425 ל-10 קומות (מבנים מס' 3+4 בנספח הבינוי). סך התוספת 1 קומה.

- קביעת גובה בינוי מ-25 מ' / 32 מ' מאושר לפי ק/425 ל-35 מ' (מבנים מס' 3+4 בנספח הבינוי). סך התוספת המבוקשת - 3 מ'.

4. שינוי קו בניין כמוצע בתשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

5. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה:

א. שינוי הוראה לנושא מספר חניות מותרות בניצב ברצף.

ב. שינוי לרוחב רצועות הגינון הפונות לרחוב.

ג. התרת הקמת תחנת טרנספורמציה בכל תחום התכנית.

ד. שינוי הוראה למספר מבנים מותרים וקביעת המרחק המינימלי ביניהם.

ה. שינוי שטח עיקרי ממוצע ליח"ד מ-120 מ"ר מאושר לפי ק/425 ל-105 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	9,126	100
סה"כ	9,126	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	9,124.53	100
סה"כ	9,124.53	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים 2. חניות 3. מחסנים 4. חדרי אשפה, מתקנים טכניים ומתקני תשתית לצורכי מגורים בלבד.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר קומת לובי עד 6 מ' גובה. 2. גובה ברוטו מינימלי לקומת מגורים יהיה 3.05 מ'. 3. לא תותר בליטת מרתפים לחניה ושטחי שירות נוספים מעל לפני קרקע סופיים. 4. תותר הקמת מחסנים עד 9 מ"ר. 5. בקומת הגג יותר לבנות דירות גג, מרפסות הגג יוצמדו לדירות הגג. שטח הגג מעל הקומה הטכנית יהיה שטח משותף לדיירי הבניין. 6. תוגש תכנית נוף ופיתוח לשטח שבין המבנים. 7. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בכל תחום התכנית. 8. לפחות 15% מיח"ד בכל מבנן יהיו יח"ד קטנות בנות 3 חדרים. 9. יותרו שטחי איחסון בתחום החניון. 10. ישמרו רצועות גינון ברוחב מינימלי של 1.5 מ' בכל החזיתות הפונות לרחוב, בערוגת גינון נפרדת שלא תותר הצמדתה לדירה ספציפית. 11. תותר הקמה של 4 מבנים בתא השטח, כל עוד המרחק המינימלי בין המבנים יהיה מינימום 6 מ'. 12. שטח גינון מינימלי לכל תא השטח יהיה 22%. 13. במידה והחניון התת קרקעי חורג ממידות המבנה הבנוי מעליו, לפחות 5% משטח הגג יהיה מגונן ע"ג מצע מנותק איכותי (דוגמת פרלייט), בעומק מינימלי של 50 ס"מ לשטחי שיחים ו-1 מ' (מ"ק) לעצים. כמו כן יתוכננו אמצעי תמיכה ועיגון לעצים, מערכת השקיה ממוחשבת כולל דישון ומערכות ניקוז. 14. בכל המגרשים למגורים תשמר חצר משותפת שימושית לכל דיירי הבניינים. 15. לפחות 40% משטח המגרש שאינו בנוי יהיה מגונן. 16. על מנת להבטיח תכנון וביצוע נאות וכן כדי להבטיח רצף אדריכלי לאורך הרחובות, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי אשר תהווה חלק מההגשה להיתר ותכלול כל תא שטח בבקשה נפרדת ועצמאית לתא שטח עצמו בלבד. א. תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תאושר ע"י מהנדס העיר והוועדה המקומית ותהווה מסגרת המחייבת כל בניה ופיתוח בתחומה. ב. היתרי בנייה יינתנו ע"פ תכנית זו בלבד. ג. כל בקשה לשינוי בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי תחייב הגשת התכנית או לפחות קטע מבנן ממנה לאישור העירייה והוועדה המקומית. ד. התכנית לבינוי ולעיצוב אדריכלי תפרט את הנושאים הבאים, הכל בהתאם להוראות תכנית זו וע"פ דרישות העירייה והוועדה המקומית: 1. העמדת הבניינים, מרחק בין הבניינים, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים. 2. מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי פיתוח לרבות מפלסי הגדרות.</p>

מגורים ד'	4.1
<p>3. גובה הבניינים בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>4. עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, פרגולות, מתקנים, גגות, גדרות כולל חומרי בנייה, צבעים וחומרי ציפוי.</p> <p>5. הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקנים טכניים כגון: קולטי שמש על הגגות, מערכות מיזוג אוויר בגגות או בגומחות מאחורי מסתורים בקירות הבניין.</p> <p>6. עקרונות מנחים לעיצוב ופיתוח שטח החצרות והגינות, השבילים והחניות.</p> <p>7. מיקום כניסות למגרשים להולכי רגל ולכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים ורכב חירום.</p> <p>8. הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקני אשפה, פילרים של ח"ח ונקודות חיבור למערכות מיזוג אוויר.</p> <p>ה. יוגשו חזיתות המבנים במגרשים הפונים אל הרחובות הראשיים ולשטחי הציבור עם דגש מיוחד על עיצוב חזית המלווה כיכרות והכניסה למגרש.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה (1)	מעל הכניסה הקובעת					
		מתחת לכניסה הקובעת שרות	שרות		עיקרי					
1	10 (3)	35 (2)	126	38012 (1)	18252	6420	13340	9125	13	מגורים ד'

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:

- קווי בניין לפי תשריט מצב מוצע.
- גובה קומה טכנית, כולל חדר מדרגות ומעלית והמתקנים הטכניים הנדרשים על הגג לא יעלה על 6 מ'.
- גובה מקסימלי (מ') מעל מפלס הכניסה הקובעת - כמסומן בנספח הבינוי.
- למבנים משני צידי השדרה הראשית (כביש מס' 20), מס' קומות וגובה בניין יהיו הוראה מחייבת ששטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת לתכנית.
- מרפסות יהיו בתחום קווי הבניין.
- שטח עיקרי ממוצע למגורים ד': 105 מ"ר ליח"ד.
- לפחות 15% מיח"ד בכל מבנן יהיו יח"ד קטנות בנות 3 חדרים.

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

- כולל שטחי מרפסות זיזיות.
- כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג. גובה המבנים כמסומן בנספח הבינוי.
- לא כולל קומה טכנית.



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. החניות יהיו עיליות ותת קרקעיות.</p> <p>חניה תת קרקעית תתוכנן בתחום קווי הבניין התת קרקעיים ולא בתחום קווי בניין קדמיים, וברוח נספח התנועה. הכל בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>א. פירוט תקן חניה:</p> <p>תקן חניה יהיה ע"פ התקן המחייב בעת הגשת ההיתר ולא פחות מ-1.75 חניות ליח"ד. כל החניה תתוכנן בתחום המגרש.</p> <p>ב. נטיעות לאורך דרכים ובחניות:</p> <p>1. בחניה על קרקעית: לא יותר לתכנן יותר מ-14 מקומות חניה בניצב ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגת ("אוזן") גינן אחת להפרדה. בכל ערוגות הגינן יינטע לפחות עץ אחד על פי הקבוע בסעיף 6.5 ס"ק 10 להוראות תכנית ק/425, לרבות עומק קרקע של 120 ס"מ נטו.</p> <p>2. בחניות מרוכזות יבוצעו נטיעות אינטנסיביות של עצים להצללה והן לריכוך המשטח.</p> <p>ג. חניה ציבורית תינתן לאורך הכבישים בהיקף של 25% ממספר יח"ד מאושרות בתכנית ק/425, כקבוע בה. עבור יח"ד שמוסיפה תכנית זו יוסדרו ע"פ היחס האמור חניות ציבוריות לשימוש הציבור הרחב בתוך גבולות מגרש 13. חניות ציבוריות אלה לא יובאו במניין החניות לצורך עמידה בתקן המחייב לחניות פרטיות, שבכל מקרה לא יפחת כאמור מ-1.75 ליח"ד. לציבור הרחב תישמר גישה חופשית בכל עת אל חניות ציבוריות אלו שבתוך גבולות מגרש 13 ולא תותר הצמדתן לדירה ספציפית. יו"ר הוועדה המקומית יודא כי תירשם על כך הערה מתאימה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p> <p>ד. שינויים בנספח התנועה יאושרו ע"י מהנדס העיר לעניין כניסות לחניונים ושינויים קלים אחרים.</p>
6.2	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. הצללה:</p> <p>א. בתכנון המפורט תובטח יצירת מרחבים נטועים בעצים ומגוננים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>ב. בתחום המגרש, בגבולו הפונה לשצ"פ ולרחוב תתוכנן רצועת צמחיה של 1.2 מ' אשר תכלול עצים בוגרים יוצרי צל.</p> <p>2. צמחיה - תנתן עדיפות לצמחיה חסכונית במים ומותאמת לאזור ולעצים נותני צל.</p> <p>3. גובה גדרות / קיר תומך בחזית הפונה לרחוב - לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>4. גגות:</p> <p>א. כל הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.</p> <p>ב. מתקנים על גגות - התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.</p> <p>5. אשפה ופסולת</p> <p>א. היתר הבניה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת.</p> <p>ב. המבנים יתוכננו כך, שיכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות</p>

<b>6.2 פיתוח ונוף</b>	<b>6.2</b>
הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.	

<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.3</b>
תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה : א. מרתף חניה תת קרקעי - במידה ותיבנה יותר מקומה אחת תת קרקעית, היתר הבניה יתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין הפליטות ואיכות האוויר.	

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.4</b>
<p>הרכב הקרקע בתחום התכנית אינו מאפשר חילחול, והחדרת מים אף תזיק משמעותית. לפיכך מי הנגר ינותבו למערכת ניקוז המים, ולא לחילחול טבעי בתחום המגרשים.</p> <p>א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ירוק פתוח. לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי או מערכת ניקוז תת קרקעית בין מגרש אחד למשנהו. מי הנגר העילי מהשכונה ומהדרכים ינוקזו דרך תעלה 42 מהמערכת ע"פ הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקות התשתיות בעירייה.</p> <p>ג. תכניות מקצועיות לנושא ניתוב מי נגר עילי ולחיסכון במים, יוכנו ע"י מתכנן מים ואדריכל נוף.</p> <p>ד. התכניות המקצועיות, לנושא ניתוב מי נגר עילי ולחיסכון במים, יוגשו כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בניה. יישום תכניות אלו, יהיה חלק מהמחויבות במהלך הביצוע, ותנאי לקבלת היתר איכלוס.</p>	

<b>עתיקות</b>	<b>6.5</b>
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצען היזם ע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
---------------------	----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

