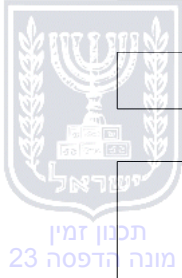


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-1064351

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 6, קרית ביאליק



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/04/2024

לאשר את התוכנית

12/05/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005209864/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בחלקה הוותיק של קרית ביאליק, בסמוך לבניין העירייה ולכביש מס' 4 בשד' ירושלים 6. לאורך שדרות ירושלים מתקיים עירוב שימושים לטובת רווחת תושבי הקריה, כך שתכנית זו משתלבת היטב במבנה האורבני של העיר ומעודד ניצול מיטבי של הקרקע. תכנית זו מציעה הריסת בניין מגורים קיים תוך הליך של תוספת זכויות בנייה לטובת הקמת בניין חדש בן 10 קומות, כאשר קומת הקרקע חצי מפולשת עם חזית מסחרית לכיוון שד' ירושלים. מעל קומת הקרקע 2 קומות בייעוד משרדים, שאר הקומות ישמשו למגורים. מוצע פתרון חניה למגורים ולתעסוקה (עם פטור חניה למסחר) בתחום המגרש עם דרך גישה אחת לכניסה ויציאה אל הכביש מכיוון שד' ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 6, קרית ביאליק

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

352-1064351

מספר התכנית

0.981 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כןועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזיתלפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207846
קואורדינאטה Y	747758

1.5.2 תיאור מקום

מערבה למבנה העירייה, בשד' ירושלים 6.

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 ירושלים	6	

שכונה דרום קרית ביאליק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11538	מוסדר	חלק	93	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
ק/316	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/136 ממשיכות לחול.	3409	351		18/12/1986
ק/316 ח	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/136 ח ממשיכות לחול.	4921	4872		19/09/2000
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 ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ב ממשיכות לחול.	5367	1616		15/02/2005
ק/173 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/173 א ממשיכות לחול.	1646	36		30/07/1970



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		11: 57 17/12/2023	מיקי אוטמזגין	17/12/2023	1	1: 200	רקע	בינוי
לא		15: 14 14/12/2023	בוריס סרין	14/12/2023	1	1: 100	רקע	תנועה
לא		11: 28 30/04/2024	יעקב קום	30/04/2024	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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח		חליבה יצחק - בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	קרן היסוד	3	04-8704034	04-8704047	info@haliva ltd.co.il



תמונת זמין
מונה הדפסה 23

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

1.8.4 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	מיקי אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים	3	077-5592543		office@otma zgin- arch.co.il
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



תמונת זמין
מונה הדפסה 23



תכניון זמין
מונה הדפסה 23



תכניון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יח"ד קטנה	יח"ד בגודל 56-80 מ"ר שטח פלדלת.

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 בייעוד מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה בשד' ירושלים 6, קרית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ג' למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות וזכויות בניה לשימושים השונים.
- קביעת פתרונות חניה למגורים ולתעסוקה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	959.4	97.78
דרך מאושרת	21.8	2.22
סה"כ	981.2	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	21.8	2.22
מגורים מסחר ותעסוקה	959.4	97.78
סה"כ	981.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר - קומת קרקע מסחרית גבוהה עם גלריה, בחזית הפונה לשד' ירושלים. שימושים המסחריים יהיו למסחר קמעוני, חנות נוחות ושירותי אשנב (בנק, דואר וכו'). לא יותרו עסקי מזון כגון בתי קפה ו/או מסעדות. תעסוקה - בקומות 1-2 יותר שימושים לתעסוקה, משרדים ומרפאות. מגורים - בקומות האחרונות, קרי קומות 3-8 ועליות הגג.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. הכניסות למגורים יופרדו מהכניסות לשימושי התעסוקה והמסחר. ב. שתי קומות המגורים העליונות יהיו בנסיגה של 2.5 מ' ביחס לקומות התחתונות בחזית הקדמית לכיוון שד' ירושלים. ג. תותר הקמת קומת קרקע מלאה או חצי מפולשת. ד. בחזית קדמית ובחזית אחורית יוקמו רצועות גינון. ה. החזית המסחרית לכיוון שד' ירושלים תלווה בסטווין (ניתן יהיה להשתמש בקירווי המרפסת מהקומה שמעליה כסטווין).</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית. ב. העברת קווי תשתית כגון קווי חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז, גז ותקשורת. קווי תשתית אלה יהיו תת-קרקעיים.</p>
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות					
						275		140	135	959	קומת קרקע	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(2) 60						(1) 1030		170	800	959	קומות 1-2	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
(5) 380				(4) 20	60	(3) 3191		855	1956	959	קומות 3-8 ועליות גג	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(7) 440	1	(6) 10	(6) 33.3	(4) 20	60	(3) 5396	900	1165	2891	959		<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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.
- יותר ניוד זכויות בין השימושים משרדים ומגורים בלבד, ללא שינוי בסה"כ הזכויות המוצעות בהיקף של עד 20%.
- יותר ניוד בין שטח עיקרי לטובת שטחי מרפסות.
- יותר קומת קרקע מסחרית גבוהה עד 6.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- כולל שטחי מרפסות.
- לטובת שטחי מרפסות זיזיות.
- כולל שטחי מרפסות זיזיות.
- מתוכן 8 יח"ד קטנות.
- שטחי מרפסות זיזיות.
- כולל עליות גג, לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1 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.

6.2 חניה

א. חניה למגורים ולתעסוקה תהא בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
ב. יינתן פטור מחניה לשימוש המסחר.

6.3 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 למתן היתר בנייה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.4 ניהול מי נגר

אמצעי ניהול הנגר יוצג כתנאי בהליך הרישוי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

