

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0912766

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' קק"ל 58, קרית ביאליק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2024

לאשר את התוכנית

26/01/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005101658/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש פינתי בשד' קק"ל בייעוד מסחר בחלקה הוותיק של קרית ביאליק. התכנית משנה את ייעוד הקרקע לייעוד מעורב של מגורים, מסחר ותעסוקה המעודד עירוב שימושים התואם את לב העיר.

הבינוי המוצע בתכנית זו מציע קומת קרקע מסחרית גבוהה, מעליה קומת משרדים ויתר הקומות בשימוש מגורים, סה"כ 10 קומות מוצעות.

התכנית מציעה הארכת דרך בכדי לייצר חיבור בין הרחובות שד' קק"ל ושד' ויצמן. הדרך המוצעת הינה חד סטרית ברוחב 8 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים, מסחר ותעסוקה בשד' קק"ל 58, קרית ביאליק

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

352-0912766

מספר התכנית

1.529 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	207871
קואורדינאטה Y	747452

### 1.5.2 תיאור מקום

מבנים מסחריים קיימים על חלקות פינתיות בשד' קק"ל 58 ובשד' ויצמן 41. מגרשי טניס מצפון לחלקות אלו, דרך ושביל המחברים בין שד' ויצמן לשד' קק"ל.

### 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	קרן קיימת לישראל	58	
קרית ביאליק	שד ויצמן	41	

שכונה ביאליק דרום

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11590	מוסדר	חלק	183	124, 186, 211

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 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 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/130	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	1299	2206		25/08/1966
ק/130/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130/א ממשיכות לחול.	4996	3071		25/06/2001
ק/316/ח	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/316/ח ממשיכות לחול.	4921	4872		19/09/2000
ק/321	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/321 ממשיכות לחול.	3741	1781		11/02/1990



## 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		12: 43 14/01/2025	מיכאל אוטמוגין	14/01/2025		1: 200	רקע	בינוי
לא		12: 43 14/01/2025	אלי אסיף	14/01/2025	1	1: 125	רקע	תנועה
לא		09: 15 08/01/2025	יעקב קום	31/12/2024	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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ביאליק	קרית ביאליק	שד ירושלים	16	04-8780878	igors@qbialik.org.il
	פרטי			עתידים להצליח בע"מ	חיפה	בן יוסף שלמה	13		s.hesegim@gmail.com

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124	Yaki@archkoum.com
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	ירושלים (1)	3	077-5592543	office@otmazgin- arch.co.il
מהנדס תנועה	מהנדס	אלי אסיף	40972	א.ח.ר. תכנון בע"מ	חיפה	לביא	2	077-9215555	eli@matop.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	office@ramzi883.com

(1) כתובת: מתחם כורדני בניין C קומה א.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הארכת דרך, שינוי ייעוד ותוספת זכויות בנייה בשד' קק"ל 58, קריית ביאליק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הארכת דרך לחיבור חד סטרי של שד' קק"ל עם שד' ויצמן.
2. שינוי ייעוד קרקע לייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.
3. קביעת זכויות בנייה, מספר יח"ד, מספר קומות וגובה בניין.
4. שינוי קווי בניין וקביעת קו בניין עילי למרפסות.
5. קביעת קומה תת קרקעית.
6. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	300
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	210
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	200
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	210
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	דרך מאושרת	200
זכות מעבר	דרך מוצעת	210
זכות מעבר	מגורים מסחר ותעסוקה	100
זכות מעבר	מסחר	300
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר לבניין מסחרי	950	62.36
אתר לבנייני ציבור	150	9.85
דרך מאושרת	203.5	13.36
שביל	220	14.44
<b>סה"כ</b>	<b>1,523.5</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	199.61	13.05
דרך מוצעת	384.64	25.15
מגורים מסחר ותעסוקה	897.16	58.66
מסחר	48.08	3.14
<b>סה"כ</b>	<b>1,529.49</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים.                  מסחר - השימושים המסחריים יהיו למסחר קמעונאי, חנות נוחות ושירותי אשנב (דואר, בנק וכדומה). יותרו עסקי מזון כגון בית קפה ו/או מסעדות.                  תעסוקה - השימושים יהיו למשרדים ולמרפאות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי</b>                  פריסת קומות:                  - קומת המרתף תשמש לטובת חניון תת קרקעי, חדרים וחללים טכניים, מחסנים.                  - מסחר - בקומת הקרקע.                  - קומה 1 - לצורכי שטחי שירות ומחסנים.                  - תעסוקה - קומה 2.                  - מגורים - קומות 3-9.</p> <p>הוראות בינוי כלליות:                  א. תהינה כניסות נפרדות לשימושים השונים.                  ב. בחזית הקדמית הפונה לכיוון שד' קק"ל, הקומה העליונה במבנה תהיה בנסיגה מהקומות התחתונות.                  ג. בחזית הקדמית הפונה לכיוון שד' קק"ל - מערך הכניסה למרתף החניה יהיה בקו הבניין ולא בקו המגרש, ע"מ לא לפגוע ברציפות המדרכות. שיפועי הרמפה לחניון, ושערים ככל שיהיו, יחלונה מקו הבניין ולא יפריעו לרציפות תנועת הולכי הרגל בחזית הרחוב.</p> <p>הוראות בינוי למסחר:                  א. גודל יחידת מסחר יהיה עד 200 מ"ר.                  ב. לא יתאפשרו פתחים בקומת המסחר כלפי המגרשים הגובלים ממזרח.                  ג. לא תתאפשר סגירת חורף בחזית המסחרית.                  ד. יותר קשר בין הקומה המסחרית לקומת המרתף.                  ה. החזית המסחרית הפונה לכיוון שד' קק"ל תהיה שקופה / פתוחה בכ-50% משטחה ובעלת סטווין המשכי (מרפסות הקומה הראשונה של המגורים כסטווין).</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.                  בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p>

בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>מסחר</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
אתר לבניין מסחרי.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<b>הערות לטבלת הזכויות</b>	<b>א</b>
תכנית זו אינה משנה זכויות בניה, קווי הבניין והוראות בינוי של חלקה 124.	



## 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	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
							עיקרי	שרות						
	1					460	300	160	956	קומת קרקע	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	1					490	390	100	956		100	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2) 460	8			26		(1) 3770	2330	980	956		100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2) 460	10	(3) 2	(4) 32.1	26	60	(1) 6090	3020	1240	956		100	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	

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 בניין לפי תשריט מצב מוצע.

ב. תותר קומת קרקע מסחרית הינה גבוהה 6 מ' נטו (מרצפה לתקרה).

ג. תותר קומת משרדים 4 מ' נטו (מרצפה לתקרה).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי מרפסות זיזיות.

(2) שטחי מרפסות זיזיות.

(3) לטובת חניון תת קרקעי, חדרים וחללים טכניים, מחסנים.

(4) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### הפקעות ו/או רישום

הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.

לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

6.2 זכות מעבר

א. מבלי לפגוע בזכויות הבעלים של המקרקעין הכפופים יהיו המקרקעין הזכאים, הבעלים שלהם וכל הבאים מכוחם, בעלי זכות מעבר להולכי רגל ו/או כלי רכב ו/או חניית כלי רכב על פני כל שטחם של המקרקעין הכפופים, וזאת בכל שעות היממה וללא הגבלה כלשהיא, להוציא הגבלה שתוטל, אם תוטל, ע"י רשויות מוסמכות מכוח דין.  
 ב. לא יתאפשרו סגירות חורף או חסימות בתחום זיקת ההנאה.  
 ג. זיקת ההנאה לאורך שד' קק"ל תשמש לטובת מעבר הולכי רגל וחניות ציבוריות.  
 ד. זיקת ההנאה לאורך הרחוב הפנימי תשמש לטובת מעבר הולכי רגל.

6.3

### תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה יהיה הקמת תחנת שאיבה חדשה או שדרוג התחנה הקיימת הנותנת מענה לשכונות הוותיקות, או כל פתרון אחר לאחר קבלת התייחסות תאגיד המים והביוב.

6.4

### חניה

חניה עבור תא שטח 100 :  
 1. תתאפשר כניסה ויציאה אחת לתא שטח זה מרחוב קק"ל.  
 2. החניה תהיה בתחום המגרש.  
 3. כניסה לחניון תת קרקעי דרך רמפה תעשה מתחום המגרש. במידה ויש חפיפה בין מרפסות לכניסה לרמפה יש לוודא כניסת רכבים לפי התקן.  
 4. תקן חניה :  
 - תקן חניה עבור מגורים יהיה 1:1.  
 - יינתן פטור מחניה לטובת יעוד מסחר ותעסוקה.  
 5. מיקום חניה תפעולית יהיה בתחום הדרך.

6.5

### ניהול מי נגר

תמהיל האמצעים ייקבע בהתחשב בהיבטים הידרולוגיים, טופוגרפיים ומאפיינים מקומיים. אמצעי ניהול הנגר ייקבעו :  
 1. אמצעי ניהול הנגר יוצג כתנאי בהליך הרישוי  
 2. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, בה יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, בחלוקה למתחמים או מגרשים.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21