

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0997460

תוספת זכויות בניה במגרש 61 בשכונת אפק, קרית ביאליק



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/08/2024

לאשר את התוכנית

29/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005152992/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 61, בשכונת אפק החדשה בקרית ביאליק. השכונה אושרה ע"פ תכנית ק/425 ועקרונות הבינוי שלה. מגרש זה בתכנית ק/425 הורכב מ-2 תאי שטח, אשר אוחדו בתכנית מאוחרת יותר (352-0370858) לכדי מגרש אחד ושמירה על הוראות בינוי והנחיות תכנית ק/425.

תכנית זו מציעה קביעת שטחים למרפסות בסך 6240 מ"ר (שטחי מרפסות לא ניתנו בתכניות ק/425 או -352-0370858) שהם 20 מ"ר ליח"ד, תוספת 40 יח"ד (267 מאושרות בתכנית מספר 352-0370858, 5 אושרו בהקלה בקשה מספר 20224352 ו-40 מוצעות בתכנית), תוספת 10 מ' גובה ו-4 קומות. בנוסף מציעה שינוי הוראות בינוי בהתאם לנפח הבניה המוצע בתחומה, תוך שמירה על עקרונות התכנון של התכניות המאושרות והמבנה העירוני של השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה במגרש 61 בשכונת אפק, קרית ביאליק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
--	------------------	-----------------------------------

352-0997460	מספר התכנית	
-------------	--------------------	--

9.151 דונם	שטח התכנית	1.2
------------	-------------------	------------

תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
-------------------	-------------------	-------------------------

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
----	---

מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
--------	---

לי"ר	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	210175
קואורדינאטה Y	750937

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 61 ריק מבינוי, על פינת הרחובות נעמי שמר, רחוב נתן אלטרמן ורחוב אריק אינשטיין.

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			

שכונה אפקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10160	מוסדר	חלק	71-72	

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	7 - 8
352-0370858	61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/425 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/425
26/12/2016		1847	7409	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0370858 ממשיכות לחול.	שינוי	352-0370858



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: 20 14/04/2024	גיא מילוסלבסקי	14/04/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		12: 11 14/04/2024	אריה פלנר	14/04/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		15: 42 01/10/2023	יעקב קום	01/10/2023	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			משכנות בראל בע"מ	חיפה	ספיר	7			yossif@sela binui.co.il
	פרטי			סלע בניוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ	חיפה	ספיר	7			yossif@sela binui.co.il
	פרטי			צור טאואר בנייה בע"מ	חיפה	ספיר	7			yossif@sela binui.co.il

1.8.2 יזם**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		Yaki@archk oum.com
אדריכל	אדריכל	גיא מילוסלבסקי	107291	מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ	צפת	הפלמ"ח	73	04-6972222		itay.d@milos arc.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אריה פלנר	24800	אריה פלנר הנדסה אזרחית בע"מ	כפר נטר	(1)		09-8997260		fellner@netvi sion.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		mail@pinkas. co.il

(1) כתובת: ת.ד 3765.



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

תוספת יח"ד, זכויות בניה למרפסות, גובה וקומות, שינוי קו בניין והוראות בינוי במגרש 61 בשכונת אפק, קרית ביאליק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 40 יח"ד.
2. קביעת זכויות בניה למרפסות.
3. תוספת קומות ושינוי גובה מבנה.
4. קביעת קווי בניין.
5. שינוי תכסית וקביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		61
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ד'	61
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	61
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	9,151	100
סה"כ	9,151	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	9,151.18	100
סה"כ	9,151.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> לא תותר בליטת מרתפים לחניה ושטחי שירות נוספים מעל לפני קרקע סופיים. חדרי הטרפז יהיו בתת הקרקע, בתוך שטח תחום המגרש וכמו כן תתאפשר הנגישות המלאה אליהם. תותר קומת לובי גבוהה עד 6 מ' גובה. גובה ברוטו מינימלי לקומת מגורים יהיה 3.05 מ'. 20% מהיחיד המוצעות בתכנית (40 יחיד) יהיו יחיד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת.
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>תחום נחל הנעמן:</p> <p>התחום המסומן הינו תחום ההשפעה של נחל הנעמן המוסט.</p>



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 מבנה - 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	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
6240	3	(3) 27	(2) 88	312	60	(1) 81753	27453	16020	32040	9151	61	מגורים	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.
 - המבנים לאורך השדרה הראשית (כביש מספר 20, רחוב נעמי שמר): מספר קומות יהא 7 (קרקע + 6 קומות) וגובה בניין (לא כולל קומות טכניות על הגג) יהא 25 מ'.
 - גובה קומה טכנית, כולל חדר מדרגות ומעלית והמתקנים הטכניים הנדרשים על הגג לא יעלה על 6 מ'.
 - פירוט יח"ד:
- 267 יח"ד מאושרות בתכנית מספר 0370858-352.
 - 5 יח"ד מאושרות בהקלה, בקשה מספר 20224352.
 - 40 יח"ד מוצעות בתכנית.
 - לפחות 15% מיח"ד המאושרות מתכנית מספר 0370858-352 ובהקלה (272 יח"ד) יהיו יחידות דיור קטנות בנות 3 חדרים.
 - 20% מהיח"ד המוצעות בתכנית (40 יח"ד) יהיו יח"ד קטנות עד 80 מ"ר פלדלת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שטחי מרפסות זיזיות.
- (2) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים על הגג. 25 מ' בדופן הצמודה לדרך מס' 20.
- (3) לא כולל קומה טכנית ו/או מתקנים טכניים על הגג. 7 קומות בדופן הצמודה לדרך מס' 20.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

עקרונות העיצוב העירוני:

א. מרחקים בין המבנים:

מרחק בין מגדלים לא פחות מ-24 מ' ולא יותר מ-32 מ'.

מרחק מינימלי בין מבני מגורים בני 7 קומות יהא 6 מ'.

ב. חזית רציפה:

תישמר חזית רציפה כלפי הרחוב והדופן לחצרות הפנימיות בלב המבנים.

חומרי גמר:

חזיתות המבנה יצופו בחומר עמיד כגון: אבן טבעית, ויהיו אחידות בכל מבן.

מתקנים לאיסוף אשפה ימוקמו בתוך המגרש בלבד בתוך הבניינים.

תתוכנן דרך גישה לפינוי האשפה.

מבני עזר, מיכלים לגז ומתקני תשתית:

א. המבנים והמיכלים ישולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. במידה וימוקמו

בסמוך ל"כביש" בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה ומשולבת בקיר התומך או הגדר.

ב. מיכלים או בלונים של גז יהיו תת קרקעיים ושולבו במבנה או בעיצוב השטח כך שלא יראו

מן הכביש.

6.2**פיתוח ונוף**

אזור מגורים:

שטח פתוח במגרשים לבנייה (חצרות המגרשים בין הבניינים):

כל שטח המגרשים באזורי מגורים אלה, מלבד השטח עליו יעמדו המבנים, יהוו את חצרות המגרשים.

א. בשטח הפתוח (חצרות המגרשים), יותר לבצע: גינון, מתקני משחק, ריצוף וריהוט חוצות.

ב. תכנית נוף ופיתוח תוגש בקני"מ 1:250 לפחות.

ג. חניות בתחום המגרש:

- החניונים יתוכננו עם מינימום כניסות ויציאות, באופן שיאפשר רצף מדרכה להולכי רגל ובגינון שלאורכה.

- החניות הפתוחות בתחום המגרשים ירוצפו באבן משתלבת.

- חניון תת קרקעי - במידה והחניון התת קרקעי חורג ממידות המבנה הבנוי מעליו, לפחות 30% משטח הגג יהיה מגונן.

ד. מתקנים טכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת, מוני גז ומים וכניסות לחניה ישולבו בגדרות,

יוסתר מחזית הכביש ותישמר אליהם גישה משטח ציבורי.

ה. תשמר חצר משותפת שימושית לכל דיירי הבניין.

ו. תנאי למתן טופס 4:

ביצוע פיתוח המגרש במלואו, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת קרקעי

וכו' אשר יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל אחריותו.

ז. קירות תומכים, מסלעות וגדרות:

6.2	פיתוח ונוף
	<p>- גמר קירות תומכים וגדרות יבוצע מחומרים קשיחים באיכות גבוהה.</p> <p>- קירות שגובהם מעל 60 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.</p> <p>- לא תתאפשר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ.</p> <p>ח. הנחיות לצמחיה:</p> <p>- בתחום המגרש, בין החניה התת קרקעית לבין גבול חזית המגרש תהיה רצועת גינון (שלא ע"ג גג) ברוחב מינימלי של 3 מ' בחזיתות הפונות לרחוב, ו-1.5 מ' בכל שאר החזיתות. בשטח זה שבין הרצועה לרחוב, יש לתכנן לפחות עץ בכיר אחד כל 7 מ"א לאורך חזית מגרש בחזית לכיוון הרחוב ו/או השצ"פ.</p> <p>מתוכה, ערוגה ברוחב מינימלי של 1 מ' תבוצע מעבר לגדר ההיקפית של המגרש, כך שלא תהיה גדר בין רצועת הגינון הנ"ל לבין המדרכה.</p> <p>- לפחות 40% משטח המגרש שאינו בנוי יהיה מגונן.</p> <p>- יש לנטוע עצים בוגרים, לפחות עץ אחד לכל 2 יח"ד עד למקסימום של 25 עצים.</p>

6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר. החניות יהיו עליות ותת קרקעיות.</p> <p>חניה תת קרקעית תתוכנן בתחום קווי הבניין התת קרקעיים.</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:</p> <p>1. בחניה על קרקעית: לא יותר לתכנן יותר מ-14 מקומות חניה בניצב ברצף אחד ולא יותר מ-10 מקומות חניה במקביל ברצף אחד. בין רצף אחד למשנהו תהיה לפחות ערוגה ("אוזן") גינון אחת להפרדה. בכל ערוגות הגינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד.</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 המאושרות. חניות אורחים ליח"ד מוצעות בתכנית זו (בסך 45 יח"ד) יהיו בתקן זהה ובתוך גבולות המגרש.</p>

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. עקב הימצאות מי תהום גבוהים, תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור להשפלת מים בזמן העבודות מרשות המים.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פיקוח רטי"ג על כל העבודות הגובלות בשטחים פתוחים שמסביב לתכנית, זאת ע"מ למנוע פגיעה בשמורות הטבע הגובלות בה.</p> <p>3. תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תצ"ר ואישורו למגרש 61.</p>

6.5	עתיקות
	<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</p>

6.5	עתיקות
<p>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>	

6.6	ניהול מי נגר
<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>	

7. ביצוע התכנית

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

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

7.3	מדידת עומד
------------	-------------------