

כ"ג טבת, תשפ"ו  
12 ינואר, 2026  
חת. 2025-1765

לכבוד  
חברי וועדה מחוזית חיפה  
אלי דוקורסקי, ראש עיריית קרית ביאליק  
יוסי עזריאל, יו"ר וועדה מקומית קרית  
חבי גשם בביאליק  
אדרי יסמין לאלא פרו

**הנדון: תכנית חוות דעת תכנונית - בדיקה תכנונית מוקדמת של מתכנן המחוז לתכנית**

**352-1437102 - קדמת ביאליק - שכונת מגורים במזרח קרית ביאליק**

התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 10.11.25. התכנית נבדקה בלשכת התכנון ע"י צילה יוסף וראש הצוות עידן עמית.

**א. זיהוי ותאור התכנית המוצעת**

**1. פרטי זיהוי התכנית:**

- 1.1. רשות מקומית: קרית ביאליק
- 1.2. מרחב תכנון: קרית
- 1.3. מקום התכנית: מזרח קרית ביאליק
- 1.4. תיאור מיקום גיאוגרפי: בין רחוב האשל לבין כביש עוקף קרית, במזרח קרית ביאליק.
- 1.5. מגיש התכנית: חברת גשם בביאליק.
- 1.6. שטח התכנית: 41.5 ד'
- 1.7. מטרת/מהות התכנית:

הקמת שכונת מגורים בחלק המזרחי של העיר, בהיקף של כ- 1,200 יח"ד, בהמשך למגורים קיימים ברחוב האשל.

**1.8. תיאור כללי של התכנית:**

שטח התוכנית מהווה חלק משטח תוכנית רחבת היקף שנקראה בעבר "קדמת ביאליק" אך לא קודמה. מדובר בעתודת הקרקע האחרונה של העיר בסה"כ כ- 1,200 ד'. התוכנית מציעה שינוי ייעוד מאזור לתכנון וחלוקה מחדש למגורים, בחלקה הדרומי של חטיבת קרקע זו. סה"כ מוצעות 1,196 יח"ד, חלק משטח המגורים מוצע בשילוב של מסחר ותעסוקה ושטחי ציבור. כמו כן, מוצע שצ"פ כחלק מחיץ מכביש 22- עוקף קרית. התוכנית הוגשה כתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. מתוקף התוכנית ניתן להוציא היתרי בניה.

**2. תיאור מצב קיים:** מדובר בקרקע חקלאית המיועדת לשטח לפיתוח ע"פ תמ"מ 6.

מדרום מערב לשטח התוכנית קיים בינוי משני צידי רח' האשל, בניה לפי ייעוד של אזור מגורים ב' בצפיפות נמוכה יחסית. מדובר בשטח מצומצם ויחיד שאושר לבניה בשטח המזרחי הכלוא בין הגדורה ממערב לבין כביש עוקף קרית ממזרח, שאר השטח יועד לתכנון וחלוקה מחדש.



3. השוואה בין מצב מאושר למוצע

מוצע	מאושר	נושא
תשריט מצב מוצע: 	תשריט מצב מאושר: 	
מגורים, דרך מוצעת ושצ"פ	אזור לתכנון וחלוקה מחדש	יעוד:
25-30 קומות עד 107 מ'י	-----	גובה וקומות:
1,196 יח"ד	----	מס' יח"ד:
45.7 יח"ד לד' נטו 29.6 יח"ד לד' ברוטו	----	צפיפות ממוצעת:
166,800 מ"ר על קרקעי למגורים 29,990 מ"ר בנוסף עבור מרפסות. 2,200 מ"ר מבני ציבור 6,600 מ"ר למסחר ותעסוקה	----	שטח בניה כולל במ"ר:
כ- 140 מ"ר	----	שטח ממוצע ליח"ד:
25 מ"ר למרפסת	----	מרפסות:
מגורים, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה.	----	שימושים:
5 מ'י	----	קו בנין קדמי:

נושא	מאושר	מוצע
קו בנין צדי:	----	5 מ'
קו בנין אחורי:	----	5 מ'

**ב. יחס לתכנון מקומי, מחוזי, אזורי וארצי**

**4. תכניות מקומיות/מפורטות :**

4.1. ק/130- תוכנית מתאר קריות אושרה בשנת 1966. שעיברה תכנון שטח הוועדה המקומית קריות והקצאת שטחים למגורים, תעשייה, מסחר, מלאכה, נופש ובריאות וכן לדרכים, מרכזי תעבורה וכו'. השטח שבנדון נכלל ביעוד "אזור לתכנון וחלוקה מחדש א" - להלן השימושים המפורטים ליעוד זה:

לא תורשה כל בניה אלא לאחר אטור תכנית בנין עיר מפורטת לפי סעיפים 20א - 20ח של פקודת בנין ערים 1936 (אחוד וחלוקה מחדש) אשר גם תקבע את יעוד השטח.

15. אזור לחכנון וחלוקה מחדש "א"



5. **תכנית מתאר כוללנית: -352**  
0357228- תוכנית מתאר כוללנית קרית ביאליק- התוכנית לא קודמה. להלן קדמת ביאליק מנספח המבנה העירוני:



6. **תכנית מתאר מחוזית: תמ"מ 6:** התוכנית נמצאת בתחום פיתוח עירוני.

**7. תמ"א 35 על תיקוניה**

**7.1. צפיפות ודיור מכיל - לפי תמא/35 שינוי 4**

האם תואם/לא תואם	התכנית המוצעת	תמ"א/35 /4 (דרישות מינימום)	בדיקת התכנית ביחס לתמא/35 : 4 /35
		1 (גלעין מטרופולין)	דגם הישוב
		אינטנסיבי	סוג מתחם
תואם	46 יח"ד/דונם	30 יח"ד/דונם	צפיפות נטו
תואם	94,807 אנשים לקמ"ר	30,000 אנשים לקמ"ר	צפיפות ברוטו (אנשים בקמ"ר)
תואם	64%	50%	פריסה מרחבית
לא תואם	אין פירוט לגבי תמהיל יח"ד (נקבע רק כי יותרו דיוריות לדירות מעל 120 מ"ר).	20%	דיור מכיל

4

7.2. המרקם בתמ"א/35 /1 : התוכנית חלה במרקם עירוני. בשטח לשימור משאבי מים.

**8. תמ"א 1 על פרקיה ושינויה**

**8.1. פרק המים – מים**

8.1.1. חובת הצגת פתרון ביוב בתכנית לרבות פתרון קצה- לתוכנית צורך נספח מים וביוב- אולם לא צוין פתרון הקצה לביוב. תאגיד מעיינות חוף ציין כי אינו יכול לאשר את התוכנית, ראה פירוט בהמשך. משרד הבריאות הפנה לקבלת התייחסות התאגיד וציין כי התוכנית תלויה בהקמת תחנת שאיבה בתחום תוכנית קדמת ביאליק לשעבר- תחנה מס' 5, ראה פירוט בהמשך.

**8.2. פרק המים - ניהול נגר - לפי שינוי 8 לתמא/1 על תיקוניה :**

8.2.1. לתוכנית צורך נספח ניקוז. יש להוסיף בהוראות התייחסות לניהול מי נגר בהתאם לתמ"א 1 שינוי 8, כולל חישוב קביעת יעד לניהול מי הנגר, ולא לציין רק בנספח.

**8.3. פרק הפסולת**

8.3.1. נדרש להציג סימון סכמטי מנחה בנספח הבינוי למרכז איסוף פסולת והוראות להקמתו.

**8.4. פרק התחבורה - דרכים**

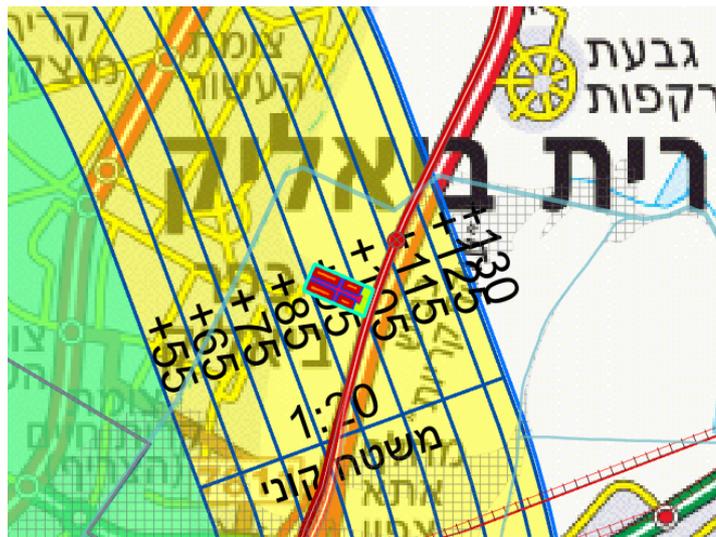
בחלק המזרחי של התוכנית עוברת דרך פרברית מהירה- כביש 22. בתמ"א מצפון לשטח

התוכנית מוצע מחלף נוסף שטרם מומש והוא נקרא- מחלף המעי"ר.  
התוכנית המפורטת החלה על הכביש הינה ג/ד/991/ג'- מאושרת מיום 8.6.2005.  
בהוראות התוכנית נרשם כי לא תותר גישה ממנה למגרשים גובלים. רוחב הדרך 50 מ'  
וקוו הבניין הינו 0 מ'. נקבע כי קיימת אפשרות להקמת מחלף נוסף בין מחלף העמקים  
למחלף אפק, המיקום המדויק וסוג המחלף יקבע במסגרת תוכנית מפורטת שתאושר  
כחוק.



9. תתל/80/א שדה תעופה חיפה:  
התכנית חלה בתחום המגבלות של התת"ל:

5



גובה: להלן הגבהים המותרים ע"פ המשטח הקוני (המגבלות הינן בין 85-105 מ' מעל פני הים).  
מגבלות ציפורים: לא נכלל בתחום זה.  
רעש: לא נכלל בתחום זה.

10. יח"ד דיור קטנות, דיור מכליל ודיורית:
  - 10.1. התוכנית אינה כוללת דיור מכליל לפי תמא/4.35.
  - 10.2. התוכנית אינה כוללת יח"ד קטנות לפי הנדרש בסי' 63. בחוק התו"ב.
  - 10.3. דיוריות – יש התייחסות לדיוריות לגודל של מעל 120 מ"ר.
11. קרקע חקלאית: מדובר בקרקע מוכרות - מאחר והשטח מאושר לפיתוח בתמ"מ, לא נדרש אישור הולקחש"פ.
12. עצים בוגרים: בתוכנית לא סומנו עצים בוגרים ולא הוגש נספחו עצים- יש לקבל אישור מודד על כך.

#### **ד. התייחסות ועדה מקומית וגופים רלוונטיים**

13. עיקרי החלטת הוועדה המקומית:
  - התוכנית טרם נדונה בוועדה המקומית קריות.
14. התייחסות גופים ממשלתיים/ ציבוריים:
  - 14.1. משרד הבריאות- במכתבו מיום 1.12.25 ציין כדלהלן:

בנספח התשתיות אין התייחסות לחיבור לתשתיות קיימות ויכולת הנשיאה שלהן את התוספת המבוקשת, למעט סיכון מיקום חיבור למערכת מים וביוב בתחום התכנית, בציון העובדה שיתואם מול התאגיד.

על פי מידע הקיים במשרדנו ומנספחי תכנית המתאר הכוללת קרית ביאליק: ממערב לתכנית, קרוב לפוארה, מצויה תחנת שאיבה קיימת ישנה (תחנת שאיבה מס' 4), שלא תוכל לשאת את התוספת המבוקשת בתכנית. באזור קדמת ביאליק אמורה בעתיד להבנות תחנת שאיבה חדשה (תחנת שאיבה מס' 5), אשר תוכל לקלוט את השפכים.

להלן התייחסותנו:

1. אישור התכנית שבנדון צריך להיות מותנה באישור תכנית שתאפשר הקמת תחנה מספר 5 או לחלופין לצרף את מיקום תחנת שאיבה זו לקו הכחול של התכנית שבנדון.
2. יש לקבל התייחסות תאגיד מעיינות החוף לתכנית ולמיקום תחנת שאיבה מספר 5
3. בהוראות התכנית נרשם שימוש של שירותי בריאות ביעוד מגורים ד', אך בפרוגרמה לצרכי ציבור אין התייחסות לשטח נדרש למוסדות בריאות. יש להוסיף.

- 14.2. תאגיד מעיינות חוף- במייל מיום 1.12.25 נאמר כי התאגיד אינו יכול לאשר את התוכנית מאחר שאינה כוללת פתרון ביוב ואינה כלולה בתוכניות המתאר של ביאליק. עם סיום עדכון תוכנית האב לביוב התאגיד יחזור וידון בתוכנית.
- 14.3. מגבלות גובה מתת"ל 80 א' – נדרש לקבל את התייחסות רת"א לגובה המוצע.

#### **ה. התייחסות לתוכנית שנשלחה בהליך תנאי הסף:**

עיקרי התייחסות שנשלחה בהליך תנאי הסף לתוכנית ע"י לשכת התכנון: בהמשך למכתב תנאי סף שנשלח מיום 25.05.2025 לשכת התכנון מסבה את תשומת לבכם לכך ששטח התוכנית שבנדון מהווה את עתודת הקרקע האחרונה של קרית ביאליק ומאחר והתוכנית המתאר הכוללת לעיר אינה מקודמת נדרשת תוכנית כוללת/תוכנית שלד לשטח האמור. מכאן שישנו קושי בקידום התוכנית כאמור לאור המפורט לעיל.

- א. התוכנית שבנדון מציעה להקים שכונת מגורים בהיקף של כ- 1,200 יח"ד, במזרח קרית ביאליק, בשטח שטרם פותח ומהווה חלק מחטיבת הקרקע האחרונה שנותרה בעיר ללא תכנון. חטיבת הקרקע האמורה, בשטח של כ- 1,200 ד', תוכננה בעבר ונקראה "קדמת ביאליק" אולם התוכנית לא קודמה. יצוין כי על חלקה הצפוני הוכנה לאחרונה תוכנית ביוזמת מינהל התכנון שנקראה "מע"ר קרית ביאליק" אולם גם תוכנית זו לא קודמה.
- ב. בהמשך למכתב שנשלח ע"י לשכת התכנון כחלק מהליך קליטת התכנון שבנדון, הובהר כי מאחר ותוכנית המתאר הכוללת לעיר לא קודמה (352-0357228) נדרשת תוכנית כוללת/תוכנית שלד לכל השטח האמור. מכאן שישנו קושי בקידום התוכנית שבנדון.
- ג. יוער כי בנוסף לתוכנית המתאר שלא קודמה, לאחרונה נסגרה גם התוכנית להתחדשות בניינית שהכינה הרשות להתחדשות עירונית יחד עם הרשות המקומית. מאחר וכך תוכנית על יתרת הקרקע האחרונה בעיר תידרש להשלמה פרוגרמטית של השלד העירוני בהיבט של תשתיות- בניהן פתרונות ניקוז אזוריים, פתרונות ביוב (כמצוין במכתב משרד הבריאות לעיל) והטמנת קווי מתח עליון. חיבוריות למערכת התנועה האזורית והמקומית, בחינה מקיפה של שטחי ציבור, שטחי תעסוקה וכו'.
- ד. ע"פ תוכנית הבינוי שצורפה לעיל מתוך תוכנית המתאר שלא קודמה, מופיע חיבור של ציר תחבורה ציבורית המחבר בין קרית ביאליק לקרית אתא שחלקו ככל הנראה על שטח התוכנית שבנדון, ציר כאמור אינו מאושר אולם נראה כי החיבוריות תידרש כחלק מהתכנון הכולל של יתרת השטחים בעיר. וזו דוגמא נוספת לצורך בתכנון כולל של כל השטח ולא כפי שהוגש.
- ה. שטח התוכנית אומנם מהווה המשך לבינוי מצומצם שחרג משטחי העיר לכיוון מזרח, אולם לא ניתן להעמיס על רח' קטן וצר עוד כ- 2,000 יח"ד בדרך ללא מוצא. התוכנית צריכה להציג את חיבור הבינוי למערכת הדרכים העירונית, תוך בדיקה תחבורתית והצגת פתרונות תחבורתיים נרחבים יותר.
- רק לאחר בחינה כוללת של תשתיות ופרוגרמה עירונית לכל השטח שנותר בראיה כלל עירונית, ניתן יהיה לקדם תוכניות לפי מתחמים. ללא בסיס כאמור כל תכנון מתחמי יסכל תכנון כולל.
- ו. עוד יצוין כי מסמכי התוכנית אינם מפורטים דיים, כך שישנו קושי בבדיקת התוכנית, הן בחוסר פירוט בהוראות והן בשאר נספחי התוכנית.
- ז. לאור כל המפורט לעיל, לשכת התכנון סבורה שלא ניתן לקדם את התוכנית שבנדון בשלב זה.

• **ייתכן כי במהלך הדיון יועלו נושאים נוספים שלא נרשמו בבדיקה זו.**

בברכה,  
רונית סגל  
מתכנן מחוז חיפה

העתקים :

אלכס קופר, מהנדס וועדה מקומית קרית  
אדר' יסמין לאלא פרו  
ק. ל. לשכת התכנון חיפה

