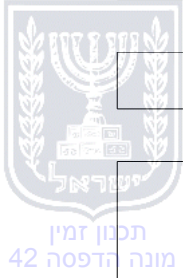


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0738138

הוספת מגורים ומשרדים במרכז מסחרי בקריית-ים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בעלי הנכס בשיתוף הרשות המקומית מבקשים להוסיף ארבע קומות של תעסוקה ושלוש קומות מגורים מעל למבנה מסחרי קיים בפינת הרחובות מרטין בובר ומשה שרת בקריית ים. התכנית מציעה בניית 42 יחיד קטנות, 14 יחיד בכל קומה. הכניסה לתוספת הבניה החדשה תהיה באמצעות לובי כניסה חדש שיהיה בקומה המסחרית הקיימת, כאשר תהייה הפרדה בין הכניסות למגורים ולמשרדים. החניה למבנה המוצע תהייה בתחום החניות הציבוריות הקיימות בסביבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

352-0738138

1.2 שטח התכנית

0.946 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

מחוזית

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	206685
קואורדינאטה Y	749799

### 1.5.2 תיאור מקום

המרכז המסחרי הקיים ברח' משה שרת בק. ים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	שרת משה	2	

שכונה מרכז מסחרי קרית ים.

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	2404	

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 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 194	החלפה	תכנית זו, בתחומי תחולתה, מחליפה את תכנית ק/194.	1829	1818	15/06/1972
352-0203034	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	8195	9851	08/04/2019



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

## 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 מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11: 49 22/11/2021	עמיחי אבריל	22/11/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		19: 51 05/10/2021	יעקב מאור	05/10/2021		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	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789789		
	פרטי			ב. קרן - נכסים ) (98 בע"מ	חיפה	(1)				bennyk@bks.co.il
	פרטי			רסקו, חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ	תל אביב- יפו	הר סיני (2)	3	03-7130207		ycovmaor@netvision.net.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 149 חיפה.

(2) הערה: עליזה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב. קרן - נכסים ) (98 בע"מ		(1)		04-8553139		ycovmaor@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 49 ק. חיים, חיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור תכנון ערים בע"מ	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
	אדריכל	עמיחי אבריל	25864	אבריל את אבריל בע"מ	קרית מוצקין	אושה	24	04-8714850		
	מודד	בנימין שפירא	583	בני שפירא מודד מוסמך	חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



## 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
תעסוקה	במשמעות של משרדים, מרפאות, חדרי לימוד וכיוצ"ב למעט מלאכה ושימושים דומים העלולים לגרום למטרד לסביבתם.

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

הוספת שטחי תעסוקה ומגורים מעל לקומה מסחרית קיימת במרכז מסחרי קריית-ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי למסחר, תעסוקה ומגורים.
- ב. הוספת ארבע קומות לתעסוקה ושלוש קומות מגורים מעל קומה מסחרית.
- ג. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בייעודי הקרקע השונים
- ד. קביעת הוראה למניעת מטרדים בזמן הבניה לשטח המסחרי הקיים ולסביבתו.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	945	100
סה"כ	945	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	945.86	100
סה"כ	945.86	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>מסחר - בקומות הקרקע שתכלול: מסחר קמעונאי למינהו וכן לובי כניסה נפרד לקומות התעסוקה והמגורים, חדר טרנספורמציה.</p> <p>תעסוקה - בארבע הקומות שמעל לקומת המסחר אשר יכללו: משרדים, מרפאות, חדרי לימוד וכיוצ"ב.</p> <p>מגורים - בשלוש הקומות שמעל למשרדים. התכנית מציעה שלוש קומות מגורים ובכל קומה 14 יח"ד קטנות וממ"ק. סה"כ בבניין 42 יח"ד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. רישום יחידות הדיור - יחידות הדיור יירשמו כיחידת רישום אחת ויהיו תחת ניהול משותף. לא יותר רישום יחידות מגורים נפרדות.</p> <p>2. תעודת גמר - תעודת גמר תינתן לכל יחידות הדיור במשותף ולא לכל יחידת מגורים נפרדת. סטייה מהוראה זאת תהווה סטייה ניכרת, עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002.</p> <p>3. ניתן יהיה להסב את שטחי המגורים לשטחי משרדים.</p> <p>4. איסור בניה מחוץ לגבולות המגרש - לא תותר כל בניה מחוץ לגבולות תא שטח 100. חריגה כאמור תהווה סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב - 2002.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
0	0	0	0	1	1	6.4		100	992	(1) 46	46	900	946	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0		4	22		100	3784		(3) 704	(2) 3080	946	100	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה		
0	0	0	0		3	32.5	(5) 42	100	2838		(4) 528	(2) 2310	946	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה		
									(6) 7614						מגורים מסחר ותעסוקה	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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן יהיה להסב את שטחי המגורים לשטחי משרדים.

איסור חריגה מגבולות המגרש - לא תותר כל חריגה מגבולות תא שטח 100. חריגה כאמור תהווה סטיה ניכרת עפ"י סעיף 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2002

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מקלט קיים.

(2) 770 מ"ר לקומה.

(3) 176 מ"ר לקומה.

(4) 176 מ"ר שטח שרות בקומה.

בנוסף, על גג המבנה יותרו 100 מ"ר למתקנים ומבנים טכניים.

(5) 42 יחיד קטנות. השטח העיקרי הממוצע לדירה יהיה 55 מ"ר.

(6) סה"כ כללי, עיקרי ושרות, בכל חלקי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42



תכנון זמין  
מונה הדפסה 42

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית בקני"מ 250 : 1. התכנית תכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים :</p> <p>1. - התייחסות לנגישות נאותה לתוספת הבניה המוצעת במהלך תקופת הבניה, כולל הצבת שלטים.</p> <p>2. - השתלבות המסחר, המשרדים והמגורים ללא הפרעה הדדית, לרבות הפרדת הכניסות למגורים ולמשרדים, הצגת החזית של המבנה, כולל חומרי גמר, מיקום שילוט החזית המסחרית וכד'.</p> <p>3. - במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלית ופיתוח שטח. תכנית העיצוב העיצוב האדריכלית תכלול את כל הפרטים האדריכליים הנדרשים. התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר ותהייה חלק מהיתר הבניה שיינתן.</p> <p>תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול: התחברות הבניין לתשתיות העירוניות הקיימות לרבות: מערכת הניקוז, חשמל, תאורה, מים, ביוב וכיוצ"ב, הכל עפ"י הצורך ועפ"י דרישות מהנדס העיר.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהייה עפ"י התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
<p>הבניין יחובר לתשתיות העירוניות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p>	
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג הקו/המתקן   מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן   מציר הקו   א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף   2 מ'   2.25 מ'   ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד   1.5 מ'   1.75 מ'   ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי   5 מ'   6.5 מ'   ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח   --   8.5 מ'   ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי   9.5 מ'   13 מ'   ו. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח   --   20.0 מ'   ז. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו   --   35 מ'   * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של</p>	

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח מונה גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



<b>6.6</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
<p>היתר לתוספת בנייה למבנה המוצע מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

<b>6.7</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
<p>האמצעים למניעת מטרדים בעת הבניה כלהלן:  א. הבניין יכוסה במשך כל העת ע"י פיגומים ויריעות.  ב. אחסון חומרי הגלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו למפגעי אבק לסביבה.  ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוולים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.  ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבניינים והעסקים בסביבה ולחזית המסחרית הקיימת. ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	



<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצגת פתרון להשהייה וטיפול במי הנגר בתחום המגרש.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

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

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

תוך חמש שנים מיום אישור התכנית.

