

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0596460

שינוי קווי בניין ברחוב שז"ר זלמן 24,26 בקרית ים.



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריות  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית קיימים שני מבנים, ברח' שזר זלמן 24 קיים מבנה בעל ק.עמודים + 7 קומות וברח' שזר זלמן 26 קיים מבנה בעל ק.עמודים + 8 קומות.

תכנית זו באה להסדיר אפשרות בניית תוספת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי מאושרים במבנה 26 והסדרת קווי בניין עבור מבנים 24,26 ברחוב שז"ר זלמן, קריית ים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין ברחוב שז"ר זלמן 24,26 בקרית ים.

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 352-0596460

**1.2 שטח התכנית**  
שטח התכנית 1.748 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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	206275
קואורדינאטה Y	749675

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	שז"ר זלמן	26	
קרית ים	שז"ר זלמן	24	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10451	מוסדר	חלק	22	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/08/1966	2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/130
25/06/2001	3071	4996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130 א. הוראות תכנית ק/130 א. תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/130 א
03/01/1980	728	2594	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/230 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/230
14/12/1994		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/44/15. הוראות תכנית 2/44/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /44 /15



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מרינה קרונגאוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרינה קרונגאוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/06/2018	פלג גרינברג	04/07/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/06/2018	מרינה קרונגאוז	04/07/2018	מצב מאושר	לא

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
נציג ועד בית	פרטי	גבי זהר			קרית ים	שז"ר זלמן	26			sigali30001@walla.com
נציג ועד בית	פרטי	נלי זהר			קרית ים	שז"ר זלמן	26			sigali30001@walla.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי זהר			קרית ים	שז"ר זלמן	26			sigali30001@walla.com
פרטי	נלי זהר			קרית ים	שז"ר זלמן	26			sigali30001@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(1)		02-9969213		
חוכר		גבי זהר			קרית ים	שז"ר זלמן	26			sigali30001@walla.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נלי זהר			קרית ים	שז"ר זלמן	26			sigali30001@walla.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלי עניין נוספים בשטח התכנית.

(1) כתובת: קק"ל 1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מרינה קרונגאוז	87627		חיפה	סירקין	5	077-2345137	077-2345137	kronarch@012.net.il
אדריכלות	הנדסאי	פלג גרינברג	ה 30239	ג.מ. אדריכלות ובינוי בע"מ	קרית מוצקין	שד ויצמן	11	04-8730669	04-8730569	pelegh26@walla.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@017.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

מתן אפשרות להקמת מרפסות עבור מבנה מס' 26 ושינוי קווי בניין ברחוב שז"ר זלמן 24,26 בקריית ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי ואחורי לצורך הקמת מרפסות ברח' שז"ר זלמן מס' 26.

2. הסדרת קווי בניין ברח' שז"ר זלמן 24 ו-26 ע"פ מצב קיים.

\* הסדרת קווי בניין והשינויים המוצעים המוצגים בתשריט מצב מוצע ובהתאם לסעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,748	100
סה"כ	1,748	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,748.18	100
סה"כ	1,748.18	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות ישמר מרחק בין המבנים הקיימים כפי שמופיע בתשריט מצב מוצע.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

6.1	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה-1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל-לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף, מהתיל הקיצוני-3.00 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד, מהתיל הקיצוני-2.00 מ', תיל מבודד צמוד למבנה-0.3 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :-כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מציר הקו: 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - מציר הקו-35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך-מהתיל הקיצוני-0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-מהתיל הקיצוני-3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון-בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת-מהתיל הקיצוני-1 מ'.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 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 בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>
6.2	<b>ביוב וניקוז</b>
	<p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את החיבור למערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו. מתכנן התוספת יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי</p>

<b>6.2</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
	ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז. בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק



<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	א. השטחים המיועדים לפיתוח. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ב. בתכנון איזור המגורים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.



<b>6.4</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור , אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 100 . ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



## 7. ביצוע התכנית

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

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