

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0863985

שינוי ייעוד למבנה מסחרי בשד' י-ם פינת הפלמ"ח, קריית ים



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 :

16/11/2020

להפקיד את התכנית לדוד

17/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על מבנה קיים עם פעילות מסחרית של מרכול. בשנת 1987 הוצע היתר ע"י חברת אגד למבנה בשטח של 15 מ"ר. עם השנים נוספו למבנה המקורי שטחים נוספים, כ - 152 מ"ר ללא היתר לפי דו"ח פיקוח עדכני של הוועדה המקומית שהתקבל מיום - 2.9.20.

התכנית מבקשת להסדיר ייעוד מסחרי של חנות נוחות/מזנון בתחום הדרך הממוקם בסמיכות לתחנת אוטובוס קיימת, ולציר תנועה ראשי - שדרות ירושלים. התכנית קובעת הריסה חלקית של מבנה הקיים וקובעת את גודל חנות הנוחות/מזנון בתא שטח בייעוד מסחרי, כך שהמבנה אינו פולש למדרכה ולמרחב תחנת האוטובוס. ההריסה המוצעת למבנה הקיים הינה בכדי לשמור על מרחקי בטחון ובטיחות מתחנת האוטובוס והשארית המדרכה לאורך שד' ירושלים ברוחב הנדרש. שטח המבנה המוצע הינו 81 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד למבנה מסחרי בשד' י-ם פינת הפלמ"ח, קריית ים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
0.319 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מתאר מקומית	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	207591
קואורדינאטה Y	750767

### 1.5.2 תיאור מקום

חנות נוחות קיימת בפינת הדרכים שדרות ירושלים ושדרות הפלמ"ח.

### 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	שד ירושלים		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12756	מוסדר	חלק		47

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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
21/06/1979	1696	2545	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/165 והוראות תכנית זו יחולו.	החלפה	ק/165
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034



## 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: 08 18/02/2021	יעקב קום	18/02/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		12: 10 18/02/2021	בוריס סרין	18/02/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		12: 05 18/02/2021	יעקב קום	18/06/2020	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	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ים	קרית ים	שרת משה	10			edenb@k- yam.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית ים	קרית ים	שרת משה	10			edenb@k-yam.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**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
מהנדס אזרחי	מהנדס	בוריס סרין	78043	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מודד מוסמך ושמאי מקרקעין	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi 883.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

שינוי יעוד למסחר, בשדרות ירושלים פינת הפלמ"ח, קריית ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מדרך למסחר, עבור חנות נוחות/מזנון, לממכר מוצרי מזון ושתייה.
- ב. הריסת חלק ממבנה קיים, לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעוד המסחר.
- ד. שיפור תחבורתי בקרבת המבנה המסחרי, כמוצע בנספח התנועה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	100
דרך מאושרת	200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה	מסחר	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	319	100
סה"כ	319	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	238.04	74.61
מסחר	81.01	25.39
סה"כ	319.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	המבנה המסחרי ישמש למזנון/חנות נוחות, למכירת מוצרי מזון, טבק, שתייה והמותר ע"פ החוק לרישוי עסקים בלבד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. יותר מבנה יחיד בתחום התכנית בתחום קווי הבניין. 2. המדרכה תישאר פנויה מכל מכשול וחפץ ולא תותר סגירה עונתית בסמיכות למבנה המסחרי. 3. המבנה יעמוד בתנאי רישיון עסק של הרשות המקומית ומשרד הבריאות.
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	החניה למבנה תהיה בחניות הציבוריות הקיימות.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ומתקניה לרבות חנייה ומתקני תשתית, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
					שרות					עיקרי		
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מעל הכניסה הקובעת 1	3.2	100	81	81	81	100	מסחר	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1:100 לפחות באישור ועדה מקומית, בה יסומנו החלקים להריסה, תכניות וחתכים, התייחסות לכל חזיתות המבנה כולל חזית חמישית (גג), חומרי גמר, פתרון ניקוז, אספקת מים, פינוי אשפה וכל פרט תכנוני אחר עפ"י דרישת מהנדס העיר ובתיאום מולו.
2. יוגש נספח תנועה ע"י יועץ תנועה מוסמך. הנספח יציג את נגישות הולכי רגל למבנה, הסדרי התנועה בסביבת המבנה ואת הנגישות לתחנת האוטובוס הקיימת, בתיאום מול משרד התחבורה.
3. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה קבלת אישור איגוד ערים, בין השאר, תוך מתן הוראות הנוגעות לתאורה החיצונית של המבנה.

6.2

### הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה

המבנה המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע, יהרס ויפונה ע"י מבקש ההיתר, כתנאי למתן היתר בניה עפ"י תכנית זו.

6.3

### חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :- 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

6.3	חשמל
	<p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ 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 חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>
6.5	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>א. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב. גובה עגורנים / מנופים בתחום התכנית מוגבל לגובה +53 מ' מעל פני הים, לא יינתנו חריגות מגובה זה.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה הנגיע אותה שעה בשל אותם</p>

<b>6.7 היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

<b>.7 ביצוע התכנית</b>	<b>7.1</b>
------------------------	------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.2</b>
-----------------------	------------

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

--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15