

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0796128

שינוי יעוד והוספת שימוש מסחרי וזכויות בניה במבנה הספרייה בקרית ים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קרית
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2021

להפקיד את התכנית לדוד

13/09/2021

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

החברה הכלכלית ועיריית קרית ים יוזמות הקמת בית קפה בפארק "דונלד טראמפ" ברחוב משה שרת בקרית ים.

בית הקפה ייבנה במיקום מרכזי בעיר, בסמוך למוסדות ציבור רבים כמו המתנ"ס, בניין העירייה, הספרייה, בית הספר התיכון רודמן, תחנה לבריאות המשפחה ועוד.

בית הקפה מתוכנן בזיקה ישירה לפארק ועתיד לשרת את כלל ציבור המבקרים בו וימוקם בחלקו הדרום-מערבי של המגרש.

בשטח המתוכנן של בית הקפה חלות התכניות המאושרות ק/מק/193/ג ו-ק/193/ו, הקובעות ייעודים של דרך מאושרת, בנייני ציבור, ושטח ציבורי פתוח.

במצב המאושר לא ניתן לבנות שימושים סחירים בהיקף הנדרש עבור הקמת בית הקפה, ולשם כך נדרשת תכנית זו לשינוי ייעוד הקרקע והוספת שימוש משני להקמתו.

בית הקפה יכלול שטח בנוי עיקרי של 160 מ"ר ו-40 מ"ר של שטחי שירות עבור מרחב מוגן ומחסן צמוד.

בנוסף, תהיה מצללה מעוצבת לישיבה חיצונית ולהלכתיות נעימה כהמשך ישיר לשטח הפארק ולספרייה.

שטח הספרייה גם הוא נכלל בתחום תכנית זו ואף מגדילה את שטחו ואת זכויות הבניה המאושרים, כך

שיתאפשר ניצול מיטבי יותר של משאב הקרקע, ואף יאפשר שילוב שימושים של שטחי ציבור עם מסחר נלווה, כפי שהוצע בתוכנית המתאר לעיר שאושרה לאחרונה.

הוספת הזכויות, הגדלת המגרש למבני ציבור והוספת השימוש הנלווה ישרתו את תושבי העיר ויממשו את הגדרת ציר משה שרת בחלקו הצפוני כ"שדרה קהילתית" המשלבת שטחי ציבור מבונים לצד שטחי ציבור

פתוחים.

זכויות הבנייה למבנה הציבור יקבעו ל-200% שטחים עיקריים ושטחי שירות. בנוסף, השטח לבית הקפה והשירותים יהיה סה"כ 200 מ"ר, עיקרי ושירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד והוספת שימוש מסחרי וזכויות בניה במבנה
הספרייה בקרית ים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

352-0796128 מספר התכנית

3.231 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ל"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	206307
קואורדינאטה Y	750000

1.5.2 תיאור מקום

ספריה עירונית ברחוב משה שרת

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	16	

שכונה קרית ים ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק		1535

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034
25/02/2001		4965	תכנית זו מחליפה את תכנית מק/ ק/ 193/ ג בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	מק/ ק/ 193/ ג
22/05/2003	2503	5187	תכנית זו מחליפה את תכנית ק/ 193/ ו בתחומה והוראותיה לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	ק/ 193/ ו



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נמרוד גורפינקל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נמרוד גורפינקל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 43 01/07/2021	נמרוד גורפינקל	27/06/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 26 28/06/2021	נמרוד גורפינקל	27/06/2021	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 קרית ים	קרית ים	שרת משה	8	04-8789804		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 קרית ים	קרית ים	שרת משה	8	04-8789804		edenb@k-yam.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: המקרקעין בתכנית בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נמרוד גורפינקל		מיקומים א.ג. בע"מ	חיפה	בעלי מלאכה	26	077-4060242		Nimrod@mikumim.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ייעוד והוספת שימוש מסחרי וזכויות בניה במבנה הספרייה בקרית ים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מדרך מאושרת ושצ"פ לשטח למבני ציבור
2. תוספת שימושים לטובת מבנה מסחרי בצמוד לספרייה העירונית
3. קביעת הוראות וזכויות בניה לשימושים במבנים ובמוסדות ציבור
4. מתן פטור מחניה בתחום המגרש
5. קביעת קווי בנין בשטח למבני ציבור
6. קביעת מרחק מינימלי בין מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

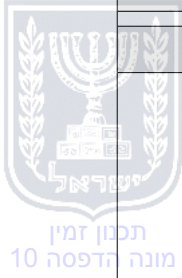
יעוד	תאי שטח	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	429.98	13.31
שטח למבני ציבור	2,629.52	81.38
שטח ציבורי פתוח	171.73	5.32
סה"כ	3,231.23	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,231.23	100
סה"כ	3,231.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	שימוש עיקרי: מבני תרבות וחינוך שימוש משני: בית קפה, קפיטריה ומזנון להגשת מזון
4.1.2	הוראות
א	מבנים קיימים המרחק המינימלי המותר בין מבנה הספרייה העירונית הקיים לבית הקפה המוצע יהיה 2 מ'
ב	הנחיות מיוחדות בית הקפה, הקפיטריה והמזנון להגשת מזון, בנוסף לקפיטריה הקיימת במבנה הספרייה, ימוקמו בחלקו הדרום-מערבי של המגרש



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
5	3 (3)	3 (2)	4	6	32.6 (1)	50	6660	686	5974	3230	100	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

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:

- גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה אינו כולל: חדרי יציאות לגג, מתקנים טכניים, מעקה גג תקני וכד'
- קווי הבניין עפ"י תשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מעבר לגובה זה יותר מעקה תקני בלבד.
- עם שינויים נקודתיים עד 2.6 מ', עפ"י תשריט מוצע.
- עם הקטנה נקודתית עד 0 מ' לכיוון שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בחניונים הציבוריים בסמיכות לחלקה
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	על מבקשי הבקשה להיתר הבניה להגיש תשריט חלוקה ולאשרו ברשויות התכנון כתנאי לקבלת היתר בניה ולרשמו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.
6.3	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</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה להקמת תחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר והתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל -</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף --- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד --- 2 מ'</p> <p>או</p> <p>תיל מבודד צמוד למבנה --- 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה --- 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ---- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך --- 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה --- 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון --- בתאום עם חב' החשמל</p> <p>י. ארון רשת --- 1 מ'</p> <p>י"א. שנאי על עמוד --- 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>



6.3	חשמל
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>



6.4	ניהול מי נגר
	<p>שטח התכנית נמצא באזור רגישות א' עפ"י תמא/ 1.</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו 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.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. שביל להולכי רגל - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.</p> <p>ו. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ניקוז ותיעול:</p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בנייה משמרת מים) בנספח הסניטרי ע"י אגף הנדסה בעירייה ו/או מי מטעמה.</p> <p>ב. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים/ ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר, הכל באישור מחלקת ניקוז באגף הנדסה בעירייה ו/או מי מטעמה.</p>



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בוועדה המקומית. התכנית תתייחס, בין היתר, להשתלבות המבנה המוצע עם יתרת המבנים במגרש, נגישות, מיקום המבנים ופתרונות עיצוב אדריכלי לפיהן כל המתקנים הטכניים, חדרי אשפה, חללי שירות, מחסנים וכד' אשר יקבלו מענה בתוך המבנה. מנועי מזגנים ומתקנים טכניים, שיש הכרח טכני למקם אותם מחוץ</p>

6.5 תנאים למתן היתרי בניה	
	למבנה, יוסתרו ע"י מסתורים הבנויים מחומרים עמידים לפגעי הסביבה ובעלי תקן ישראלי, במידה ורלוונטי. תשתיות יהיו מוצנעות בתוך המבנים ו/או בתת הקרקע לפי העניין.



6.6 מגבלות בניה לגובה	
	הנחיות משרד הביטחון: א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

6.7 תשתיות	
	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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. 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 הבנין לרשת המים.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור תכנית זו

