

מתן תוקף

מבא"ת 2006

תכנית מס' ק/מק/230/ג
הועדה מקומית לתכנון ובניה קריות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

10.10.2012

נתקבל

משרד המגורים
הועדה המקומית לתכנון ובניה
17-11-2012
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/מק/230/ג

שם תוכנית: בית זלמן שזר 17,19 קריית ים.

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית לתכנון ובניה קריות.
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכפופה להוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>תכנית מס' ק/מק/230/ג פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 6423 מיום 30.5.12</p>	<p><u>ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות</u> התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת ונמצאה ראויה לדיון בוועדה המקומית 31/10/11 תאריך מהנדס הועדה</p>
---	--

<p><u>ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות</u> אישור תכנית מס' ק/מק/230/ג הועדה המקומית החליטה לאשר את תכנית בישיבה מס' 2012007 ביום 2.9.12 י"ר הועדה</p>	<p><u>ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות</u> הפקדת תכנית מס' ק/מק/230/ג הועדה המקומית החליטה להפקיד את תכנית בישיבה מס' 2012001 ביום 5/2/2012 י"ר הועדה</p>
---	---

<p>תכנית מס' ק/מק/230/ג פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 6300 מיום 20/11/12</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס': ק/מק/230/ג פורסמה בעיתון מעריב ביום 16.5.12 ובעיתון מקור ראשון ביום 16.5.12 ובעיתון מקומי זמן קריות ביום 18.5.12</p>
--	---

דברי הסבר לתוכנית

בשטח החלקה קיימים שני מבנים בנין מס' 17 (שבע קומות) ובנין מס' 19 (שמונה קומות). תכנית זו באה להסדיר אפשרות לבניה לתוספות מרפסות גוזטראות מעבר לקווי בנין צידיים בבנין מס' 19 ולהסדיר קווי בנין למבנים ע"פ הקיים בפועל כך שלא יחריגו מקווי בנין מאושרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי קווי בנין במבנים ברחוב זלמן שזר 17,19 קריית ים.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ק/מק/ג/230

מספר התוכנית

2.018 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

03/10/12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• וועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• סעיף 62א(א)(4).

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "וועדה המקומית לתכנון ובניה קריות"

קואורדינטה X 206/250
קואורדינטה Y 749/625

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית קריית ים

התייחסות לתחום הרשות נפה
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית יישוב קריית ים

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית
זלמן שזר 17,19

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10451	• מוסדר	• חלק מהגוש	21	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.1.1980	2594	(**)	שינוי	ק/230
25.8.1966	1299	(*)	כפוף	ק/130

(*) תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו כל יתר ההוראות בתכניות קודמות חלות עליה וכפופה להן.

(**) תכנית זו גוברת על תכניות קודמות בתחום השינוי המבוקש בה.

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	17		03/10/12	ירון חן		
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	-	1	03/10/12	ירון חן		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
(ועד הבית)	אלישע בן דוד	67673228				רחוב זלמן שזר 17 דירה 5 קריית ים	04-850777				
(ועד הבית)	אלין ליפשיץ	060116043				רחוב זלמן שזר 19 דירה 24 קריית ים		0507573658			
(ועד הבית)	אושר אסתר	063275259				רחוב זלמן שזר 19 דירה 28 קריית ים	04-8761640				
(ועד הבית)	אברהם גיגי	50621754				רחוב זלמן שזר 19 דירה 31 קריית ים		0577625207			

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אינו רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעל הקרקע • (בחכירה לפרטיים)			מנהל מקרקעי ישראל		פל-ים 15 חיפה 33095	048630855			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלורי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
meronhen@gmail.com		0526693713		סמטת התמר 3,קרית מוצקין			35532	27132646	ירון חן	הנדסאי	• עורך ראשי
ramzi883@netvision.net.il	04-8520166	0522352708	04-8524038	רח' אלמותנבי 22 חיפה			883		רמזי קעואר	מודד	• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי קווי בנין בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ,

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- להסדיר אפשרות בניה לתוספות מרפסות גוזזטראות מעבר לקוי בנין צידיים במבנה מס' 19.
- הסדרת קווי בנין למבנים מס' 17,19 ע"פ הקיים בפועל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.018
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ע"ב	סוג נתון כמותי
	מפוסט	מתארי				
-	-	-	ללא שינוי	6662	מ"ר	אזור מגורים
-	-	-	ללא שינוי	60	יח"ד	ג' 3 (אזור מגורים ג')

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	אזור מגורים ג' 3

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2018	אזור מגורים ג' 3		100	2018	אזור מגורים ג'

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:		4.1
שימושים		4.1.1
	אזור מגורים ג' 3	א.
	השימושים וההוראות הן ע"פ תוכנית מאושרת – ק/230.	ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
	(ללא שינוי)	א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש שטח מדוד (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	
			עיקרי (1)	שרות (2)	עיקרי	שרות							
אזור מגורים ג' 3	100	2018	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	כמסומן בתשריט	

6. הוראות נוספות**6.1.1. הוראות בנושא החשמל**

- א. 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
8.50 מ'	-	בשטח בנוי בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח בנוי
20.00 מ'	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

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 מבנים המכילים תומרים 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 הפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 לתפירה, 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי

מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכת חוק החשמל.

6.1.2 היטל השבחה

- 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.

6.1.3 חניה

- א. יותקנו מקומות חניה בשטח המיועד לחניה פרטית מחוץ לגבול המגרש כנדרש לפי התקן בזמן הוצאת היתר בניה.

6.1.4 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלה לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא ינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.1.5 פיתוח ובינוי המגרש

- א. במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש על רקע מפת מדידה עדכנית.
- תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון שימור ונטיעת עצים וכד'.

6.1.6 מקלטים ומרחבים מוגנים.

לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור מהנדס פיקוד העורף.

6.1.7 ביוב, ניקוז ואספקת מים וסידורי תברואה.**א.אספקת מים.**

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם עיריית קריית ים לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואבזורים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו.

מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שירותי הכבאות ומאושר ע"י עיריית קריית ים.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל מים כחוק.

ב. ביוב.

לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבריכות שחיה ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.

מתכנן הבניין יכול לבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאילו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז-תיעול.

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 הבניין יכול לבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. ניקוז משמר נגר

השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

ב. 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.

ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר אישור התכנית	

8. חתימות

תאריך: 09/10/12	חתימה:	שם: ירון חן	עורך התוכנית
מספר ת.ז.: 27132646		תאגיד/שם רשות מקומית:	

תאריך: 7.10.12	חתימה:	שם: שם: אלישע בן דוד (ועד הבית בנין מס' 17)	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 67673228		תאגיד:	
תאריך: 7-10-2012	חתימה:	שם: אלון ליפשיץ (ועד הבית בנין מס' 19)	
מספר ת.ז.: 060116043		תאגיד:	
תאריך: 8.10.2012	חתימה:	שם: אושר אסתר (ועד הבית בנין מס' 19)	
מספר ת.ז.: 063275259		תאגיד:	
תאריך: 7.10.2012	חתימה:	שם: אברהם גיגי (ועד הבית בנין מס' 19)	
מספר ת.ז.: 50621754		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: אינו רלוונטי	יזמים
מספר ת.ז.:		תאגיד:	

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע (בחכירה למרטיים)
מספר ת.ז.:		תאגיד:	