

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0242065

אולם ספורט בשכונת סביוני ים - קרית ים



מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה
 29-03-2016
 נתקבל

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי קריות
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

תכנית ב.ע. מס' 352-0242065

הומלצה להפקדה

בישיבה הועדה 2014008 ביום 03/08/14

מהנדס הועדה

יושב ראש ועדה



מינהל התכנון-מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 29.11.16
 לאשר את התכנית
 יוסף משלב 6.4.16
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7266
 ביום 15.5.16



דברי הסבר לתכנית

עיריית קרית ים מבקשת להקים אולם ספורט בשכונת סביוני ים, בתחום תכנית מאושרת ק/292. השטח שבו מתוכנן המבנה מסווג עפ"י תכנית ק/292 א' חלקו ל "אתר לבניין ציבורי" וחלקו ל"מעבר הולכי רגל". התכנית מציעה הקמת מבנה לאולם ספורט, תוך הקטנת השטח ל"מעבר הולכי רגל" והתאמת הוראות הבנייה וקווי הבניין למבנה המבוקש.



מחוז הנגב



מחוז הנגב



מחוז הנגב

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית** אולם ספורט בשכונת סביוני ים - קרית ים
ומספר התכנית

מספר התכנית 352-0242065

1.2 שטח התכנית 9.908 דונם

1.3 מהדורות **שלב** מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית** תכנית מפורטת

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



המשרד לתכנון
ועניין תכנון



המשרד לתכנון
ועניין תכנון



המשרד לתכנון
ועניין תכנון

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קרית
	קואורדינאטה X	208150
	קואורדינאטה Y	751550

1.5.2 תיאור מקום

במתחם בנייני ציבור קיים בין רחובות הארזים והאילנות בשכונת סביוני ים כניסה ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ארזים	קרית ים

שכונה סביוני ים



1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלק בחלקן
10421	מוסדר	חלק		164-165, 192

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים 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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
22/11/1993	873	4168	שינוי יעוד.	שינוי	ק/292 א



1.7 מסמכי התכנית



נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראת התכנית			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
כן	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	14/02/2016	יעקב מאור	12/01/2016	1	1:1250	מנחה	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	(1)	10	04-8789740	04-8760564	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות משה שרת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית קרית ים	קרית ים	(1)	10	04-8789740	04-8760564	

(1) כתובת: שדרות משה שרת.

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		ת.ב.ע יעקב מאור	קרית מוצקין	קרית מוצקין	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	בנימין שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבת שטח לבנייני ציבור להקמת אולם ספורט והסדרת שטח למתקן הנדסי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד חלק משטח מ"מעבר להולכי רגל" ל"אתר לבניין ציבורי".

ב. שינוי יעוד מ"אתר לבניין ציבורי" ל"מתקן הנדסי" לצורך הסדרת תחנת השנאה.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה למבני הציבור ולמתקן הנדסי.



משרד הביטחון
הגנת המדינה והיישובים



משרד הביטחון
הגנת המדינה והיישובים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

9.908

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מספר	מתאדי				
	7,146		+430	6,716	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	300
מבנים ומוסדות ציבור	100
מתקנים הנדסיים	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	300
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	100



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	8,395	84.73
מעבר הולכי רגל	1,513	15.27
סה"כ	9,908	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	913.36	9.22
מבנים ומוסדות ציבור	8,933.46	90.16
מתקנים הנדסיים	61.62	0.62
סה"כ	9,908.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים עפ"י האמור בתכנית ק/292 א.
4.1.2	הוראות הנחיות מיוחדות א עפ"י האמור בתכנית ק/292 א
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים הולכי-רגל וכלי-רכב.
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים תחנת השנאה של חברת חשמל ומתקנים הנדסיים נוספים עפ"י הצורך.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת						מגרש כולל	מספר קומות	צד ימני	צד שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	100		7146 מ"ר	2679 מ"ר	110	80	20	4	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	
מתקנים הנדסיים	200		50 מ"ר	מ"ר	80	80	3	1	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..

(2) עפ"י הקיים.



6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	השטחים ההמיועדים בתכנית לאתר לבניין ציבורי, דרך משולבת ולמתקנים הנדסיים, מיועדים להפקעה ולרישום ע"ש עיריית קרית ים עפ"י סעיפים 188-200 לחוק התכנון והבניה (תשכ"ח-1965).



6.2	חשמל
------------	-------------

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

ב. תחנות השנאה.

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. אל אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

- סוג הקו/המתקן מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- א. קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף 3 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ' -----
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל חשוף או מצופה 5 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 מ'
- ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -----
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' -----
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חב' החשמל -----
- י. ארון רשת 1 מ' -----
- י"א. שנאי על עמוד 3 מ' -----

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהלעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לדין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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. לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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



6.2 חשמל	
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 תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	



6.3 איחוד וחלוקה	
יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית, עפ"י תשריט איחוד וחלוקה, לאשר איחוד ו/ או חלוקה של השטחים הכלולים בתכנית.	

6.4 ניהול מי נגר	
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגודלים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--



7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td>התכנית תבוצע בשלבים עפ"י הצורך.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	התכנית תבוצע בשלבים עפ"י הצורך.		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	התכנית תבוצע בשלבים עפ"י הצורך.						

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

עם אישור התכנית.



8. חתימות

	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית קרית ים 0	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית קרית ים 0	סוג: בעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: יעקב מאור	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור		תאריך: חתימה:	

