

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0296012

הסדרת רח' קפלן בקרית ים

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - חיפה  
18-08-2016  
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
3.8.16  
לאשר את התכנית  
31.8.16  
יגיד הועדה המחוזית תאריך

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

עיריית קרית ים מבקשת להסדיר סטוטורית את רחוב קפלן לכל אורכו כדרך למעבר כלי רכב. רחוב קפלן, למרות שהוא פתוח לתנועת כלי רכב והולכי רגל, אינו מסווג כ"דרך" עפ"י תכנית סטוטורית שבתוקף. בקטע הצפוני שלו, זה המתחבר לרחוב הפלמ"ח, הוא מסווג כ"טיילת ציבורית" עפ"י תכנית ק/165 ודרומה יותר הוא מסווג כ"אזור מגורים" א' ו-ג, עפ"י ק/130 וכ"שביל" עפ"י תכנית ק/43. בנוסף, התכנית מציעה, בחלק הצפוני של הרחוב, הקמת שני חניונים ציבוריים משני צידי רחוב קפלן.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הסדרת רח' קפלן בקרית ים
		מספר התכנית	352-0296012
1.2	שטח התכנית		4.279 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"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

207040 קואורדינאטה X

750876 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב קפלן בקרית ים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	קפלן		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	2186	765, 2188, 2193

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

## 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
21/06/1979	1696	2545	שינוי יעוד מ"טיילת" ציבורית לדרך וחניון ציבורי. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/165
21/01/1982	866	2781	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/290. הוראות תכנית ק/290 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/290
18/12/1986	351	3409	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316. הוראות תכנית ק/316 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316
19/09/2000	4872	4921	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ח. הוראות תכנית ק/316 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ח
03/12/1948		35	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/695/ק/43 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/695/ק/43
07/01/1990	1388	3732	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/322. הוראות תכנית ק/322 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/322

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/03/2009	3056	5934	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/מק/ 130/א/2. הוראות תכנית ק/מק/130/א/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/מק/130/א/2

## 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 מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	10/08/2016	צבי נווה	10/03/2015	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		31/01/2016	יעקב מאור	10/02/2015	1	1:1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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	רשות מקומית		עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740	04-8760564	

**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	10	04-8789740	04-8760564	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית חיפה	חיפה	חסן שוקרי	16	04-8356138	04-8356138	
בעלים			עיריית קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740	04-8760564	
בעלים			קרן קיימת לישראל, בחכירה לפרטיים	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6583425		YaelB@kkl.org.il
בעלים			רשות הפתוח	חיפה	שד הפל"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatihnun@muni.org.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ycovmaor@n ctvision.net.il		04-8753836	55	(1)	קרית מוצקין	ת.ב.ע יעקב מאור		יעקב מאור	עורך ראשי	
mail@zvi- naveh.com	04-8725002	04-8725001	177	שד ההסתדרות	חיפה	צבי נווה הנדסה		צבי נווה	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
bshapira@be zeqint.net	04-8410012	04-8420528	א 17	הגדוד העברי (2)	חיפה	אזרחית בע"מ	583	בני שפירא	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: רחוב קק"ל 55, קרית מוצקין.

(2) כתובת: קרית חיים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- א. הסדרת רחוב קפלן משביל וטיילת ל"דרך".
- ב. הקמת שני חניונים ציבוריים לקהל הרחב בחלק הצפוני של רחוב קפלן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד רחוב קפלן מ"שביל" ל"דרך מוצעת" וקביעת זיקת הנאה בשטח המסחרי.
- ב. שינוי יעוד מטיילת לדרך ולחנייה ציבורית.
- ג. קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי הקרקע השונים.
- ד. קביעת מבנים להריסה בתחום הדרך וזיקת ההנאה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.279
------------------	-------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
חניון	301, 300
מסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מסחר	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
טיילת ציבורית	1,422	33.23
מבנה מסחרי	348	8.13
שביל, קוו דשא, שדרה	2,509	58.64
סה"כ	4,279	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	3,108.16	72.63
חניון	822.8	19.23
מסחר	348.41	8.14
סה"כ	4,279.37	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה למעבר ברכב	348.41
מבנה להריסה	257.80

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית מאושרת ק/322.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
ב	<b>זיקת הנאה</b>
	החלק המסומן כ"זיקת הנאה לכלי רכב" הנמצא בקצה הדרך ללא מוצא, יהיה פנוי מכל בניין, חלק בניין או גדר על מנת לאפשר תמרון חופשי לכלי הרכב.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	קווי בניין: 5 מ'. רוחב כביש: 12 מ', למעט קטע מסוים של הרחבה ל- 15 מ', כמסומן בתשריט.
<b>4.3</b>	<b>חניון</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניה ציבורית, מעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

**.5 טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהייה בתחומי הדרך הציבורית תהייה עפ"י סידורי התנועה והחניה שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p> <p>בנוסף, יוקמו שני חניונים ציבוריים חדשים בחלק הצפוני של התכנית, משני צידי רחוב קפלן כמסומן בנספח התנועה המצורף.</p> <p>פיתוח החניונים יהיה ע"י עיריית קרית ים.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>התכנית חלה באזור רגישות אי לפי תמ"א 4/ב/34. מי הנגר העילי מהדרכים והחניות יופנו לאזורי חלחול מסודרים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.</p>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ה. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ו. מתן היתר כרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>תשתית הדרך והחניונים, לרבות ניקוז, חשמל ותאורה יותקנו ויתוחזקו עפ"י הנחיות מהנדס העיר</p>
<b>6.5</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<p>החלק המסומן כ"זיקת הנאה לכלי רכב" הנמצא בקצה הדרך ללא מוצא, יהיה פנוי מכל בניין, חלק בניין או גדר על מנת לאפשר תמרון חופשי לכלי הרכב.</p>
<b>6.6</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>המבנים או חלקי המבנים החודרים לתחום הדרך או אל "זיקת הנאה לכלי רכב", מיועדים להריסה ולפינוי.</p>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

**7.2 מימוש התכנית**

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית ים 500296009		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית ים 500296009		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית חיפה 500240007		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית קרית ים 500296009		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל, בחכירה לפרטיים 520020314		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות הפתוח 500101761		בעלים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור 0		עורך ראשי