

3000328709-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הועדה לפיקוח ומינהל - מחוז חיפה

10-01-2017

תכנית מס' 352-0253278

פ ת ק י

מרכז מסחר ומשרדים בשכונת בנה-ביתך בקרית ים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 21.10.16

לאשר את התכנית

22.1.17
 תאריך
 יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 ביום _____

דברי הסבר לתכנית

בשכונת בנה ביתך בקרית ים הוקם מרכז מסחרי עפ"י תכנית ק/260.
מגישת התכנית, חברת בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ מבקשת לחדש המבנה ע"י הוספת שתי קומות למשרדים ומסחר.
התוספת המבוקשת היא על גבי המבנה הקיים.
לתכנית מצורפים נספחי בינוי וחניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז מסחר ומשרדים בשכונת בנה-ביתן בקרית ים
		מספר התכנית	352-0253278
1.2	שטח התכנית		0.954 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

קואורדינאטה X 207370

קואורדינאטה Y 750059

1.5.2 תיאור מקום מרכז מסחרי קיים בשכונת בנה-ביתך בקריית ים.

רחוב הכלנית מספר 19 קריית ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קריית ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	כלנית	19	

שכונה בנה ביתך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10425	מוסדר	חלק	196	

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

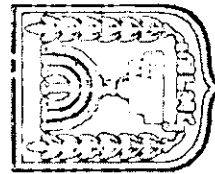
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/01/1901		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/13. הוראות תכנית תמא/13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/13
16/08/2007	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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
16/12/1982	402	2874	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/260 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/260
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
16/08/2012	5832	6460	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/260/ה. הוראות תכנית ק/260/ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/260/ה

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			יעקב מאור				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		14/03/2016	יעקב מאור	14/03/2016	1	1:100	מנחה	בניין
לא	המסמך הינו מנחה, אך מחייב בנושא הכניסות למגרש.	14/03/2016	צבי נונה	14/03/2016	1	1:250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		06/03/2016	יעקב מאור	06/03/2016	1	1:500	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 המסמכים המתייבשים על התשריטים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			כלן אחזקות (י.ש.) בע"מ	קרית ים	(1)			04-8771748		dribalan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הרברט להימן 10 קריית-ים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כלן אחזקות (י.ש.) בע"מ	קרית ים	(1)		04-8771748		dribalan@gmail.com

(1) כתובת: הרברט להימן 10 קריית-ים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			קרן קיימת לישראל	חיפה	(1)	2	04-8630855	04-8645537	
חוכר	שאול טולדנו		חקירות פרטיות	קרית ים	(2)	19	04-8670011	04-8670012	
חוכר			כלן אחזקות (י.ש.) בע"מ	קרית ים	(3)		04-8771748		dribalan@gmail.com

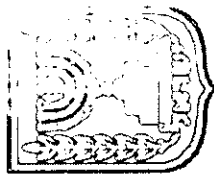
(1) כתובת: רחוב מל ים 15, חיפה.

(2) כתובת: רחוב כלנית 19, מרכז מסחרי שכונת בנה ביתר ק. ים.

(3) כתובת: הרברט להימן 10 קריית-ים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
ycovmaor@nctvision.net.il		04-8753836	55	שד קרן קימת	קרית מוצקין	ת.ב.ע יעקב מאור		יעקב מאור	עורך ראשי	
	04-8755002	04-8725001	177	שד ההסתדרות	חיפה	צבי נוח הנדסה אזרחית בע"מ		צבי נוח	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
	04-8410012	04-8726547	17	הגדוד העברי	חיפה		583	בני שפירא	מודד	מודד מוסמך
taba@taba.co.il	04-8763462	04-8753836	55	שד קרן קימת	קרית מוצקין	ת.ב.ע-תכנון ובנייה ערים	000		אדריכל	אדריכל



ת. 34

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

הוספת 2 קומות לשימוש של מסחר ומשרדים על-גבי מבנה מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מסחר" ל"מסחר ומשרדים".
2. תוספת בנייה של שתי קומות לשימוש של מסחר ומשרדים.
3. קביעת הוראות לגבי השימושים המותרים בבניין.
4. קביעת הוראות לגבי מקומות החנייה.
5. קביעת הנחיות לגבי עיצוב המבנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.954

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300			300	מ"ר	מסחר (מ"ר)
שטח זה ישמש לתעסוקה.	630		+630		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר 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
מסחר ומשרדים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	100
מבנה מוצע	מסחר ומשרדים	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	954.93	100
סה"כ	954.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	954.93	100
סה"כ	954.93	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	8.28
מבנה מוצע	27.19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	מסחר, משרדים ומרפאות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קומת המבנה האחרונה תהיה בנסיגה של 2.5 מטר מכיוון מערב, חזית הרחוב (רח' הכלנית) ותכלול בתחומה את הקומה הטכנית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. השימוש למסחר ו/או משרדים אינו מוגבל לקומה מסוימת במבנה.</p> <p>ב. שטחי המסחר ימוקמו רק לכיוון רחוב הכלנית.</p> <p>ג. ייאסר שימוש אשר יש בו, לדעת מהנדס העיר, משום פגיעה באיכות הסביבה ומטרד לשכנים.</p> <p>ד. ניתן יהיה להקים גלריה בקומת הקרקע, התואמת את תקנות התכנון והבניה, במסגרת זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו.</p> <p>תנועה וחניה:</p> <p>ה. לא תתאפשר נגישות של כלי רכב מכיוון רחוב דגנית.</p> <p>ו. מתן טופס אכלוס למבנה יהיה מותנה בביצוע החניה המכנית כמוצע בתכנית.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
5	(2)	4	4	3	13	50	123	1164	954	100		מס'ר ומשרדים
					מעל הכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה		גודל מגרש כללי			
					מס'ר ומשרדים		1164		954			
					עיקרי שרות		(1) 234		930			

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי השרות יכללו: מרחב מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף, חללים טכניים וחדרי מכונות, שטחי המשמשים לאחסון בלבד ושימושים נוספים המותרים עפ"י תכנית ק/316 ח.נ.

(2) לפי המפורט בתשריט.



6. הוראות נוספות

	6.1	עיצוב אדריכלי
		המבנה יעוצב בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המצורף לתכנית. הקומה השלישית במבנה תהיה בנסיגה של 2.5 מטר מכיוון מערב, כיוון רחוב הכלנית. חומרי החיפוי יהיו קשיחים בלבד ועפ"י אישור מהנדס העיר.
	6.2	חניה
		חניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת ההגשה להיתר בניה. אם ימומשו כל זכויות הבניה ויחסרו מקומות חניה בתחומי המגרש, רשאית תהייה הועדה המקומית לגבות תשלום עבור "קרן חניה" בגין מקומות החניה החסרים, לצורך הקמת חניון ציבורי, הכל עפ"י הוראות החוק.
	6.3	חשמל
		<p>א. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עילים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתייל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו- 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתייל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי: מהתייל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ' בשטח פתוח: מהתייל הקיצוני- מציר הקו- 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי: מהתייל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מהתייל הקיצוני -מציר הקו 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: מהתייל הקיצוני-</p>

6.3	חשמל
<p>מציר הקו- 35.00 מ'*</p> <p>*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.</p> <p>ב. בניה מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>1. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט.</p> <p>2. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל</p>	

6.4	ניהול מי נגר
<p>מאחר והיקפי הבניה במגרש אינם מאפשרים השארת שטח חדיר למים לצורך חלחול מי נגר עילי, ניקוז מי הגשם יופנה למערכת הניקוז העירונית, עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.</p>	

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. הכנת נספח בינוי הכולל את הפרטים הבאים: 1. עיצוב המבנה, תכנון עקרוני של הקומות, חתכים, פתרון החניה במגרש ובמידת הצורך מיקום מקומות החניה הנדרשים גם מחוץ לגבולות המגרש, חיבור לתשתיות וכל פרט תכנוני אחר שיידרש ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ב. היתר לתוספות הבנייה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ג. היתר הבנייה יתייחס גם לחניה התפעולית.</p> <p>ד. אישור פיקוד העורף.</p> <p>ה. אישור רשות כיבוי אש והצלה.</p> <p>ו. אישור של כל רשות רלוונטית אחרת עפ"י דרישות הועדה.</p> <p>ז. הריסה בפועל של המבנים או חלקיהם המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

6.6	תשתיות
<p>כל קווי התשתית בתחום תכנית זו יהיו תת-קרקעיים.</p>	

6.7	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ חוק.</p>	

6.8	הריסות ופינויים
<p>המבנים המסומנים בתשריט מיועדים להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שתי הקומות יבוצעו בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש במלואה תוך שבע שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ 514488147		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ 514488147		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קרן קיימת לישראל 0		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חקירות פרטיות 514098169		
בעל עניין בקרע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ 514488147		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ת.ב.ע יעקב מאור		

חתימת עורך ראשי¹

מספר התכנית: 352-
0253278

גרסת תשריט: 21

גרסת הוראות: 34

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם יעקב מאור ת.ז. 05698832 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

9.1.17

יעקב מאור

תאריך

חתימה

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

חתימות מקדמי התכנית

אנו החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מס' 34 וגרסת תשריט מס' 21 של תכנית מס' 352-0253278 אשר שמה הוא מרכז מסחר ומשרדים בשכונת בנה-ביתר בקרית ים

תאריך: 10.1.17	סוג: ח. כפ"א	שם: —	מגיש
חתימה: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ ח.פ. 514488147	שם ומספר תאגיד: 514488147	שם ומספר תאגיד: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ	התוכנית

תאריך: 10.1.17	סוג: ח. כפ"א	שם: —	יזם
חתימה: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ ח.פ. 514488147	שם ומספר תאגיד: 514488147	שם ומספר תאגיד: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ	התוכנית

תאריך: 10.1.17	סוג: ח. כפ"א	שם: —	בעל עניין
חתימה: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ ח.פ. 514488147	שם ומספר תאגיד: 514488147	שם ומספר תאגיד: בלן אחזקות (י.ש.) בע"מ	בקרקע

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד ובלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ו/או לתוקף.