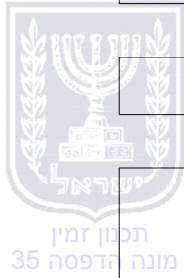


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0471581

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאתר לבניין ציבורי בקרית ים



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי קריות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

עיריית קרית ים, באמצעות הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית, מבקשת לשנות יעוד חלקה המסווגת ל"שטח ציבורי פתוח" עפ"י תכנית מאושרת ק/במ/353/א ליעוד של "מבנים ומוסדות ציבור". החלקה המשנה יעודה מ"שטח ציבורי פתוח" לשטח ל"בנייני ציבור", נמצאת ברח' חבצלת בשכונת "בנה-ביתך". מטרת שינוי היעוד היא מתן אפשרות לעירייה להקים במקום גני ילדים ומוסדות ציבור עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאתר לבניין ציבורי בקרית ים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
352-0471581	מספר התכנית	
4.647 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג 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	207323
קואורדינאטה Y	749798

1.5.2 תיאור מקום

השטח המיועד למבני ציבור נמצא בין רחובות צהל וחבצלת בשכונת "בנה ביתך" בקריית ים.

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

שכונה בנה ביתך - קרית ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12579	מוסדר	חלק	32	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ק/במ/353/א	3004

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
28/05/1996	3461	4413	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ במ/ 353 א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ במ/ 353 / א

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6, אשר אושרה ביום 22.6.17. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.



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	תשריט מצב מוצע
לא		06/12/2017	יעקב מאור	13/11/2017		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8710655	

תכנון זמין
מונה הדפסה 35**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ולבניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291	04-8710655	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			קק"ל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9242801		

תכנון זמין
מונה הדפסה 35**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	שד קרן קימת	55	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	000	חיפה	הגדוד העברי (1)	17 א	04-8726547	04-8410012	

(1) כתובת: הגדוד העברי 17 א, ק. חיים, חיפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור הנדרשים בשכונת בנה ביתך בקרית ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מבנים ומוסדות ציבור" ברח' חבצלת.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה במגרש למבני ציבור.
- ג. הרחבת דרך-עפ"י מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.647

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

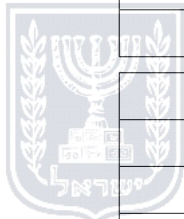
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,459		+4,459		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	200	בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	100
מבנים ומוסדות ציבור	100	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	300
שטח ציבורי פתוח	300	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	100
		בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	300
		בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	300
		קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	200
		קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	300

תכנון זמין
מונה הדפסה 35**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	4,647	100
סה"כ	4,647	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	77.46	1.67
מבנים ומוסדות ציבור	3,716.31	79.96
שטח ציבורי פתוח	854.11	18.38
סה"כ	4,647.88	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות, מוסדות קהילתיים, דת ספורט בריאות ורווחה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון ונטיעות, מתקני הצללה, מתקני משחק וספורט שבילים ומעברים להולכי רגל ותשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א לחוק התכנון והבניה 1965, לחנייה ולתשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(1)	(1)	(1)	(1)	מעל הכניסה הקובעת 3	12	50	30%	120%	3716	100	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

	<p style="text-align: right;">ניהול מי נגר</p> <p>6.3</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. 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.</p> <p>3. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים פתוחים: התכנון יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהייה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככול הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככול הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p style="text-align: right;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.4</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" "עץ/ קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 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, ככול שיידרש.</p> <p>קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.</p> <p>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן ההיתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 35</p>	<p style="text-align: right;">אקוסטיקה</p> <p>6.5</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה לבחינת הצורך במיגון אקוסטי ממסילת הברזל.</p>	
	<p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p> <p>6.6</p> <p>פיתוח השטחים הציבוריים יהיה עפ"י תכניות פיתוח שיאושרו ע"י מהנדס העיר.</p>	

6.7 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מקורות לעניין קו המים העובר בתחום התכנית.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	



6.8 תשתיות	
<p>א. שמירה על תשתיות מים: בתחום השטח הציבורי הפתוח עובר קו מים של חברת "מקורות".</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה או העתקת הקו בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>ב. קווי התשתית- כללי: כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ג. ביוב -</p> <p>1. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>3. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ד. מים- אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהייה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>ה. הידרנטים- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישת שרותי הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ו. תיקשורת וחשמל- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהייה תת קרקעית בלבד.</p>	



6.9 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככול שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י יקבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב ראשון יוקמו גני הילדים ומעון היום. בהמשך יוקמו מבני ציבור נוספים, עפ"י צורך.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35