

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0406629

הוספת זכויות בנייה רחוב ספיר 45 קריית ים



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	קריות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

לאשר את התוכנית

08/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

ברחוב פנחס ספיר 45 בקריית ים קיים בניין בן שלושה אגפים הכולל דירות להשכרה. בבניין במצבו ישנם גם דירות שנבנו ללא היתר והן סגורות וללא שימוש. החברה בעלת הזכויות מבקשת כעת לאשרן ע"י הכנת תכנית המגדילה את זכויות הבניה ומספר יח"ד. התכנית מבקשת לאשר 8 יח"ד מהן 5 בקומת המרתף ו 3 בקומת הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הוספת זכויות בנייה רחוב ספיר 45 קריית ים

352-0406629

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.639 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	205829
קואורדינאטה Y	749503

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית ים - חלק מתחום הרשות: קרית ים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	45	ספיר פנחס	קרית ים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	121	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13. הוראות תכנית תמא/ 13 תחולנה על תכנית זו.	0		01/01/1901
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
ק/ 130	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/ 130. הוראות תכנית ק/ 130 תחולנה על תכנית זו.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 290	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 290 ממשיכות לחול.	2781	866	21/01/1982
ק/ 142	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 142 ממשיכות לחול.	1104	1893	16/07/1964



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב מאור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יעקב מאור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		01/03/2016	יעקב מאור	24/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/03/2017	יעקב מאור	03/04/2017		לא

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
	פרטי	שושנה ברגמן			קרית ים	שד ירושלים	29	04-8758030		
	פרטי	דן הברפלד			קרית ים	שד ירושלים	29	04-8758030		
	פרטי	עמי הברפלד			קרית ים	שד ירושלים	29	04-8758030		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה ברגמן			קרית ים	שד ירושלים	29	04-8758030		ycovmaor@netvisio n.net.il
פרטי	דן הברפלד			קרית ים	שד ירושלים	29	04-8758030		ycovmaor@netvisio n.net.il
פרטי	עמי הברפלד			קרית ים	שד ירושלים	29	04-8758030		ycovmaor@netvisio n.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון ומתן
מונה הדפסה 37



תכנון ומתן
מונה הדפסה 37

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
מודד מוסמך	מודד	בני שפירא	583	00	חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8726547	04-8420528	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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. תוספת שטחי בנייה ויח"ד בבניין קיים ללא הגדלת מעטפת הבניין הבנויה בפועל ברחוב ספיר 45 קריית ים.
ב. עיגון שטחי הבניה וקומות אשר ניתנו בדרך של "הקלה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת זכויות בנייה בשיעור של 270 מ"ר ו- 5 יח"ד הנמצאות בקומת הקרקע (מרתף).
ב. הוספת 3 יח"ד הנמצאות בקומה עליונה, ללא תוספת שטחי בניה בעבורם.
ג. סה"כ התוספת המבוקשת היא 270 מ"ר שטח בניה עבור 5 יח"ד בקומת הקרקע ו- 3 יח"ד בקומה עליונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

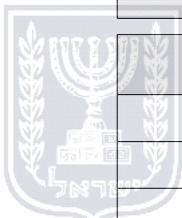
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים לקיטנים	2,639	100
סה"כ	2,639	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,639.69	100
סה"כ	2,639.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, לרבות דירות להשכרה, משרדים, תעסוקה ומסחר. השימוש של משרדים, תעסוקה ומסחר יותר בקומת הקרקע בלבד. כל יתר ההוראות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית ק/142.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. 5 יח"ד יתווספו בקומה שמתחת לכניסה הקובעת בשטח שהיה ללא שימוש. ב. 3 יח"ד יתווספו בקומת הגג ע"י פיצול 3 דירות גג (דופלקס). ג. 4 יח"ד הקיימות בקומה שמתחת לקומת הכניסה במבנה המרכזי והדרומי, אשר לא אושרו - יאטמו. ד. המירווח האחורי של הבניין יהיה שטח חדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(4) 10	(4) 6.3	(4) 6.3	(4) 6.3	(4) 1	(4) 6	(4)	(4)	סה"כ שטחי בניה (3) 3972	שרות	עיקרי (2) 270	616	עיקרי (1) 3086	2639	100	מגורים ב'

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) מתוכם 158 מ"ר אשר ניתנו ב"הקלה"...
- (2) תוספת של 270 מ"ר לזכויות בנייה בשטח שמתחת לכניסה הקובעת, וללא הגדלת נפח הבניין הקיים.
- (3) ניתן יהיה להמיר שטחים בקומת הקרקע ממגורים למשרדים, תעסוקה או מסחר..
- (4) ללא שינוי מהבנוי בפועל.
- (5) סה"כ תוספת של 8 יח"ד מתוכם 5 יח"ד בקומה שמתחת לכניסה הקובעת ו-3 יח"ד בקומת הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

תנאי להיתר בניה יהיה :

רישום זכות מעבר משותפת לטובת כל הדיירים. זכות המעבר תהייה בכל רוחב המרווח האחורי, מהגבול הדרומי של המגרש ועד לצדו הדרומי של האגף הצפוני שבבעלות היוזם, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן :

- א. תנאי למתן היתר ליח"ד החדשות יהיה קבלת צו תיקון לבית המשותף הכולל תקנון מוסכם מתוקן הכולל את ההוראות הבאות :
1. יותר מעבר חופשי של כלי רכב והולכי רגל ביחידה 31 וכן בשטח ההצמדה "פה" ברוחב של 4 מ' לבעלי כל היחידות בבניין, מצידו הדרומי של המגרש לפתח היציאה הצפוני, כך שתתאפשר כניסה בצד אחד ויציאה מצידו השני של המגרש, לרבות דרך שער החרום.
 2. בתקנון הבית המשותף יובהר כי המעבר יהיה חופשי ולא רק לשעת חרום כפי שמפורט בסעיף 16 בתקנון המוסכם.
 3. בהיתר הבניה תירשם זיקת מעבר בקומת המרתף בין שני חלקי החניה באגף הדרומי ובאגף הצפוני כך שתאפשר כניסה בצד אחד ויציאה בצדו השני של המגרש.
 4. תנאי למתן היתר ליחידות החדשות יהיה רישום הערה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות, בכל היחידות וההצמדות בהן קובעת התכנית כי יאטמו ארבעת יח"ד המפורטות בסעיף 4.1.2 ג. ההערה תפנה להוראות התכנית בנושא איטום היחידות.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לדירות המוצעות בקומת הקרקע, יהיה עמידה בתקנים (בנושא אוורור, אור וכד').
- ג. פתרון ביוב וניקוז בהתייעצות עם תאגיד המים והביוב לעניין גלישות אפשריות של ביוב לקומת המרתף.
- ד. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.3

חניה

תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

6.4

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - 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

6.4

חשמל

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.

- סוג הקו/המתקן | מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו |
- קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף | 2 מ' | 2.25 מ' |
 - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 1.5 מ' | 1.75 מ' |
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי | 5 מ' | 6.5 |
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח | -- | 8.5 מ' |
 - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח בנוי | 9.5 מ' | 13 מ' |
 - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו בשטח פתוח | -- | 20.0 מ' |
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | -- | 35 מ' |

* 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 חומרים 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 חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 לחפירה, 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.

6.5

תשתיות

א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.6 היטל השבחה	6.6
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

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

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37