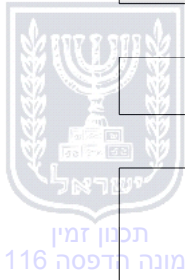


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0111062

שכונת סביוני ים, קרית ים (ק/292 / ו)



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
קריות  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/04/2018

לאשר את התוכנית

19/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלק מתחום תוכנית ק/292א' בשכונת סביוני ים בקרית ים. בחלק המזרחי של התוכנית - אזור מגורים ב', התכנית באה להסדיר סטטוטורית בינוי שאושר ונבנה. כ"כ בחלק זה היא משנה את התכנית המאושרת בכך שמקצה שטחים ציבוריים ומשנה מעט את מיקום וצורת מגרשי הבניה, הכל על פי הקיים בפועל, על מנת לאפשר הפקעת השטחים הציבוריים ורישומם ע"ש הרשות המקומית. בחלק המערבי של התוכנית מוצע שינוי תכנון מאפשר לנייד ולנצל זכויות הבניה למגורים ויחידות דיור על פי התכנית המאושרת, אשר חלקם טרם מומש, וזאת ע"י הקטנת שטח הקרקע המיועד למסחר, וכל זאת ללא תוספת שטחי בניה ביחס לתכנית ק/292א המאושרת. כמו כן התכנית מגדירה מחדש, בתאי שטח 126-127 ו-801-800 (בלבד), את מגבלות הבניה המופיעות בתכנית ק/292א המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שכונת סביוני ים, קרית ים (ק/ 292 / ו)

מספר התכנית

352-0111062

שטח התכנית

129.876 דונם

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

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	208195
קואורדינאטה Y	751636

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת סביוני ים בק. 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	אגוזים		
קרית ים	דולב		
קרית ים	לוטם		
קרית ים	צאלון		

שכונה סביוני ים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק	163-164, 166, 168-171, 193	161-162, 165, 180, 191-192, 195

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 116תכנון זמין  
מונה הדפסה 116תכנון זמין  
מונה הדפסה 116

**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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 13 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 13
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 23 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 23
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 ממשיכות לחול.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 /ב/ 4
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
22/11/1993	873	4168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/292/א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 292 /א
15/05/2016	6360	7266	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0242065 ממשיכות לחול.	שינוי	352-0242065
13/05/2007	2743	5663	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249. הוראות תכנית חפאג/ ד/ 1249 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חפאג/ ד/ 1249



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמיחי אבריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמיחי אבריל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות השומה-דברי הסבר	27/06/2017	יובל דנוס	15/06/2017	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה	27/06/2017	יובל דנוס	19/06/2017	9		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין מס' 1.0 ו- מס' 2 וכן לגבי גובה הבניינים	28/06/2018	עמיחי אבריל	28/06/2018	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי
לא		27/06/2018	יעקב קום	27/06/2018	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		28/06/2018	חורחה פקטור	28/06/2018	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא		04/09/2018	יעקב מאור	23/05/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116

**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	04-8789711	04-8789744	
	פרטי			אפריקה ישראל השקעות בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402597		avic@africa- israel.com
	פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402597		avic@africa- israel.com
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	לוד	ירמוך		05-6301544		mark@shikunbinui.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד' משה שרת 10 קרית ים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			אפריקה ישראל השקעות בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402597		avic@africa- israel.com
יזם בפועל			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1	03-7402597		avic@africa- israel.com
יזם בפועל			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	לוד	ירמוך		05-6301544		mark@shikunbinui.c om

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	04-8760564	04-8789740	10	(1)	קרית ים	עיריית קרית ים				בבעלות רשות מקומית
avic@africa-israel.com		03-7402597	1	נתניהו יהונתן	אור יהודה	אפריקה ישראל השקעות בע"מ				בעלים
avic@africa-israel.com		03-7402597	1	נתניהו יהונתן	אור יהודה	אפריקה ישראל מגורים בע"מ				בעלים
mark@shikunbinui.com		05-6301544		ירמוך	לוד	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ				בעלים
avic@africa-israel.com		052-4285648	5	(2)	חיפה	מרכז ספורט ושיקום ק.ים				אחר

(1) כתובת: שדרות משה שרת.

(2) כתובת: שדרות הנדיב 5.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיחי אבריל	25864		קרית מוצקין	אושה	24	04-8710088	8710088	
	אדריכל	עמיחי אבריל	25864		קרית מוצקין	אושה	24	04-8710088	8710088	
	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר-בלום	חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יובל דנוס	104	דנוס כהן שמאי מקרקעין	רמת גן	סמדר	26	03-7528322		office@danco.co.il
מתכנן ערים	מתכנן	יעקב מאור			קרית מוצקין	שד קרן קימת	55	04-8753836		taba@taba.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	gorje@dgsh.c o.il
אדריכל	אדריכל	יעקב קום	20281163	סטודיו לאדריכלות	חיפה	בלום לאון	2			
מודד מוסמך	מודד		358	דותן את קופרמן	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין מספר 1	קו מגבלות בניה כמופיע בתשריט, בתכנית הבינוי ובהתאם להוראות אלו. תיאטר כל בנייה מצפון לקו בניין זה, אלא בהתאם להוראות תכנית זו.
קו בניין מספר 2	קו מגבלות בניה כמופיע בתשריט, בתכנית הבינוי ובהתאם להוראות אלו.

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**

- בחלק המזרחי של התוכנית הסדרת ייעודי קרקע עפ"י בינוי שבוצע.
- צמצום השטח המסחרי ויעוד השטח למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקה בהסכמה בתחום התכנית למעט בחלק מחלקה 161 אשר אינה משתתפת באיחוד והחלוקה מחדש.
- קביעת מערכת דרכים ושטחים ציבוריים בחלק המזרחי של התכנית, בהתאם לבינוי שאושר ובוצע.
- שינוי במיקום ובצורת מגרשי הבניה באזור הבניה הרוויה הצפונית, בהתאם לבינוי שאושר ובוצע.
- עדכון גבולות במספר מגרשי בניה.
- התווית מערכת דרכים מתוקנת בחלק המערבי של התכנית שטרם פותח, תוך הוספת חניונים ציבוריים.
- הקטנת המגרש שבייעוד מסחרי, ובמקום השטח שהוקטן, הקצאת מגרש מגורים של 90 יח"ד, תוך ניצול חלק מזכויות הבניה ויחידות הדיור המוקנות על פי התכנית המאושרת, וללא תוספת זכויות בניה ביחס לתכנית זו.
- שינוי יעוד חלק ממגרש המיועד למרכז ספורט והפיכתו לאזור מגורים ב.
- קביעת מיקום מגרשים למתקנים הנדסיים.
- הגדרת גובה מבנים מותר בתאי שטח מספר 126, 127, 800, 801 בלבד.
- שינוי יעוד מאב"צ לחניון, שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	303 - 300
חניון	1000
מבנים ומוסדות ציבור	703 - 700
מגורים א'	113 - 105
מגורים ב'	127 - 114, 104 - 100
מסחר	801, 800
מתקנים הנדסיים	606 - 600
שביל	503 - 500
שטח ציבורי פתוח	406 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	303
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	703, 701
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	703
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	303 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	703 - 700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	113 - 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	127 - 114, 104 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	801, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	606 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	503 - 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	406 - 400

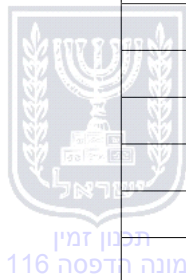
### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג מיוחד	57,625.65	44.37
אזור מסחרי	15,252.85	11.74
אתר לבנין ציבורי	18,118	13.95
דרך קיימת או מאושרת	12,085.61	9.31
מעבר להולכי רגל	4,620.5	3.56
ספורט ונופש	1,802	1.39
שטח ציבורי פתוח	20,375	15.69
<b>סה"כ</b>	<b>129,879.61</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	12,085.61	9.31
דרך מוצעת	16,894.9	13.01
חניון	1,177.41	0.91

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.24	15,899.79	מבנים ומוסדות ציבור
5.07	6,588.21	מגורים א'
35.61	46,243.66	מגורים ב'
6.95	9,020.98	מסחר
0.34	440.05	מתקנים הנדסיים
0.76	989.95	שביל
15.81	20,538.29	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>129,878.85</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

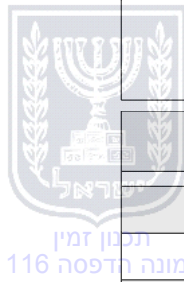
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות לתא שטח 127 :</p> <p>1. קווי הבניין בתא שטח זה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. כל בנייה בתא שטח זה בין קווי בניין מס' 1 לבין קווי בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל-3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי של הבניין יהיה 9 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת</p> <p>3. כל בנייה בתא שטח זה מדרום לקו בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל-5 קומות מעל לכניסה הקובעת. גובה מירבי של הבנין יהיה 15 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תוכל לבלוט עד ל-0.5 מ' בלבד מעל פני מפלס החניות הצמוד למבנה.</p> <p>5. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מהגובה המירבי של הבנין תיחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>6. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכוון צפון המתוארים לעיל- תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות לתא שטח 126 :</p> <p>1. הבניין בת"ש 126 ימוקם מדרום לקו בניין מספר 1 השטח בתחום המגרש שמצפון לקו זה ישמש לחניה פרטית ועבודות פיתוח לדיירי בניין זה.</p> <p>2. קווי הבניין לשאר הכיוונים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>3. א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת תוכל לבלוט עד ל-0.5 מ' בלבד מעל פני מפלס החניות הצמוד למבנה.</p> <p>4. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מהגובה המירבי של הבנין תיחשב לסטייה ניכרת.</p> <p>5. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכוון צפון המתוארים לעיל- תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</p>

4.2	<b>מגורים ב'</b>
4.3	<b>מסחר</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, משרדים, מרפאות, קליניקות פרטיות ושירותים נילוויים ליעודים הנ"ל.
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. הוראות מיוחדות לת"ש 800.</p> <p>1. קווי הבניין בתא שטח זה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>2. תיאסר כל בניה מצפון לקווי בניין מס' 1 למעט עבודות פיתוח, מרתף שלא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים וחניות.</p> <p>3. כל בנייה בין קווי בניין מס' 1 לבין קווי בניין מס' 2 תהייה מוגבלת עד ל- 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. הגובה המרבי של המבנה יהיה 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>4. א. על אף הנאמר לעיל יותרו מעל לגובה המרבי מעקה גג תקני (בנוי או אחר), מתקנים טכניים על הגג לשימוש טכני בלבד בתכנית שלא תעלה על 50% משטח הגג ובגובה המינימלי הנדרש. ב. בתקופת הבניה לא תהייה מניעה משימוש בעגרונים מעל לגבהים המתוארים לעיל. ג. תקרת קומת המרתף שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לא תבלוט מעל פני מפלס החניות הצמודות לה.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות לת"ש 801 :</p> <p>תיאסר כל בניה מצפון לקווי בניין מס' 1 למעט עבודות פיתוח, מרתף שלא יבלוט מעל פני הקרקע הטבעיים וחניון פתוח.</p> <p>1. ג. כל סטייה מההוראות בעניין קווי הבניה המתוארים לעיל ו/או כל חריגה ממספר הקומות ו/או כל חריגה מגובהו המרבי של המבנה תיחשבנה לסטייה ניכרת.</p> <p>2. ג. כל שינוי בגובה ובקווי הבניין לכוון צפון המתוארים לעיל- תחויב בקבלת אישור משרד הביטחון.</p>
4.4	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	תחנות השנאה של חב' חשמל (תחנות טרנספורמציה) ומתקנים הנדסיים אחרים.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>עפ"י הנחיות חב' החשמל ומהנדס העיר.</p>
4.5	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור כגון: בתי כנסת, מועדונים, מרפאה, גני ילדים, מעונות יום וכיוצ"ב.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>עפ"י התכניות שבתוקף.</p>





<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגרשי משחקים, פינות ישיבה וכו'. ב. גינון ונטיעות לסוגיהם השונים. ג. שבילים ומעברים. ד. ריהוט רחוב לסוגיו השונים. ה. ריצוף שטחים פתוחים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> הפיתוח יבוצע ע"י היזמים באישור ופיקוח הרשות הקומית. פיתוח השטחים יעשה בד בבד עם הכניסה לשכונה.
<b>4.7</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> פיתוח הדרך יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
<b>4.8</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> פיתוח הדרך יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
<b>4.9</b>	<b>שביל</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר הולכי רגל ותשתיות ציבוריות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> פיתוח השביל יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.
<b>4.10</b>	<b>חניון</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניון ציבורי.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> פיתוח החניון יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
4	4	4		3 (1)	11	2.8	18	60	2790			540	2250		113 - 105	מגורים א'		
5	4	4	1	8 (3)	24	8.1	377 (2)	80	58435			11310	47125		104 - 100, 125 - 114	מגורים ב'		
(6)	(6)	(6)	1	5	15 (5)	6.2	15	50	3570	300		600	(4) 2670	2394	126	מגורים ב'		
(6)	(6)	(6)	1	5	15 (7)	9	90	60	17230	900		3000	(4) 13330	10067	127	מגורים ב'		
(2)	(2)	(2)		3	11 (7)			70	14000			4000	10000	(8) 4510	801 - 800	מסחר		
0	0	0		1	3.5			90	500			100	(10) 400	(8) 58	606 - 600	מתקנים הנדסיים		
4	4	4		3	9			80	1463			337	1126	1408	700	מבנים ומוסדות ציבור		
4	(11) 4	4		4	20			80	9825			2679	7146	8697	701	מבנים ומוסדות ציבור		
4	4	4		2	6			80	5340			1232	4108	5135	702	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0		1	3				325			25	300	325	703	מבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4	105 - 113	מגורים א'
5	100 - 104, 114 - 125	מגורים ב'
(6)	126	מגורים ב'
(6)	127	מגורים ב'
(9)	800 - 801	מסחר
0	600 - 606	מתקנים הנדסיים
4	700	מבנים ומוסדות ציבור
4	701	מבנים ומוסדות ציבור
4	702	מבנים ומוסדות ציבור
0	703	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

הערה ברמת הטבלה:

הערה כללית:

מגורים א': תאי שטח 105-113 (בנוי)

מגורים ב': תאי שטח 100-104, 114-125 (בנוי)

מגורים ב': תאי שטח 126 (טרם נבנה)

מגורים ב': תאי שטח 127 (טרם נבנה)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קרקע +2.

(2) עפ"י הוראות תכנית ק/292 א שבתוקף.

(3) קרקע+7.

(4) כולל שטח למרפסות..

(5) לא כולל מעקה גג ומתקנים טכניים..

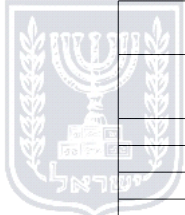
(6) כמסומן בתשריט..

(7) +מתקנים טכניים.

(8) ממוצע המגרשים.

(9) עפ"י הוראות תכנית ק/292 א שבתוקף ובלבד שלא יחרגו מההנחיות המיוחדות שבסעיף 4.3 להוראות תכנית זו.

(10) מחושב עפ"י סה"כ שטחי הקרקע למתקנים הנדסיים בניצול של 90% משטח המגרש..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116



תכנון זמין  
מונה הדפסה 116

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב הבניינים, לרבות חומרי גמר, פתרון לקולטים מתקנים טכניים וכד', יהיה באישור מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניות הפרטיות יהיו עפ"י תקן תקף ובתחומי מגרשי המגורים. החניונים הציבוריים יפותחו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>כל שטחי הציבור הכלולים בתכניות מיועדים להפקעה ו/או יירשמו ע"ש הרשות המקומית, ללא תמורה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. לתכנית מצורפות טבלאות הקצאה אשר מהוות נספח מחייב. רישום תאי השטח בתכנית יהיה על פי טבלאות ההקצאה. תותרנה סטיות קלות בשטחי המגרשים שבין תשריט התכנית והתשריט לצרכי רישום באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. חלק מחלקה 161 הכלולה בתחום התכנית אינה כלולה באיחוד וחלוקה מחדש.</p> <p>ג. רישום התוכנית ייעשה לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.</p> <p>ד. תא שטח 127 ניתן לחלוקת משנה עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית בכפוף להוראות הבניה בתכנית זו לרבות קווי בנין..</p> <p>ה. יינתנו זיקות הנאה למעבר בין מגרשי התכנית לכלי רכב ולהולכי רגל ככל שיידרש לצורך רישום המגרשים כבתים משותפים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <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 ביותר של המבנה לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>מהתייל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' (מהתייל הקיצוני) 2.25 מ' (מציר הקו).</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 1.50 מ' (מהתיל הקיצוני) 1.76 מ' (מציר הקו)</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>5.00 מ' (מהתייל הקיצוני)</p> <p>6.50 מ' (מציר הקו)</p> <p>8.50 מ' (מציר הקו)</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>9.50 מ' (מהתיל הקיצוני)</p>	<p><b>6.5</b></p>



חשמל	6.5
<p>13.00 מ' (מציר הקו) 20.00 מ' (מציר הקו) ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו : 35.00 (מציר הקו) * 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. ב. בניה מעל ובקירבת כבלי חשמל תת קרקעיים. אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מטר מכבלי מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקירבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. * לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בתוך מבני מגורים.</p>	



ניהול מי נגר	6.6
<p>התכנית חלה בתחום תמ"א 4/ב/34 באזור פגיעות גבוהה א' למי תהום ובתמ"א 35 בשטח לשימור משאבי מים. 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. תקבע התכנית הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האיזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

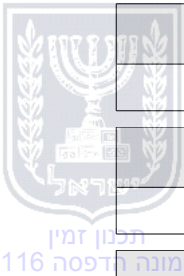


שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>שמירה והעתקת עצים: (א) בשטח הפרויקט ייכרתו 30 עצים לפי הנספח לעצים בוגרים המצ"ב. (ב) היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה. (ג) ביצוע עבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתר בניה ורישיונות כריתה כחוק.</p>	



פסולת בניין	6.8
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	6.9
<p>אישור מהנדס העיר לתכנית פיתוח לכל שטח המגרש.</p> <p>מתן פתרונות חניה עפ"י הנדרש בתכנית זו.</p> <p>פתרון לחיבור הבניין לתשתיות העירוניות להנחת דעתו של מהנדס העיר.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	6.10
<p>חיבור הבניינים לתשתיות:</p> <p>כל הבניינים יחוברו לתשתיות עפ"י הנחיות מהנדס העיר ק. ים.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	6.12
<p>פינוי פסולת עפר ובניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	6.13
<p>א. זכויות הבניה מכוח התכנית, שאינם בתחום שיפוט קרית ים ובמרחב תכנון קריות, יהיו מותנות בהעברת שטח השיפוט ומרחב התכנון ותנאי להוצאת היתר בניה יהיה שינוי בפועל של גבול שיפוט ומרחב תכנון.</p> <p>ב. תוסף הערת אזהרה כי רישום השטח ע"ש הרשות המקומית, יכול להתבצע רק לאחר העברת תחום השיפוט ומרחב התכנון. הערת האזהרה תוסף לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין היות</p>	



**הנחיות מיוחדות**

**6.13**

והתכנית יוצרת מגבלה קניינית על המקרקעין.  
 ג. מאחר ובשטח התכנית יש שטחים הרשומים על שם הרשות, והתכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה, התכנית הינה עסקה רצונית החייבת אישור שר הפנים ונדרש לקבל את אישור שר הפנים לפי סעיף 188 בגין עשיה במקרקעין, כתנאי להפקדה.

**זכויות בניה מאושרות**

**6.14**

הוראות הנשארות בתוקפן:  
 א. כל ההוראות עפ"י תכניות ק/292א' אשר אינן משתנות בתכנית זו יישארו בתוקפן.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	התכנית יכול שתבוצע בשלבים.	-

**7.2 מימוש התכנית**

תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.

