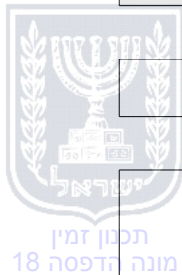


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0503169

מבנה מגורים ברח' הרצל 31 קרית 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 :

11/04/2018

לאשר את התוכנית

25/11/2019

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

התכנית מכילה מגרש ביעוד מגורים ב' הנמצא ברחוב הרצל 31 בקרית ים וכמו כן חלק מדרך 'אחד העם' ממערב למגרש המגורים.  
עפ"י ק/350 יש להפקיע רצועה ברוחב 3.5 מ' מחלקו המערבי של מגרש המגורים לטובת הרחבת דרך 'אחד העם'.  
במגרש נבנה מבנה מגורים שקיבל היתר ללא התייחסות לעניין ההפקעה מהמגרש, עפ"י תביע מאושרת ק/130/א ותמ"א 38. יש לציין שגם במגרשים בנויים נוספים לאורך דרך 'אחד העם' אשר גם עליהם חלה ההפקעה עפ"י ק/350, אין התייחסות לעניין ההפקעה.  
התכנית המוצעת באה להסדיר את המצב הקיים ע"י שינוי רוחב הדרך, שינוי קווי הבניין בהתאם לבניין שנבנה והריסת הגדר אשר חורגת לעבר הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבנה מגורים ברח' הרצל 31 קרית ים

שם התכנית

352-0503169

מספר התכנית

0.660 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	206400
קואורדינאטה Y	749180

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים הנמצא על פינת הרחובות 'הרצל', 'הנוטרים' ו'אחד העם' ביישוב קרית 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	31	שד הרצל	קרית ים

שכונה קרית ים א

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	27	

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/130. הוראות תכנית ק/130 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
21/01/1982	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
03/06/1993	3141	4117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 א. הוראות תכנית ק/316 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 א
10/04/1995	2767	4297	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ב. הוראות תכנית ק/316 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ב
29/09/2005	4347	5442	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ק/316 ד. הוראות תכנית ק/316 ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ק/316 ד
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
09/01/1992	1400	3962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/350 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/350

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מק/ק/316 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ק/316 ג. הוראות תכנית מק/ק/316 ג תחולנה על תכנית זו.	4724	1711	26/01/1999



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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				מיכאל ורדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל ורדי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	25/03/2019	מיכאל ורדי	10: 57 25/03/2019	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 100	1	25/03/2019	שרון לבנברג-דנגור	12: 58 25/03/2019	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/07/2017	מיכאל ורדי	15: 33 23/07/2017	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**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	אורן נגר			קרית אתא	קנדינסקי	4		04-8456867	noams2012@gmail.com
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592101		office@vkrayot.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן נגר			קרית אתא	קנדינסקי	4		04-8456867	noams2012@gmail.com
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8592101		office@vkrayot.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל ורדי	37003	מיכאל ורדי אדריכל	נשר	התעשיה	37	04-8203335	04-8203334	mvarch@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	שרון לבנברג-דנגור	105903	ל.ד. שרון- הנדסת תנועה וחניות	בוסתן הגליל	(1)		077-4110420	077-4110421	l.d.sharon@0 12.net.il
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8726547	04-8410012	bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת : בוסתן הגליל ת.ד. 1243.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

הסדרת בנייה קיימת וצמצום רוחב דרך ברח' אחד העם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מדרך למגורים.

ב. הסדרת מצב קיים- הקטנת רוחב דרך אחד העם מ-6 מ' ל-4.5 מ'.

ג. הסדרת קווי בניין לפי בנייה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	100
חזית מסחרית	מגורים ג'	100
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ג'	100
מבנה להריסה	מגורים ג'	100
קו בנין עילי	מגורים ג'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	79	11.97
מגורים ב + חזית מסחרית	581	88.03
סה"כ	660	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	45.93	6.96
מגורים ג'	614.04	93.04
סה"כ	659.97	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



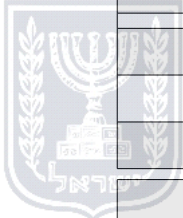
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט חוץ ונטיעות, מעבר ביוב ותשתיות תת-קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	(2)	(2)	(2)	6	24.3	10	48	סה"כ שטחי בניה 1472.4	שרות (1) 460	עיקרי 1012.4	גודל מגרש כללי 614	100	מגורים ג'

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:

קווי הבניין וקווי הבניין העיליים יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי ממ"דים, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, מבואות, חדרי מדרגות וקומת עמודים מפולשת.

(2) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**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. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני      מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	-	8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	20.00 מ'
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

הערה: 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. 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 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.

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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים, קווי מתח על ועל-עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

**6.2**

**ניהול מי נגר**

השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:  
 א. 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.  
 ב. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.  
 ג. תישאר תכסית פנויה של 15% משטח המגרש לכל הפחות, לטובת חלחול והחדרת מי נגר.

<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>



<b>6.4</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: להריסה</b>
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הנו מבנה המיועד להריסה.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p>



<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתא שטח 200, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>

<b>6.7</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>הוראות הנשארות בתוקפן: כל ההוראות עפ"י תב"עות מאושרות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו, ישארו בתקפן.</p>



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18