

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0723635

התחדשות עירונית רחוב גלעד קרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
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

חברת יעקב גלבע בניה ויזמות בע"מ, מגישה תכנית להתחדשות עירונית הכוללת חיזוק ועיבוי הבניינים הקיימים בצפון שכונה ד' בקרית ים, עפ"י סעיפים 20 ו-23 לתמ"א 38. התכנית חלה בפינת רחובות גלעד ושד' ירושלים בקריית ים ושטחה כ-8 דונם. במקום קיימים שני בתי דירות בני 3 קומות מעל קומת עמודים ומחסנים ובהם סה"כ 54 יח"ד (18 יח"ד בבניין שבחלקה 211 ו-36 יח"ד בבניין שבחלקה 210). מטרת התכנית היא הוספת 64 יח"ד לבניינים הקיימים (24 יח"ד לבניין שבחלקה 211 ו-40 יח"ד לבניין שבחלקה 210), הכוללים 51 יח"ד עפ"י תמ"א 38 ועוד 13 יח"ד עפ"י תב"ע זו, שהם כאמור מעבר למותר בתמ"א. תוספות הבניה היא בהוספת קומות על גבי הבניינים הקיימים ועיצוב מחדש. הדירות הקיימות יזכו לחיזוק בפני רעידות אדמה, הוספת מעלית וחדר מוגן עפ"י הנחיות פיקוד העורף. התכנית כוללת מקומות חניה לכל הדירות הכלולות בה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התחדשות עירונית רחוב גלעד קרית ים

352-0723635

מספר התכנית

7.952 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

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207833
קואורדינאטה Y	751272

1.5.2 תיאור מקום

צפון שכונה ד בק. ים, בצומת רחובות ירושלים וגלעד.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית ים	גלעד	3	
קרית ים	גלעד	1	
קרית ים	גלעד	5	
קרית ים	גלעד	א3	
קרית ים	שד ירושלים	106	
קרית ים	שד ירושלים	104	

שכונה

בצפון קרית ים בצמוד לשכונת סביוני ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10421	מוסדר	חלק	210-211	

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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/ 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	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ק/130 בתחומה של תכנית זו.	1299	2206	25/08/1966
ק/ 218 / א	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ק/ 218 א בתחומה של תכנית זו.	2587	521	13/12/1979
ק/ 316	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ק/316 בתחומה של תכנית זו.	3409	351	18/12/1986
ק/ 316 / א	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ק/ 316 א בתחומה של תכנית זו.	4117	3141	03/06/1993
ק/ 316 / ב	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ק/ 1316 ב בתחומה של תכנית זו.	4297	2767	10/04/1995

הערה לטבלה:

התכנית מהווה שינוי לתרשי"צ 2/44/22.



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		13: 38 24/11/2020	מיקי אוטמזגין	24/11/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 13 01/11/2020	א.ט. הנדסה	01/11/2020		1: 250	מנחה	חניה
לא		17: 06 11/11/2019	יעקב מאור	11/11/2019		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 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			יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ	קרית ביאליק	שד ירושלים	13	04-8426666	04-8425555	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		ycovmaor@n etvision.net.il
אדריכל	אדריכל	מיכאל אוטמזגין	38151	אוטמזגין	קרית מוצקין	הברוש	4	077-5592543	077-5592543	micey1122@ walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	ברמן מודדים	חיפה	שער פלמר	1	04-8523602		bermanb@01 7.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	ארינה חוטימסקי	50847	א.ט. הנדסה	רקפת	(1)		04-9800323	04-9800018	

(1) כתובת: ד.ג. שגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

עיבוי וחיזוק מבנים קיימים ברח' גלעד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חיזוק המבנים הקיימים והוספת יח"ד וקומות, מעבר למאושר בהיתר לפי תמ"א 38, עפ"י סעיפים 20 ו-23 לתמ"א 38.

2. קביעת זכויות והוראות בניה למגרשים.

3. הקצאת מקומות חניה לכל יח"ד שבתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		211,210
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	211,210
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	211,210

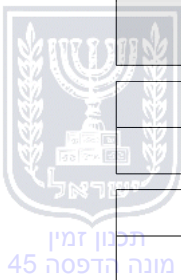
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים רב קומות + ג	7,952	100
סה"כ	7,952	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	7,952.97	100
סה"כ	7,952.97	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניות, קווי תשתית ותחנת טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. כניסות לבנייני המגורים: למגרש 210 יהיו לפחות 3 כניסות להולכי רגל: האחת מרח' גלעד ושניים מכיוון שד' ירושלים.</p> <p>למגרש 211 יתוכננו לפחות 2 כניסות להולכי רגל. האחת מרח' גלעד והשניה מהשטח הציבורי הפתוח הצפוני.</p> <p>ב. ניתן להצמיד דירות גן לדירות בקומת הקרקע, עפ"י המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית.</p> <p>ג. שטחים פתוחים בתחום המגורים: 20% לפחות משטח כל מגרש יהיה פנוי מבינוי ומחניה לטובת שטח פתוח שאינו מוצמד לדירות הקרקע, עבור גינון ופיתוח לכלל הדיירים. שטח זה ימוקם בין שני המבנים ולאורך הדרכים (במידת האפשר) ולא תותר גדר מפרידה בין שתי החלקות.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500 : 1 לכל תחום התכנית לאישור הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבניה והפיתוח תכלול בין היתר: העמדת המבנים המגרש, מיקום שטחי הגינון בתחום המגרשים, שבילים ומעברים, תאורה, מתקני הצללה, מערכות אספקת מים, חשמל וניקוז, הסדרת פינוי האשפה, דרכים וחניות.</p> <p>ה. היתר בניה לתחנת הטרנספורמציה: תנאי להוצאת היתר לתחנת הטרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ו. חלונות ומרפסות בקומות 5-7 במגרש 210 ובקומה 8 במגרש 211 הפונים לכיוון צפון מערב יבוצעו עם פרט קיר מגן כפי שמופיע בנספח הבינוי ובהתאם למתואם עם נציג מערכת הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה.</p> <p>בקומות 5-7 במגרש 210 ובקומה 8 במגרש 211 הפונים לכיוון צפון מערב יותרו מרפסות מבטון בלבד (לא זכוכית).</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב הבניינים יקבע ע"י מעטפת של קורות אובליות הקפיים אשר יעטפו ויקשרו את כל תוספות הבנייה כגון:</p> <p>ממ"דים, מסתורי כביסה, פירי מעלית, מרפסות וכד', וייצרו שתי מערכות היקפיות לבניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> מערכת קורות ואלמנטים (פירי מעליות, ממ"דים) שיחזקו את הבניין מערכת קורות הקפיות שייצרו קו עיצובי אחיד לבינוי המשתנה. <p>חומר הקורות יבוצע ע"י טיח אקרילי או חומר קשיח מתאים לקימור.</p> <p>צבע חיפוי המבנה והקורות יהיו בגוון בהיר (על טהרת הלבן ים תיכוני).</p> <p>כל שינוי יבוצע בהתאם לאישור העירייה והועדה ולשביעות רצונם. הסיכומים עם חברת רפאל יישמרו במסגרת היתר הבנייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
1824	(3)	(3)	(3)	(3)	7 (2)	20.15 (2)	76 (1)	20	2250	6310	5003	210	מגורים	ב'
1008	(3)	(3)	(3)	(3)	8 (2)	23.15 (2)	42 (4)	20	1240	3570	2950	211	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם: קיימות - 36 יח"ד, נוספות עפ"י תמ"א 38 - 34 יח"ד, נוספות עפ"י תכנית זו - 6 יח"ד.

(2) גובה המבנים ומספר הקומות הינם מחייבים. כל סטייה מהגובה המותר ו/או ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. על גג המבנה יותרו חדרים טכניים ומתקנים לא מאוכלסים בלבד. גובה המבנה לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(3) א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבניין הינם מחייבים. כל סטייה מקווי הבניין תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

ג. קו הבניין לחדרים טכניים ומתקני שרות יהיה אפס..

(4) מתוכם: קיימות - 18 יח"ד, נוספות עפ"י תמ"א 38 - 17 יח"ד, נוספות עפ"י תכנית זו - 7 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	<p>א. החניה תהייה בתחומי המגרשים עפ"י התקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. מיקומן של הכניסות לחניה יהיה מחייב.</p> <p>ג. מחסומי החניה בכניסה ימוקמו בחלק הפנימי יותר.</p> <p>ד. על הרשות המקומית להתייחס להסדרי התנועה בכניסות ויציאות מהמגרשים, זאת בשל הקרבה לצומת ירושלים, טרם הוצאת היתר הבניה.</p>
6.2 חשמל	<p>על תוספות הבניה יחולו כל המגבלות וההוראות בדבר התרחקות מקווי חשמל, וכפי שיעודכנו מפעם לפעם ע"י חברת החשמל.</p>
6.3 ניהול מי נגר	<p>התכנית נמצאת באזור רגישות א עפ"י תמ"א 4/ב/34, וכפופה לה.</p> <p>מתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים פנויים מבינוי על ותת קרקעי מתוך שטח המגרש, ויהיו חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככול הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרשים. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד').</p>
6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.5 שמירה על עצים בוגרים	<p>א. כל העצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית מיועדים לשימור. ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.6 פיקוד העורף	<p>היתרי הבניה לבניינים יהיו כפופים לאישור פיקוד העורף.</p>
6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	<p>משרד הבטחון :</p> <p>1. גובה המבנים כמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו, מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורונים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת המבנים, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון עד שבועיים לפני התחלת הבניה.</p> <p>העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>
6.8 זיקת הנאה	<p>לדיירי חלקה מס' 210 תהייה זיקת הנאה למעבר ברכב וברגל ולצרכי חניה, על פני חלקה 211, כמסומן בתשריט.</p> <p>ניתן יהיה לאפשר שינויים מינוריים בגבולות זיקת ההנאה במסגרת היתר הבניה.</p>
6.9 תשתיות	<p>הבניינים יחוברו למערכות התשתית העירונית הקיימת עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>

6.10	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וישולם עפ"י החוק.

6.11	הוראות בזמן בניה
	<p>מתן היתר בניה מותנה במניעת מטרדים בעת הבניה כלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל העת ע"י פיגומים ויריעות.</p> <p>ב. אחסון חומרי הגלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו למפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בניין.</p> <p>ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>

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

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

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

