

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התוכנית

18/07/2021

תכנית מס' 352-0786608

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 28, קריית ים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/10/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

26/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב ז'בוטינסקי 28 בקריית ים, במגרש אחורי, שהגישה אליו מרח' ז'בוטינסקי היא דרך מגרש קדמי. ישנה גישה ישירה למגרש מרחוב שזר המקביל.

התכנית מוסיפה ארבע קומות למצב המאושר עד לסך של 9 קומות, משנה את קווי הבניין, מוסיפה זכויות בניה עד לסה"כ של 2677 מ"ר למטרות עיקריות (ועוד 360 מ"ר למרפסות) ויחידות דיור עד לסה"כ של 30 יחיד כל זאת לצורך עיבוי מבנה קיים ללא הריסתו.

המוצע בתכנית תואם את המסגרת התכנונית שקבעה תכנית המתאר הכוללת לקריית ים.

בתכנית נקבע זיקת הנאה לרכב למגרש הגובל ממערב מהחניה הציבורית ברח' שזר דרך המרווחים הצדי (מזרחי) והאחורי של מגרש המגורים נשוא תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים ברחוב ז'בוטינסקי 28, קריית ים

352-0786608

מספר התכנית

1.149 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	קריית
קואורדינאטה X	206149
קואורדינאטה Y	749596

1.5.2 תיאור מקום

המגרש יושב על ז'בוטינסקי 28, בחלקו האחורי של הרחוב בסמיכות לשדרות זלמן שז"ר.

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	ז'בוטינסקי	28	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10451	מוסדר	חלק	33	

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

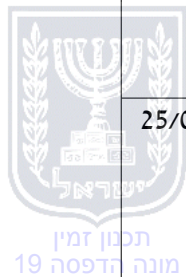
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
25/05/2000	3594	4884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 15. הוראות תכנית תמא/ 15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 15
10/11/2019	1128	8511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0400960. הוראות תכנית 352-0400960 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0400960
03/01/1980	728	2594	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/ 230 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/ 230
08/04/2019	9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	352-0203034
14/12/1994		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/44/15. הוראות תכנית 2/44/15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /44 /15



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 קום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב קום		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 49 14/04/2021	מיקי אוטמזגין	14/04/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		10: 27 15/06/2021	בוריס סרין	13/06/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא		10: 52 23/04/2020	יעקב קום	23/04/2020	1	1: 250	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	שלום הרצל שמאי		חברת טי.סי.אס יזמות ובנייה (ז'בוטינסקי) בע"מ	קרית ים	לוחמי הגטאות	5			tzuryshamai@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום הרצל שמאי		חברת טי.סי.אס יזמות ובנייה (ז'בוטינסקי) בע"מ	קרית ים	לוחמי הגטאות	5			tzuryshamai@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 קום	20281163	קום אדריכלים	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archkoum.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	מיקי אוטמזגין	11667279	מיקי אוטמזגין אדריכלות בע"מ	קרית מוצקין	אוסישקין	14	077-5592543		Mickey@otm azgin- arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר שרגא ברמן	517	ב.מ ברמן מודדים מוכמסים בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	
שמאי מקרקעין וניחול נכסים	יועץ כלכלי	יותם כהן	4136469	יותם כהן שמאות מקרקעין וניחול נכסים	ירושלים	הנוטרים	3	073-7856388		y0502010464 @gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	בוריס סרין	0	נוף בנוף חנן מלכה בע"מ	חיפה	אחוה	3	04-6154284		hanan.landsc ape@gmail.c om



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 - בינוי ושינוי קווי בניין במגרש ברחוב ז'בוטינסקי 28 בקריית ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה.
- ב. קביעת קווי בניין.
- ג. תוספת קומות.
- ד. תוספת יח"ד.
- ה. קביעת זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

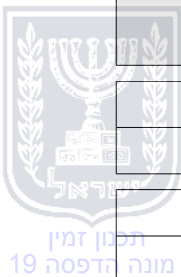
יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	100
זיקת הנאה	מגורים ג'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,149.7	100
סה"כ	1,149.7	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,149.79	100
סה"כ	1,149.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. בניין מגורים וחניית המוצמדות ליחידות הדיור בבניין. ב. לפי סימון זיקת ההנאה בתכנית זו, יותר מעבר להולכי רגל ומכוניות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. יותרו הקמת מתקנים טכניים קבועים, כגון חדר אשפה לכלל הדיירים, מחוץ לגבולות קו הבניין ובתחומי המגרש. ב. חדר האשפה ימוקם בחלקו האחורי של המגרש. ג. תותר הצמדה של שטחים לטובת גינות לדירות בקומת הקרקע בעורף המגרש בלבד. ד. הוראות עיצוב אדריכלי לפי הנחיות מרחביות בתוקף בעת מסירת המידע להיתר.
ב	זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב ממגרש החניה הציבורית (בגוש 10451 חלקה 30), למגרש המגורים הגובל ממערב לתחום התכנית (גוש 10451 חלקה 34) דרך המרווחים הצדי-מזרחי והאחורי של מגרש נשוא תכנית זו (גוש 10451 חלקה 33).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- 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	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
360	(2)	(2)	(2)	(2)	9	29.83 (1)	30	40	3417.3	740.4	2676.9	1149.79	100	מגורים	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים, בהתאם לדרישת משרד הבטחון.
- (2) לפי תשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>חניה</p>	<p>א. חניה עבור הדירות החדשות בלבד (16 יח"ד) תהינה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה בהתאם לתקן בעת הוצאת המידע להיתר.</p> <p>ב. הדירות הקיימות קיבלו מענה לדרישת חניה במסגרת היתר הבניה שהתקבל למבנה הקיים במגרשי החניה הסמוכים לשטח התכנית.</p>
<p>6.2</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי 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>העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הסמוכים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>
<p>6.3</p> <p>חשמל</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'. ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ' - תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>5.00 מ' /</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ' /</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ' /</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ' /</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ' /</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ' /</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל. מונה הדפסה 19</p> <p>י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ' /</p> <p>יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ' /</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p> <p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.</p>
<p>6.5</p>	<p>תשתיות</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. השפכים יופנו למט"ש חיפה.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>

6.5	תשתיות
	<p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. שטח התכנית נכלל בתחום תכנית תמ"א 1 והוראותיה יחולו על תכנית זו.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ג. התכנית תתייחס בין השאר, להנחיות הבאות, ויותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו 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.</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על העצים הבוגרים המסומנים על גבי התשריט יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור תכנית פיתוח בקנה מידה 1:500 שתכלול סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. בבניה חדשה ישמר מרחק מינימאלי של 3 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. לא יינתן היתר בניה הכרוך בהעתקה או בכריתה של עצים בוגרים אלא לאחר הגשת סקר עצים וקבלת רישיון לפי פקודת היערות. עקב עקירת כל העצים במגרש, יש לנטוע עצי צל בוגרים.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל וייגבה בכפוף לכל דין.

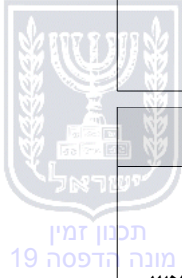
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רשם המקרקעין.

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

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

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

עד 10 שנים מיום אישור התכנית





תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19