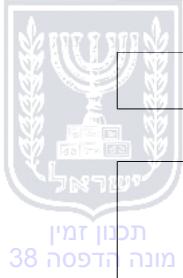


הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0674564

מסחר ומגורים ברחוב הפלמ"ח בקרית ים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
קריות
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/05/2023

לאשר את התוכנית

11/06/2023



תאריך יו"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

חב' ברום אחזקות והשקעות בע"מ היא חוכרת לדורות של תאי שטח 1, כפי המסומן בתשריט מצב מוצע. על פי התכנית המאושרת השטח הנ"ל מיועד לאזור מגורים מיוחד. בתא שטח 1 קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת. יוזמי התכנית מבקשים להקים בתא שטח 1 מבנה מגורים שגובהו 4 קומות שיכיל 18 יחידות דיור ושטח מסחרי בהיקף של 210 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מסחר ומגורים ברחוב הפלמ"ח בקרית ים

352-0674564

מספר התכנית



1.2 שטח התכנית

1.127 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	207340
קואורדינאטה Y	751032

1.5.2 תיאור מקום

שטח בפינת הרחובות פלמ"ח ואצ"ל בקרית 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

שכונה רח' פלמ"ח פינת אצ"ל קרית ים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק		2056

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1990		3693	3791	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165/א ממשיכות לחול.	שינוי	ק/165/א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 52 28/12/2022	אורית שירן	28/12/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 11 17/01/2023	עמיחי אבריל	12/01/2023	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		10: 37 09/05/2023	יצחק פרוינד	09/05/2023		1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	(1)		ברום אחזקות והשקעות בע"מ	טירת כרמל		15	04-6437072	04-8577323	avi@shechtman.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 2016.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ברום אחזקות והשקעות בע"מ	טירת כרמל		(1)	04-6437072	04-8577323	avi@shechtman.co.il

(1) כתובת: תא דואר 2016.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
אדריכל	אדריכל	עמיחי אבריל	25864	אבריל את אבריל	קרית מוצקין	אושה	24	04-8718869	04-8710088	office@ebril-ebril.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	ליאת אסרף	2995458	שילוב - הנדסת כבישים ותנועה	טירת כרמל	אתגר	5	077-7090750	077-7090752	Shiluv-l@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	מאיר ברמן	517	משרד טכני ב. ברמן	חיפה	דרך העצמאות	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@netvision.net.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

תוספת זכויות בניה להקמת בנין מגורים ושטח מסחרי בקרית ים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד 3-4 ק' לאזור מגורים ד'.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. קביעת הנחיות לפיתוח השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ד'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	1

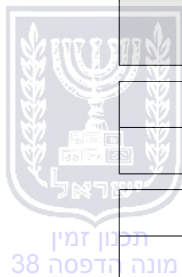
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד 3-4 ק'	1,127.24	100
סה"כ	1,127.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	1,127.24	100
סה"כ	1,127.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים מגורים ומסחר הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים כגון: דירות גדולות, דירות קטנות, דירות גג, מבואת כניסה (לובי), חניונים עיליים ותת קרקעיים, מחסנים, חדרי מעליות ושרותים טכניים.
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>1. גובה המבנים, מספר הקומות וקוי הבנין יהיו מחייבים. כל סטייה מגובה המבנים ו/או מספר הקומות ו/או מקוי הבנין יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>2. החלונות הפונים לכיוון צפון, יהיו בגודל מינימלי הנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. המרפסות לא יופנו לכיוון צפון.</p> <p>4. הבקשה להיתר בניה עבור הבנין שחלקו מיועד למסחר, תועבר להתייחסות איגוד ערים חיפה לאיכות הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

קדמי	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	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(7)	3	5 (6)	3 (5)	1 (4)	4 (3)	12 (2)	16	18	73	3189	665	1060 (1)	1224	1127	1	מגורים ד'	
(7)	3	2.8 (6)	3	1 (4)	1					230		20	210	1127	1	מסחר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	(8) 240
מגורים ד'	מסחר	1	

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

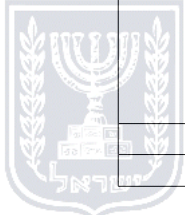
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. גודל דירה ממוצע של 80 מ"ר שטח פלדלת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים: ממ"ד בשטח של 12 מ"ר לכל דירה, מחסן, מעברים ומעליות.
- (2) גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג המבנה, לא כולל מתקנים טכניים וחדר יציאה לגג שאיננו מאוכלס.
- (3) בנוסף יותר חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים.
- (4) עבור שרותים טכניים ומחסנים.
- (5) מרפסות עד קו בנין 1 מ'.
- (6) מערבי כלפי רח' האצ"ל וכמסומן בתשריט.
- (7) דרומי כלפי שד' הפלמ"ח וכמסומן בתשריט.
- (8) בנוסף מרפסת גג מעל לשטח המסחרי בשטח של 220 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לפני הוצאת היתר בניה תאושר, ע"י מהנדס העיר וע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית, שתכלול גם את השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים בו. תכנית הבינוי והפיתוח תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, עיצוב חזיתות הבניינים וחומרי גמר, מפלסי הבניה והפיתוח, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, סימון דרכי שרות, שבילים פנימיים ותכנית ניקוז מפורטת בהתאם לסעיף 6.8.ד.</p> <p>תכנית הפיתוח תעשה בליווי אדרי' נוף ותכלול תכנית נטיעות, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור, עצים להעתקה ולכריתה בתאום עם פקיד היערות. תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע מפה מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך. בהתאם לתכנית הגבהים הסופית שתוגש, יוכן נספח אקוסטי מפורט לקביעה סופית של פתרונות למניעת רעש.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>א. בהיתר בניה יקבעו אלמנטים של בניה ירוקה, על פי תקן 5281 והשינויים שיבוצעו בו מעת לעת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף - 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד - 2 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל ח. ארון רשת - 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד - 3 מ' מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p>	<p>6.3</p>



חשמל	6.3
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.</p> <p>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 כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>חדרי טרנספורמציה שטח חדר טרנספורמציה, ככל שידרש, יבנה כחלק מהמבנה העיקרי.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום זיהום הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. - 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. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
סקר סייסמי	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בנייה וביסוס על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גאולוגי-גאوتכני והידרוגיאולוגי ספציפי לתחום ההיתר.</p>	

<p>סקר סייסמי</p> <p>6.5</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קביעה של מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון, על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כהגדרתו בת"י 413.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.6</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. 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>ג. 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>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>6.7</p> <p>א. היתר בניה יוצא לאחר הבטחת קיום תשתיות נדרשות.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>6.8</p> <p>א. כללי תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ביוב מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם תאושר תכנית המראה חיבור לרשת הביוב של עיריית קרית ים. לא תינתן תעודה לשימושים בבנין, לפני שמערכת הביוב תחובר לביוב הציבורי.</p> <p>ג. מים אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תיעשה ממערכת המים של עיריית קרית ים.</p> <p>ד. ניקוז 1. מערכת הניקוז תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. 2. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p>	

תשתיות	6.8
<p>ו. מקלטים/מרחב מוגן כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן ובאישור הג"א.</p> <p>ז. בטיחות אש קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש יהווה תנאי לקבלת היתר אכלוס (טופס 4).</p> <p>ח. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. המלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	

דרכים תנועה ו/או חניה	6.9
<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש ביחס של 1:1 למגורים, כמו כן תתוכנן חניה לרכב נכה ולרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ועל פי הנחיות מהנדס העיר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משואר לביצוע התכנית כ- 5 שנים מיום אישורה.

