

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-0776617

קרית ים - בית אבות קרית ים

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

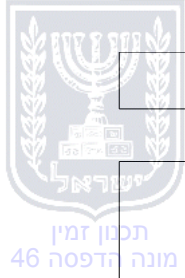
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/12/2024

לאשר את התוכנית

12/02/2025

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3001021063/310>

## דברי הסבר לתכנית

הקמת מבנה חדש לבית אבות, שיבנה בשטח עיקרי כולל של כ- 11,700 מ"ר. זכויות הבניה המותרות כיום הינן כ- 3000 מ"ר. במטרה לשדרג המתחם בהתאם להנחיות משרד הבריאות, מציעה התכנית: תוספת במספר הקומות, שינוי התכנית, תוספת שטחי השרות והשטחים העיקריים וכן, שינוי במרווחי הבניה. כל אלה, לצורך בניית מבנה לדיור מוגן חדש שימש כבית סיעודי לתושביה המבוגרים של השכונה והאזור. המבנה המתוכנן יהיה בגובה של 12 קומות מעל רחוב עגנון, 2 קומות חניון תת קרקעי, קומת קרקע לשימושי מסחר תומכים ו 11 קומות שימשו לדיור מוגן ויכילו כ- 370 מיטות (כ- 220 חדריים). בחזית המבנה, מציעה התכנית להרחיב את רחוב עגנון במטרה לייצר מדרכה ציבורית רציפה ורחבה.

התכנית תואמת לתכנית המתאר הכוללנית המאושרת 352-0203034 - הייעוד של מתחם זה הוא מגורים עם חזית מסחרית, גובה מרבי של מבנה לפי נספח הגובה הוא עד 9 קומות בשילוב מגדלים מספר קומות מקסימאלי למגדל 18 קומות למגדל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

קרית ים - בית אבות קרית ים

352-0776617

מספר התכנית

2.723 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

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

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קריות
קואורדינאטה X	205870
קואורדינאטה Y	749507

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחלקה הדרום-מערבי של קרית ים, בסמיכות לרצועת החוף וטיילת הקריות.

### 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
	9	עגנון	קרית ים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10444	מוסדר	חלק	118, 142-143	119, 141, 179, 1024, 1079

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 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
25/08/1966		2206	1299	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/130 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ק/130</u>
12/11/2019		1190	8515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0488312 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>352-0488312</u>
08/04/2019		9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -352-0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>352-0203034</u>
20/02/1992		2258	3976	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/357 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ק/357</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	11: 30 20/06/2024	אליאס פרח	20/06/2024	17		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים	16: 15 23/05/2022	חנן מלכה	23/05/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	17: 21 04/10/2023	מאיר אפשטיין	23/09/2021	91		רקע	מתחם/מבנה לשימור
לא	נספח בינוי	11: 49 13/01/2025	ערן מבל	13/01/2025	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תנועה ומערך חניה	11: 51 13/01/2025	בוריס סרין	13/01/2025	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח פיתוח	15: 55 23/05/2022	חנן מלכה	23/05/2022	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	12: 43 22/07/2024	ערן מבל	18/04/2022	1	1: 500	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח מלל	15: 47 31/01/2022	חיים כץ	31/01/2022			רקע	תשתיות
לא	גיליון	13: 38 22/07/2021	חיים כץ	22/07/2021	1	1: 500	רקע	תשתיות

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 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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	דוא"ל
	פרטי	תייסיר חיר		בית חולים קרית ים בע"מ	חיפה	דרך הים	27		tiseer.hir@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל / עורך הבקשה	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	eran@mebelarch.co.il
אדריכל שימור	יועץ	מאיר אפשטיין			פרדסיה	(1)			meire1@014.net.il
שמאי	שמאי	ראמי חירי	41612	פרח - אלוני - שמאי מקרקעין בע"מ	נשר	(2)			farah.alony@gmail.com
שמאי	שמאי	אליאס פרח	1494	פרח - אלוני - שמאי מקרקעין בע"מ	נשר	(2)			farah.alony@gmail.com
מהנדסי מים, ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	חיים כץ	94368	ש.עגנון ושות' בע"מ	חיפה	הכשרת היישוב (3)	1 א	04-8341617	office@sagnon.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חנן מלכה	30933520	נוף בנוף	חיפה	שער פלמר	1	04-6154284	hanan.landscape@gmail.com



com									
sary_mark@live.com		9	מילוא יוסף	תל אביב- יפו	אדם מקום	65898	שרי מרק	יועץ	אדריכל שימור
hanan.landscape@gmail.com	04-6154284	1	יהונתן	קרית ביאליק		78043	בוריס סרין	יועץ	מהנדס תחבורה
bshapira@bezeqint.net	04-8726547		(4)	.		583	בני שפירא	מודד	מודד

(1) כתובת: פרדסיה, תייד 1503.

(2) כתובת: ת.ד. 157 נשר 3660101.

(3) כתובת: מספר רישיון של ולדימיר גרצ'קוב, עובד המשרד עגנון מהנדסים.

(4) כתובת: קריית חיים / הגדוד העברי 17א.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

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

הקמת בית אבות ברחוב עגנון בקרית ים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש לבית אבות .
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לבית האבות.
3. שינוי קווי הבניין ושינוי התכנית.
5. הרחבת דרך.
6. קביעת חזית מסחרית
7. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
8. קביעת רצועת הפרדה מגוננת בחלק הדרומי של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	1000
שטח ציבורי פתוח	700
דרך מוצעת	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד	1000
חזית מסחרית	דיור מיוחד	1000
להריסה	דיור מיוחד	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	700

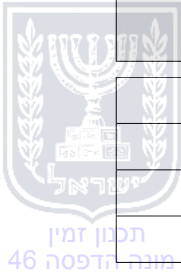
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	2,723	100
סה"כ	2,723	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	2,553.03	93.81
דרך מוצעת	105.65	3.88
שטח ציבורי פתוח	62.69	2.30
סה"כ	2,721.37	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דיוור מיוחד</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בית אבות, הכולל מחלקות סיעודיות ע"פ תקני משרד הבריאות.</p> <p>ב. שירותים נלווים לשימוש הדיוור המוגן ובית האבות הסיעודי, כגון: חדרי אוכל ומטבח, מרפאה ובית מרקחת, בית כנסת, מכבסה, מכון כושר, מכון פיזיותרפיה, מועדון דיירים וחללי הרצאה, חדרי חוגים ומתקני תשתיות. לצד אלה, מתקנים טכניים הנדרשים לקיום הפעילות. בנוסף, שטחים לפעילויות עתידיות שימשו את הדיירים בחיי היומיום.</p> <p>כמו כן, במפלס הרחוב יוטמעו חללים ושימושים אשר יתמכו בפעילות בית האבות וישמשו את הציבור הכללי כמו חנות נוחות, בית קפה/מסעדה, מספרה/מכון יופי וקליניקת רופאים - חזית מסחרית לכוון רחוב עגנון.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר, הגשת תכנית בינוי לתא השטח בקני"מ 500:1 לאישור ועדה מקומית.</p> <p>ב. בנייה ירוקה: יקבע בהוראות התכנית שהבניין יבנה בהתאם לתקן בנייה ירוקה.</p> <p>ג. גודל יחידה מסחרית לא יעלה על 100 מ"ר.</p>
ב	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.
ג	<b>שימור</b>
	במיקום מרכזי במבנה או בממשק בין המבנה לרחוב, ייקבע שילוט בו יתואר סיפורו ההסטורי של המבנה, מיקום השלט ותוכנו יתואמו עם ועדת השימור המקומית כתנאי להגשת היתר.
ד	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. המבנה המוצע ביעוד של דיוור מיוחד בעל 12 קומות ועוד שתי קומות מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>ב. מבחינה אדריכלית, יחולק המבנה למספר מאסות אשר נסוגות הדרגתית ככל שעולים לגובה.</p> <p>ג. הארובות הנדרשות למבנה עבור המטבח ועבור מתקנים טכניים אחרים לא יופנו לחזית הדרומית.</p>
ה	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות אתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>3. מימוש השטחים המסחריים יותנה בקבלת אישור אדריכל/מהנדס העיר</p>
ו	<b>זכות מעבר</b>
	בתא שטח 1000 זיקת הנאה למעבר הולכי רגל רגל ע"פי המסומן בתשריט. זיקת הנאה תירשם כתנאי להוצאת היתר.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מפרדה מגוננת שאסורה בה חניה או כל מתקן תפעולי אחר דוגמת, אשפה גזם וכדומה.

הוראות	4.2.2
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
שימושים	4.3.1
שטח המיועד לדרך והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, בתוספת מדרכות, חניות, תאורה, מתקני תשתית, ריהוט רחוב, נטיעות וגינון.	
הוראות	4.3.2
<b>פיתוח ונוף</b>	א
1. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה על פי תכניות שתאושרנה על ידי מנהל תכנון זמין מונה הדפסה 46.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)		11	44	70	15900	0	0	(2) 4350	(1) 11550	2625	1000	דיר מיוחד	דיר מיוחד		
0	0	0	0	2		44	100	4300	(5) 4000	(4) 300			2625	1000	חניון	דיר מיוחד		
(3)	(3)	(3)	(3)		1	44	70	500	0	0	200	300	2625	1000	מסחר	דיר מיוחד		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	12	44	70	20700	4000	300	4550	11850	2625	1000	>סך <הכל	דיר מיוחד		

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. כולל חדרי בית אבות ושרותים נלווים הממוקמים במרחב מוגן תקני.

ב. כולל מדרגות וכולל מרחבים מוגנים.

ג. ניתן לשלב בקומת הקרקע שימוש מסחרי נלווה בהיקף של עד 300 מ"ר כגון בית מרקחת/קליניקה, בית קפה/מספרה.

ד. גודל החניון התת קרקעי בגבולות המגרש.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 950 מ"ר לקומה (12 קומות) ועוד 150 מ"ר למערכות טכניות על הגג.

(2) לפי 50 מ"ר שירות כללי הכולל מעליות ומדרגות. + 300 מ"ר שטח שירות קומתי למיגון (סה"כ 12 קומות) ועוד 150 מ"ר עבור מערכות טכניות על הגג.

(3) לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(4) שטח עיקרי למיגון בקומה 1-.

(5) שטח לחניה הכולל בקומת 1- שטחים למטבחון, מחסנים וממ"ק ושטח למיגון בקומה 2- ניתן לנייד שטחים נוספים משטחי החניה לשטח למיגון בלבד.

**6. הוראות נוספות****6.1****חוות דעת סביבתית**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

א. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

**6.2****בינוי ו/או פיתוח**

תוכן תכנית בינוי ופיתוח, באישור הוועדה המקומית.

**6.3****ניהול מי נגר**

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:

- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות לחיול 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.

ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.4****תנאים בהליך הרישוי**

א. בשלב הרישוי היזם יידרש להציג תכניות על פי דרישות פרוגרמה עדכניות של משרד הבריאות לתכנון מוסד סיעודי לרבות מטבח, מכבסה, חדרי פיזיותרפיה וחדרי ריפוי בעיסוק, אשר לא מסומנים בנספח בינוי המנחה.

ב. בשלב הרישוי היזם יידרש לקבל את חוות הדעת של איגוד ערים לאיכות הסביבה ו/או משרד הגני"ס.

**6.5****בטחון ובטיחות**

בטיחות טיסה:

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל +44 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל +40 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית

3. גובה עגורניים ומתקני עזר מוגבל במיקום זה ל- +55 מטר מעל פני הים.  
 4. יש לידע את מבקשי ההיתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבניה בתחום התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	זמן משוער לביצוע התכנית הינו 15 שנה מיום אישורה	

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46