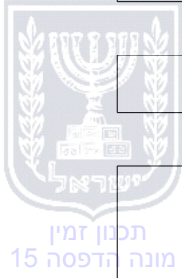


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 352-0709766**

**תוספת זכויות בניה למרפסות במגרשים 209-204 מתחם כורדני קרית מוצקין**



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי קריות
אישורים	תכנית מתאר מקומית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במתחם המגורים "כורדני" שבקריית מוצקין, במגרשים 204-209 כולל. מטרת התכנית, תוספת זכויות בניה לטובת מרפסות במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבניה. בתחום התכנית שישה מגרשים, אשר לכל אחד יתווספו 500 מ"ר, לשטחים המאושרים לו, במסגרת תכנית 352-0296673 שקבלה תוקף בשנת 2017 בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה למרפסות במגרשים 204-209 מתחם  
כורדני קרית מוצקין

שם התכנית 1.1  
שם התכנית  
ומספר התכנית

352-0709766 מספר התכנית

21.513 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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	208470
קואורדינאטה Y	750904

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 204-209 במתחם כורדני

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית מוצקין - חלק מתחום הרשות : קרית מוצקין

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

### שכונה

מתחם כורדני קריית מוצקין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10423	מוסדר	חלק		96-97, 124, 128, 141, 158-160, 193-194

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
352-0296673	209 - 204

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2017	1099	7615	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0296673 ממשיכות לחול.	שינוי	352-0296673
17/08/2005	3835	5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/408 ממשיכות לחול.	שינוי	ק/408
01/06/2010	3177	6093	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/408 ד ממשיכות לחול.	שינוי	ק/408 ד



**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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 42 18/02/2019	יעקב קום	18/02/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 15

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		shimon@vk rayot.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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
אדריכל	עורך ראשי	יעקב קום	20281163	קום אדריכלים	חיפה	גבעת דאונס	27	077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	יעקב עאמד	868	עאמד יעקב מודדים	אעבלין	(1)		04-9503017		

(1) כתובת : אעבלין 3002.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 למרפסות ביעוד מגורים במגרשים 204-209, במתחם כורדני קרית מוצקין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה לכל אחד מהמגרשים 204-209 בייעוד מגורים כולל בסך של 500 מ"ר לכל מגרש, שה"כ תוספת של 3,000 מ"ר במסגרת תכנית זאת לטובת שטח בניה למרפסות, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16(א)(1) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	206
מגורים ג'	204, 205, 207 - 209

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	206
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	207

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	21,513	100
סה"כ	21,513	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,615.21	21.45
מגורים ג'	16,898.17	78.55
סה"כ	21,513.38	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבני מגורים, חניות וחניות תת-קרקעיות. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5 להלן ויימדד ממפלס הכניסה עד פני הגג. מעל מפלס פני הגג תותר בניית מעקה, חדר מכונות מעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג. גובה קומת הכניסה יהיה 5 מ'. במגרש 206 הלובי יופנה לכיוון דרך מס' 2- והמרווח הקדמי של המגרש יפותח ברצף עם המדרכות שלאורך דרך מס' 2.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	על כל מגרש תותר הקמת בניין אחד בלבד. קומת הלובי והכניסה למגורים תהיה במפלס המדרכה. בקומת הכניסה יותרו קומת עמודים בחלק מהקומה או במלואה, מחסנים, חדרי שירת, מבואה. לא יותרו יחיד בקומת הכניסה. כניסות רכבים למגרשי מגורים יותרו מדרך מס' 13 בלבד. יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	עיצוב הלובי יהיה משולב עם אלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפויי הגגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים. עיצוב פרגולות במרפסות יהיה אחיד על פי פרט שייקבע בתכנית בינוי.
<b>ד</b>	<b>קווי בנין</b>
	קווי בניין: קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 ולפי המסומן בתשריט מצב מוצע. קווי בניין לחניון תת"ק יהיו במרחק 0 מקווי המגרש. תכסית: תכסית הבניין תהיה כמפורט בטבלה 5. תכסית הקומה הטכנית על הגג לא תעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה וגובהה יהיה במינימום הנדרש.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבני מגורים, חניות וחניות תת-קרקעיות. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

4.2	מגורים ג'
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גובה הבניינים יהיה על פי האמור בסעיף 5 להלן ויימדד ממפלס הכניסה עד פני הגג. מעל מפלס פני הגג תותר בניית מעקה, חדר מכונות מעלית, מבני יציאות לגג ומתקני גג. גובה קומת הכניסה יהיה 5 מ'.</p> <p>במגרשים 207-209 הלובי יופנה לכיוון דרך מס' 2- והמרווח הקדמי של המגרשים יפותח ברצף עם המדרכות שלאורך דרך מס' 2.</p> <p>במגרשים 204-205 הלובי יופנה לכיוון דרך מס' 13- והמרווח הקדמי של המגרשים יפותח ברצף עם המדרכות שלאורך דרך מס' 13.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>על כל מגרש תותר הקמת בניין אחד בלבד.</p> <p>קומת הלובי והכניסה למגורים תהיה במפלס המדרכה.</p> <p>בקומת הכניסה יותרו קומות עמודים בחלק מהקומה או במלואה, מחסנים, חדרי שירת, מבואה. לא יותרו יח"ד בקומת הכניסה.</p> <p>כניסות רכבים למגרשי מגורים יותרו מדרך מס' 13 בלבד.</p> <p>יותר חניון תת"ק בגבולות המגרש.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>עיצוב הלובי יהיה משולב עם אלמנטים שקופים הנצפים מהרחוב.</p> <p>חומרי הגמר של חזיתות הבניינים, חיפויי הגגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים.</p> <p>עיצוב פרגולות במרפסות יהיה אחיד על פי פרט שייקבע בתכנית בינוי.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין:</p> <p>קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 ולפי המסומן בתשריט מצב מוצע.</p> <p>קווי בניין לחניון תת"ק יהיו במרחק 0 מקווי המגרש.</p> <p>תכסית:</p> <p>תכסית הבניין תהיה כמפורט בטבלה 5.</p> <p>תכסית הקומה הטכנית על הגג לא תעלה על 50% מתכסית הקומה שמתחתיה וגובהה יהיה במינימום הנדרש.</p>



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

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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
					1	(1) 14	(1) 45	(1) 52	(1) 30	9718.76	) 2458.34 (1)		(1) 921.88	) 5838.55 (1)	3072.92	204	מגורים ג'
					1	(1) 14	(1) 45	(1) 52	(1) 30	10149.45	) 2913.04 (1)		(1) 910.33	) 5826.08 (1)	3641.31	205	מגורים ג'
					1	(1) 9	(1) 30	(1) 32	(1) 25	8807.36	) 3692.16 (1)		(1) 923.04	) 3692.16 (1)	4615.2	206	מגורים ב'
					1	(1) 9	(1) 30	(1) 32	(1) 30	7156.59	) 2266.07 (1)		(1) 849.78	) 3540.74 (1)	2832.58	207	מגורים ג'
					1	(1) 9	(1) 30	(1) 32	(1) 25	7941.11	) 2903.85 (1)		(1) 907.45	) 3629.81 (1)	3629.81	208	מגורים ג'
					1	(1) 9	(1) 30	(1) 32	(1) 25	7943.06	) 2977.22 (1)		(1) 930.38	) 3535.15 (1)	3721.53	209	מגורים ג'



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

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
500	204	מגורים ג'
500	205	מגורים ג'
500	206	מגורים ב'
500	207	מגורים ג'
500	208	מגורים ג'
500	209	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 בנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- תותר הקמת תחנת טרפו בגבולות המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת 352-0296673.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות



<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תכנית בינוי</b></p>
<p>1. כתנאי להיתר בניה למגרשים הפונים לדרך מס' 2 ולשדרה תוגש תכנית בינוי שתקבע עקרונות עיצוב אדריכלי.</p> <p>בתכנית יפורטו הנושאים כלהלן: חתכי הדרכים שיכללו מדרכות, שבילי אופניים, גינון ומיסעות. פרטי הגדרות על גבול המגרש, גושי המבנים וחומרי הגמר, מעבר קווי ומערכות תשתיות וחיבורי המגרשים אליהן תכנית הבינוי תוכן על ידי אדריכל ותלווה על ידי ואדריכל נוף מוסמך.</p> <p>2. תכנית בינוי ופיתוח</p> <p>תכנית בינוי ופיתוח תצורף לבקשה להיתר בנייה של כל מגרש בניה בתכנית. תכנית המגרש תהייה בקני"מ 1:250 על רקע תכנית מדידה מעודכנת.</p> <p>בתכנית יסומנו שטחי הגינון והחנייה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי מיקום מכלי אשפה ומחזור, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח תבטיח ביצוע עבודות חפירה ומילוי באופן מבוקר, כולל טיפול גנני במדרונות הנוצרים עקב עבודות העפר.</p> <p>תכנית הבינוי לכל מגרש תועבר לחוות דעת איגוד ערים לסביבה לקביעת פריסת השימושים ואמצעים למניעת מטרדים.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>1. כניסות רכבים למגרשי מגורים יותרו מדרך מס' 13 בלבד.</p> <p>2. תקן החניה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה תשמ"ג (1983) או האחרון שיהיה תקף לאותה עת. החניה תהיה בתחום המגרש, ויכול שתהיה על פני הקרקע ו/או מתחת לפני הקרקע ו/או בחלק מהמבנה.</p> <p>3. מרתפי חניה יותרו מתחת לכל שטח המגרש, למעט מרווח קדמי בו תקבע רצועה של 2 מ' לפחות ולמעט השטח הפנוי המחויב, בשיעור של 15%, משטח המגרש לצרכי החדרת מי נגר בתכנית זו, שטח זה ישמש לגינון ונטיעות.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
<p>תנאי לכל עבודה בשטח</p> <p>1. קרקע מזוהמת/חומרים מסוכנים: תנאי לכל עבודה בשטח, כולל פינוי קרקע או מבנים ומתן היתר בנה לתשתיות בתחום התכנית, יהיה טיפול/פינוי הקרקע המזוהמת ו/או חומרים מסוכנים כגון: אסבסט, מצברים, שמנים, ופסולת רעילה אחרת, הכל עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ההנחיות יכללו בין היתר הנושאים הבאים:</p> <p>א. הערכת סיכונים לבני-אדם</p> <p>ב. בדיקות נוספות לזיהוי זיהום ואיפיונו.</p> <p>ג. נהלי עבודה לפינוי/טיפול במזהמים.</p> <p>ד. נוהלי דיווח</p> <p>מתן היתר בניה יותנה כאישור המשרד לאיכות הסביבה להשלמת הטיפול/פינוי בהתאם להנחיות.</p>	

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>א. חלוקה חדשה עפ"י הוראות תכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p> <p>ב. חלוקת המגרשים הינה מנחה בלבד. שינוי או חלוקת המגרשים לחלקות משנה תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	
חשמל	6.5
<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-</p> <p>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.</p> <p>- קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני- 2.00 מ' מציר הקו- 2.25 מ'  - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני- 1.50 מ' מציר הקו- 1.75 מ'  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:  בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 5.00 מ' מציר הקו- 6.50 מ'  בשטח פתוח מציר הקו- 8.50 מ'  - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:  בשטח בנוי מהתיל הקיצוני- 9.50 מ' מציר הקו- 13.00 מ'  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') מציר הקו- 20.00 מ'  - קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו מציר הקו- 35.00 מ'</p> <p>* 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.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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 אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי</p>	



6.5	חשמל
	<p>חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>שטח התכנית נמצא בתחום המוגדר בתמ"א 4/ב/34 כאזור עם פגיעות מי תהום גבוהה (אזור א'). השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים עם גינון או כיסוי בחומר חדיר מים (חצץ, טוף, חלוקים) ושיפועי המגרש יובילו אליו. למטרות חלחול לתת הקרקע. בכל מקרה, לפחות 5% משטח המגרש יהיו מגוננים.</li> <li>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על-ידי שימור וניצול הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כן הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</li> <li>6. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</li> </ol>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>ה. התייחסות לעצים בוגרים עפ"י תכנית 352-0296673 המאושרת.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.8 סקר סייסמי</b></p> <p>תכנון מבנים יהיה בחשבון את דרישות תקן ישראלי 413 או תקן תקף אחר בעת הוצאת ההיתר בניה ובהתחשב בנתונים הגיאולוגיים של האתר ובאחריות מהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססות על סקרי קרקע המיוחדים לכל תא שטח, ובהתאם לסוג המבנה לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטים. דוחות לעיל יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצורכי רישום לכל שטח התכנית. 2. אישור תכנית בינוי לחזיתות הפונות לדרך 2, כאמור בסעיף 6.1 לתכנית מאושרת 352-0296673 מתחם תעסוקה כורדני. 3. היתר הבניה יבטיח אפשרות למצות זכויות בניה במלואן במגרש. לא יאושר היתר בניה שלא מאפשר ניצול עתידי של כל זכויות הבניה במגרש עפ"י תכנית זו. 4. אישור תכנית מים ע"י חברת "מקורות". 5. תיאום ואישור תכנית ביוב ע"י חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 6. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים אתר חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל. 7. פיתוח הדרכים והתשתיות לכל שטח התכנית. 8. תכנית ניקוז לכל שטח המגרש בהתאם לסעיף 6.6 מתכנית זו, ואישורה ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 9. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון יהיה בחינה תחבורתית של כל הצמתים בתכנית, בהתחשב בתכנון מרכז התחבורה, באישור משרד התחבורה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 15</p>	<p><b>6.10 תשתיות</b></p> <p>א. מים אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. איך לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תאנים למתן היתר בנייה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תאני למתן היתר בניה לדרכים, תכנית עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידה גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית ב. ביוב תשתיות ביוב יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב של התכנית המאושרת החלה במקום ו/או בהתאם לתכנית ביוב שתאושר כחוק. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות" לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, זאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p>

<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	ג. איסוף אשפה : סדורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית

<b>6.11</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

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

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

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

