

הוראות התכנית

תכנית מס' 352-0671834

הסדרת מצב קיים במתחם "כורדני", קריית מוצקין

חיפה

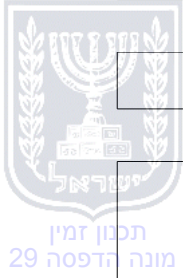
מחוז

מרחב תכנון מקומי קריות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה הסדרת מצב קיים במתחם כורדני. וחלה על המגרשים המאושרים למגורים ג' מיוחד- 601-603, 802, 804-807, 901-908.

תכנית זו מחליפה בתחומה, את התכניות המאושרות ק/408 ו-0141994-352, עקב סטיות מהוראות תכניות אלה לעניין, הקטנת רצועת צמחייה בחלקו הקדמי של המגרש לטובת מבנה טרפו ופיתוח קרקע, הקמת חניונים בקומה תת קרקעית ובגבולות המגרש, הקטנת אחוז שטחי החלחול למי נגר, הבלטת קומת החניונים בקומת התת קרקע מעל קומת הקרקע והגדלת תכסית המבנים בחלק מהמגרשים.

כמו כן עוגנו בתכנית זו הקלות שנתנו בוועדה המקומית לנושא, מס יח"ד, שטחי בנייה, מס' קומות וכו'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מצב קיים במתחם "כורדני", קריית מוצקין

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

352-0671834

מספר התכנית

53.952 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

ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

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	208163
קואורדינאטה Y	750401

1.5.2 תיאור מקום

מתחם כורדני - קריית מוצקין מגרשים: 601-603, 802, 804-807, 901-908

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 קרית מוצקין, כורדני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10423	מוסדר	חלק	107-109, 111-122	
10426	מוסדר	חלק	639	

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
ק/408	601 - 603, 802, 804 - 807, 901 - 908

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ק/ 408	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתחומי הקו הכחול של תכנית ק/408.	5427	3835	17/08/2005
352-0141994	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתחומי הקו הכחול של תכנית 352-0141994.	6826	6417	26/06/2014
ק/ 408 ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתחומי הקו הכחול של תכנית ק/408/ד'.	6093	3177	01/06/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	06/10/2019	יעקב קום	10: 44 06/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	06/10/2019	יעקב קום	10: 42 06/10/2019		לא

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 לתכנון ובניה קריות	קרית מוצקין	הגדוד העברי	4	04-8715291		shimon@vk-rayot.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית קריית מוצקין	קרית מוצקין	שד בן גוריון	80	04-8780202	04-8780275	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין 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 קום		סטודיו לאדריכלות- יקי קום	חיפה	בלום לאון		077-4020124		Yaki@archk-oum.com
מודד מוסמך	מודד	אפרים לבנברג	503	לבנברג ובניו בע"מ	חיפה	שד בן גוריון	32	04-8536607	04-8512706	alinor@leven-berg.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת מצב קיים למגרשים: 601-603, 802, 804-807, 901-908 בשכונת כורדני, קריית מוצקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. במרווחים הקדמיים תישמר רצועת צמחייה רחבה ככל האפשר, למעט אזורי פיתוח שטח לטובת מקומות חניה והתקנת דרכי גישה מהמגרש ואליו למכוניות והולכי רגל, בנוסף הקמת מבנה שירות לצורכי טרנספורמציה ופניו אשפה מגבולות המגרש.

ב. תותר הקמת חניונים תת-קרקעיים עד גבולות המגרש.

ג. הסדרת המצב הקיים כך שישמרו לפחות 15% משטח המגרש במשטחים המאפשרים חלחול מי נגר, שאינם מכוסים ו/או מקורים.

ד. תותר הבלטת גג החניה מעל פני הקרקע, כך שתתאפשר הבלטה של גג החניה מעל פני הקרקע בגובה של עד 1.5 מ'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	601 - 603, 802, 804 - 807, 901 - 908

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	53,952.62	100
סה"כ	53,952.62	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	53,923.14	100
סה"כ	53,923.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית מבני מגורים, חניות וחניות תת-קרקעיות. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. מיקום חדרי הטרפו בכפוף להנחיית הגופים הרלוונטיים.
4.1.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה א. תותר חניה בכל תחומי המגרש, בקומת הקרקע ובחניון התת"ק. ב. תותר הבלטה של גג החניון התת קרקעי בגובה של עד 1.5 ממפלס הכניסה.
ב	הוראות בינוי א. קו הבניין, יהיה עפ"י תשריט מצב מוצע המצורף לתכנית זו. ב. קו הבניין לחניון תת"ק יהיה במרחק 0 מגבולות המגרש, כמסומן בתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית זו.
ג	סביבה ונוף א. במרווחים הקדמיים תישמר רצועת צמחייה רחבה ככל האפשר. ב. גיזון במרווחים הקדמיים יהי בתיאום עם לשכת התכנון.
ד	מתקנים ו/או שימושים זמניים א. מיקום חדרי הטרפו במגרשים יקבע בתיאום עם מהנדס העיר, ועדה מקומית, וחברת חשמל בכפוף לאישור איגוד ערים. ב. ניתן יהיה להקים חדרי טרפו בגבולות המגרש בקו-בניין "אפס", וזאת בכפוף לאישור הגרומים שלעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרום - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים ד'	601	3178	7443.89 (1)	1838.6 (1)	3178 (2)	13327.49	18.84 (3)	70 (4)	61.67 (5)	18 (6)	2 (2)	875
מגורים ד'	602	3430	7794.19 (1)	2744 (1)	3430 (1)	14843.19	18 (1)	70 (4)	56.42 (7)	18 (6)	2 (1)	875
מגורים ד'	603	3530	7125.04 (1)	2504.83 (8)	3530 (1)	14034.87	18.84 (3)	70 (8)	52 (1)	16 (1)	2 (1)	875 (2)
מגורים ד'	802	3522	9228.28 (1)	4013.04 (9)	4402.81 (1)	18826.82	18 (1)	98 (9)	70 (1)	22 (9)	2 (1)	1182.69 (9)
מגורים ד'	804	3954	10359.79 (1)	4023.61 (8)	4942.65 (1)	20495.49	18 (1)	98 (9)	70 (1)	22 (9)	2 (1)	1169.44 (2)
מגורים ד'	805	3951	11789.82 (9)	3950.76 (1)	4938.45 (1)	22250.29	18 (1)	98 (9)	80.59 (9)	25 (9)	2 (1)	1571.26 (9)
מגורים ד'	806	3948	10346.03 (1)	3948.87 (1)	4936.08 (1)	20566.03	18 (1)	96 (9)	81.45 (9)	26 (9)	2 (1)	1335.05 (2)
מגורים ד'	807	4061	10639.79 (1)	4060.99 (1)	5076.24 (1)	21269.02	20 (10)	98 (9)	73.6 (9)	22 (9)	2 (1)	1492 (2)
מגורים ד'	901	3097	11459.2 (1)	4335.91 (1)	4181.06 (1)	21332.17	20 (1)	113 (9)	81.35 (9)	26 (9)	2 (1)	1356 (2)
מגורים ד'	902	3096	11455.41 (1)	4334.48 (1)	4179.68 (1)	21325.57	20 (1)	113 (9)	81.35 (9)	26 (9)	2 (1)	1356 (2)
מגורים ד'	903	3101	12674.66 (9)	4341.78 (1)	4186.71 (1)	22612.77	20 (1)	113 (9)	94.25 (9)	29 (9)	2 (1)	1409.62 (2)
מגורים ד'	904	3092	12674.66 (9)	4329.33 (8)	4174.02 (1)	22587.63	20 (1)	113 (9)	94.25 (9)	29 (9)	2 (1)	1409.62 (2)
מגורים ד'	905	3145	12674.66 (9)	4403.37 (1)	4246.11 (1)	22733.76	20 (1)	113 (9)	94.25 (9)	29 (9)	2 (1)	1409.62 (2)
מגורים ד'	906	3179	11764.49 (1)	4451.43 (1)	4292.45 (1)	22149.37	22.5 (11)	113 (9)	79 (9)	24 (9)	2 (1)	1641 (2)
מגורים ד'	907	2818	20299.84 (9)	4796 (8)	9106.16 (8)	36890	20 (1)	112 (9)	87.9 (9)	29 (9)	2 (1)	2688 (9)
מגורים ד'	908	2818	20299.84 (9)	4796 (8)	9106.16 (8)	36890	20 (1)	112 (9)	87.9 (9)	29 (9)	2 (1)	2688 (9)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. הגובה הסופי הקבוע במטרים אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

ב. קווי הבניין תואמים להיתרים מאושרים, ויהיו תואמים לתשריט מצב מוצע המצורף לתכנית זו.

ג. קו בניין תת"ק בגבולות המגרש יהיה לטובת חניה, רמפות ודרכי גישה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי ק/408ד'.

(2) לפי ק/408ד'.

(3) ניתנה הקלה של 0.84%.

(4) ניתנה הקלה של 12 יח"ד.

(5) ניתנה הקלה של 9.67 מ'.

(6) ניתנה הקלה של 2 קומות.

(7) ניתנה הקלה של 4.42 מ'.

(8) עפ"י היתר בניה קיים.

(9) עפ"י היתר בניה קיים.

(10) ניתנה הקלה של 2%.

(11) ניתנה הקלה של 2.5%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חניה תהיה עפ"י התקן התקף בזמן הוצאת היתר.

6.2**חשמל**

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.

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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-

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.

- 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'

* 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.

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).

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 חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

6.2

חשמל

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.3

אקוסטיקה

בזמן הופעות באמפיתאטרון בקריית מוצקין, המבנים שבתחום התכנית צפויים להיות חשופים לחריגות ממפלסי הרעש הקבועים בתקנות לרעש בלתי סביר התש"ן 1990, לשעות הלילה (בין שעות 01:22 ועד 05:05). המבנים צפויים להיות חשופים גם לחריגות ממפלסי הרעש הקבועים בתקנות לרעש בלתי סביר התש"ן 1990 לשעות היום (עד השעה 00:22).

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה התעופה חיפה. לא ינתנו היתרי בניה למגרשים- 601-603, 802, 804-807, 901-908 אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. איו להוסיף על גובה המבנים. בין אם בהקלה ובין אם בדרך אחרת ללא אישור מנהל התעופה האזרחית.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

א. מיקום חדרי הטרפו במגרשים יקבע בתיאום עם מהנדס העיר, ועדה מקומית, וחברת חשמל בכפוף לאישור איגוד ערים.
ב. ניתן יהיה להקים חדרי טרפו בגבולות המגרש בקו-בניין "אפס", וזאת בכפוף לאישור הגרומים שלעיל.

6.6

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
א. ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
ב. מים
אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
ג. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
ד. תקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.



6.6	תשתיות
	ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יגבה כחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------



7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--	--

