

22. 10. 2008

נתקבל .....

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ק/408/ג'

כורדני - שלב א'

הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
2008-11-08  
כ"ח  
ת"ת מס'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית  
קצרת תועלת קנין דינאמי קנין יח  
תכנית ב.צ. מפורטת מס' ק/408/ג'  
הוכולק לתוכנית  
בישיבה ה-2006011 ביום 28/12/08  
יושב ראש הועדה  
נהגוס העדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' ק/408/ג'  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 23.9.08 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ק/408/ג'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5894  
מיום 18.8.08

הודעה על אישור תכנית מס' ק/408/ג'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5894  
מיום 12.1.09

## דברי הסבר לתוכנית

בתכנית ק/408 קיימות הנחיות המגבילות את התכנון והביצוע כך שאישורי תכנון, ביצוע ומתן היתרים בתכנית מותנים בביצוע תשתיות איזוריות.

תכנית זו באה לאפשר קידום תכניות בינוי בתחום תכנית ק/408 במקביל לתשתיות הנ"ל ולא אחריהן, וע"י כך לקדם את לוח הזמנים לפיתוח בשטח של תכנית ק/408.

התכנית מציעה בניה של כ-660 יח"ד בשלב א' תוך מתן פתרון זמני לניקוז ופתרון לתשתית ביוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**מחוז חיפה**

**תוכנית מס' ק/408/ג'**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1 שם התוכנית	כורדני - שלב א'
1.2 שטח התוכנית	833.14 דונם
1.3 מהדורות	שלב מתן תוקף
מספר מהדורה	5
תאריך עדכון	25/9/2008
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את הרשאות	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	קריות
	קואורדינטה X	208500
	קואורדינטה Y	750750
1.5.2 תיאור מקום	מחנה כורדני, צפון קרית מוצקין	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עירית קרית מוצקין
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קרית מוצקין
	שכונה	לא רלוונטי
	רחוב	לא רלוונטי

## מספר בית לא רלוונטי

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10420	מוסדר	חלק מהגוש		6, 4, 2
10421	מוסדר	חלק מהגוש	13, 5	11, 12, 27, 32, 64, 65, 89, 92
10423	מוסדר	חלק מהגוש	2, 1	3, 15, 34, 41, 49, 50, 51
10426	מוסדר	חלק מהגוש		333, 348, 353, 357, 360

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

## 1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ק/408	שינוי	שינוי לסעיפים: 3.20, 3.15, 1.3, 3.2.3 של תכנית ק/408	5427	17/8/05

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	זאב ערבוב	6/4/2008		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	זאב ערבוב	30/3/2008	1		1:2500	רקע	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	שאול גבירצמן	4/2008	1	3	1:2500	מנחה	נספח ב' נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	גד יום טוב	3/2008	2	4	1:100, 1:2500	מחייב	נספח נופי
	ועדה מחוזית	אמיר בלום	12/2/2008	1		1:500	מנחה	לפתרון הניקוז

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין הגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
simong@iula.org.il	04-8700650		04-8704653	ויצמן 5 קרית מוצקין	החברה הכלכלית לקרית מוצקין בע"מ					

#### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
לא רלוונטי	לא	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
hifafichnun@mami.gov.il	04-8645537		04-8630855	ח' הפל"ים 15 חיפה	מינהל מקרקעי ישראל				

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	יועץ ביוב	יועץ ניקוז	אדריכל נוף
aravot.arch@gmail.com	04-9991029		04-9991029	יובלים ד.ג. 20142 משגב	עבודת אדריכלים ובוני ערים בע"מ	25768	51187854	זאב ערבות	אדריכל				
malin@isdn.net.il	03-5235558		03-5249291	רח' הרב פישמן תל-אביב 64236	ממלך ושות' בע"מ-מהנדסים יועצים	19846	2517563	שאויל גבירצמן	מהנדס				
sima@lavi-natif.co.il	04-8227101		04-8325647	רח' ציון 14, חיפה	לביא-נטוף מהנדסים יועצים בע"מ	57710	9240499	גד יוס טוב	מהנדס				
mb@miller-blum.co.il	04-8339980		04-8339070	התשבי 14, חיפה	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל נוף				

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
-	-

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

קידום שלב א' בתכנית ק/408.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי הוראות בדבר הוצאת היתרים לתשתיות ביוב וניקוז, כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה לשלב א' - סה"כ כ-660 יח"ד.
- ב. שינוי מעמד נספח התחבורה ממחייב למנחה. (מחייב בהתחברויות)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
עפ"י תכנית ק/408	-	-	-	833.14	שטח התוכנית - דונם

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי		
		1000	יעוד עפ"י תכנית מאושרת (ק/408)

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4 יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד לא רלוונטי**

4.1.1 שימושים  
לא רלוונטי

4.1.2 הוראות  
לא רלוונטי



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות ציפוף (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מסי תא שטח	יעוד
	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי							קדמי	מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת	עיקרי			
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי	רלוונטי

**6. הוראות נוספות****תחולת הוראות תכנית ק/408****כל הוראות תכנית ק/408 ישארו בתקפן מלבד ההוראות שלהלן:****6.1 נספח תחבורה**

- א. נספח התחבורה יהיה נספח מנחה, אך מחייב בהתחברויות. סעיף זה מבטל את סעיף 1.3 ח' בתכנית ק/408.

**6.2 פיתוח תשתיות**

שלב א' יכלול את המבנים במגרשים 301 ו-909, 160 יח"ד, בהמשך לצומת אפק. מבנים אלה יחוברו באופן זמני לתשתיות קיימות ולאחר סיום ביצוע התשתיות בשכונת כורדני יחברו מבנים אלו לתשתיות שהושלמו. כמו כן, שלב א' יכלול את המבנים המסומנים בחלקה הדרומי של התכנית, סה"כ כ-500 יח"ד.

**6.2.1 תשתיות ביוב**

- א. היתרי בניה לתשתיות ביוב בלבד ינתנו לאחר אישור הקו המערבי בועדה המחוזית. סעיף זה מבטל את סעיף 3.2.3 א' בתכנית ק/408.
- ב. היתרי בניה למגורים ל-300 יח"ד ראשונות יהיה עם סיום חיבור מערכת הביוב לקו העצמאות שבשטחי קרית ביאליק ולמאסף הפוארה, באישור משרד הבריאות.
- היתרי בניה לכ-200 יח"ד נוספות ינתנו עם תחילת ביצוע המובל המזרחי באישור משרד הבריאות.
- סעיף זה מהווה תיקון לסעיף 3.2.3 ב' בתכנית ק/408.
- ג. היתרי בניה בשלב ב' (יח"ד הנוספות) יהיו כמפורט בסעיף 3.2.3 ב' בתכנית ק/408.

**6.2.2 תשתיות ניקוז**

- א. היתרי בנייה לכ-500 יח"ד הדרומיות בשלב א' יוצאו לאחר השלמת בריכת האיגום במגרש מ.צ.-1 וחיבורה למערכת הניקוז הקיימת, כמפורט בנספח הניקוז לשלב א'. בריכת האיגום תשמש את שלב א' בלבד וגודלה יותאם לכמות של כ-500 יח"ד בלבד.
- ב. פתרון הניקוז לשלב ב' יהיה בהתאם לסעיף 3.15 בתוכנית ק/408.
- ג. לאחר השלמת פתרון הניקוז הקבוע בתכנית ק/408, ישוקם שטח בריכת האיגום עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית, והשטח ישמש ליעודו לפי תכנית ק/408.

**6.3 סילוק פסולת עפר ובניה**

- א. לא יאושר היתר, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת בניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.
  - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר, (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)
  - 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.
- ב. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיתוזר של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

**ג. חציבה ומילוי**

ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיעדר איזון :

1. עודפי חציבה יועברו למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
2. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

**ד. עבודות שאינן טעונות היתר**

נוהל כאמור בסעיף (א') יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כריה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על העבודות.

סעיף 6.3 זה מהווה תיקון לסעיף 3.20 בתכנית ק/408

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

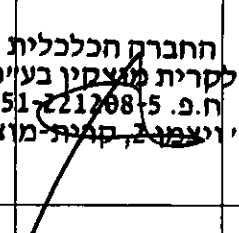

לא רלוונטי

**8. חתימות ואישורים**

**8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ואו חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד / או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
7.10.08		החברה הכלכלית סקרית מוצקין בע"מ ח.פ. 51721708+5 יוצמט, סקרית-מוצקין	6-01158666	אזיז סימון ארואכנג	מגיש התוכנית
					בעלי עניין בקרקע
5.10.08			5118874	ר.ב. ר.ג.	עורך התוכנית

אין לנו התנגדות ערוכות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי הכנת בלור, אין בה כדי להשגת כל זכות ליוזם ונחתם עמנו הסכם שתאיים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק וע"י כל דין.

בנין השטח תכלול בתוכנית, אין מחיימתנו על התכנית הכרת או הדאה בקיום הסכם כאמור /או יותר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שריכש מאתנו על שיי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת המופרת לנו מכח הסכם כאמור וע"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת א"כ מתוך מטרה להסכימו.

מיהל סקסעי ישראל  
מחוז חיפה

**מיוזם מוצקין**  
**מיוזם מוצקין**  
**מיוזם מוצקין**

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית