

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מס' 354-0777318 | 22/03/2021 20:40:58 נספח ניקוז

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

01/09/2021

לאשר את התוכנית

08/09/2024



ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

תאריך: ה"ר הוועדה המחוזית

רח' אלבוטתאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6527911 | 052-4577011 | orr.eng.2012@gmail.com

תכנית מס' 354-0777318



שינוי יעוד מחקלאי למגורים

שטחי ציבור בחלקה 1, גוש 12124-כפר קרע



נספח ניקוז



2020-164

מרץ 2021

תאריך: 22.03.2021

מהדורה: 0

שלב: לאישור





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד.136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

שינוי יעוד מחקלאי למגורים
גוש 12124, שטח ציבור בחלקה 1
כפר קרע

1. כללי:

מיקום התוכנית המוצעת בשכונת "אלנואלה"-אל ביר " הנמצאת בצפון בישוב כפר קרע, בתחום השיפוט של כפר קרע. תחום התוכנית נכלל ברקע התוכנית הכולנית של כפר קרע שהוכנה ע"י לשכת התכנון המחוזי.
 התוכנית מציעה 98 יח"ד כ-7 מהן הכשרת מצב קיים.
 שטח התוכנית הינו 20.918 דונם.

2. תנאים כללים:

2.1 מקום התוכנית :

המקום נמצא בשכונת "אל נואלה" בישוב כפר קרע.

2.2 גושים וחלקות :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12124	מוסדר	חלק	1	





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

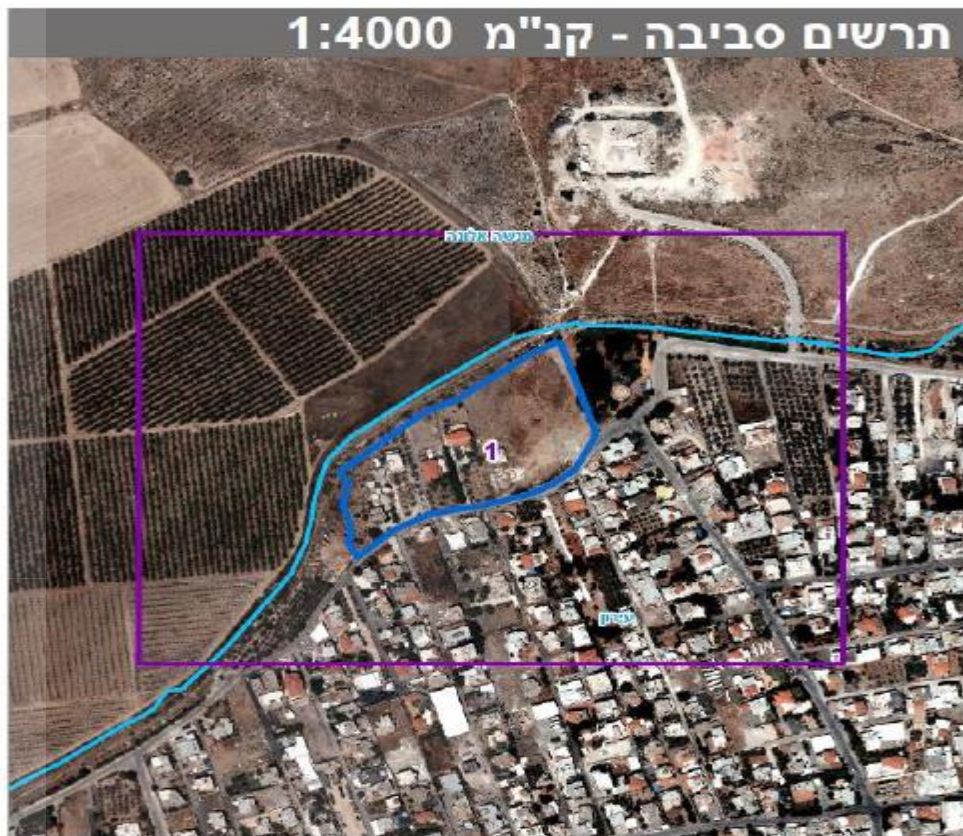
רח' אלבוטתאן, ת.ד.136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

2.3 קואורדינטות :

נ.צ. : $X=204950$; $Y=173550$



תרשים סביבה ומיקום התכנית



2.3 טופוגרפיה :

השיפוע הכללי של השטח יורד צפון מערב. רום הקרקע נע בין מ' +99.00 ל+97.00

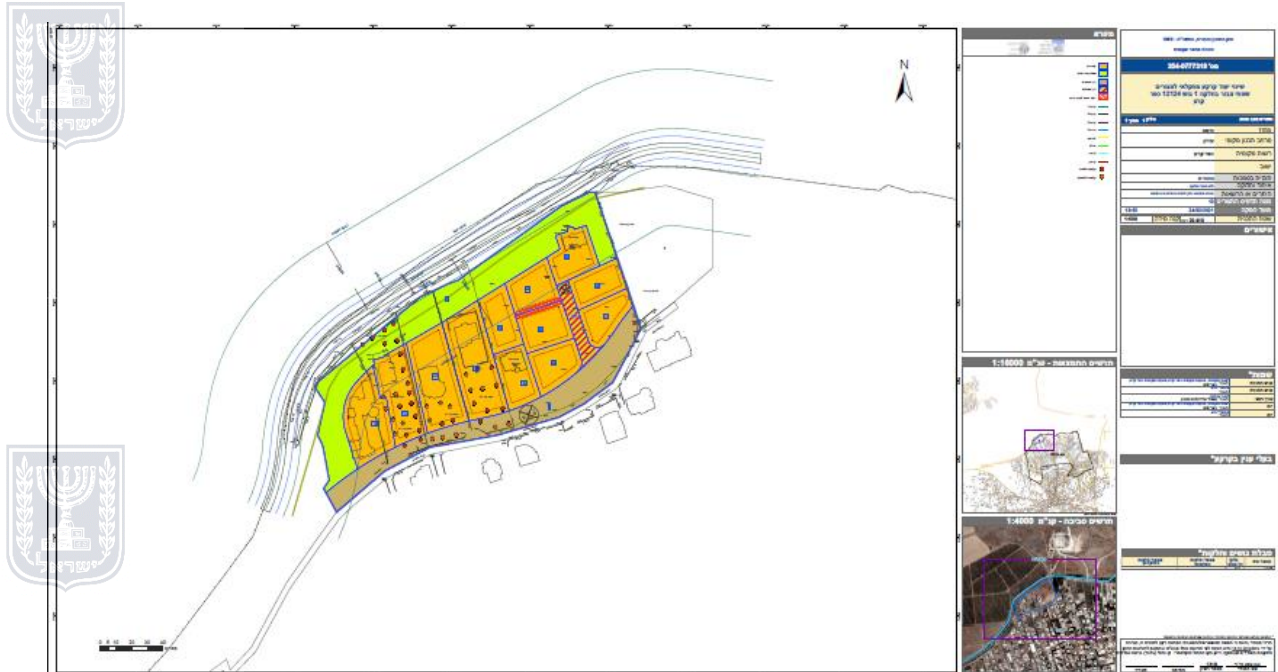




ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

2.4 תשריט התכנית המוצת :



3. עיקרי התכנית:

- ❖ שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים עם הקצאה לשטחי ציבור לפי סעיף 63 לחוק.
- ❖ הקצאה של שטחי ציבור.
- ❖ שינוי בקו בנין למבנים קיימים
- ❖ גודל מגרש מינימלי.

4. תיאור מצב קיים :

התוכנית המוצעת בקרת נחל ברקן. צמוד לנחל מתוכננת רצועת שטח ירוק.





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד.136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

5. תיאור התכנית המוצעת (ראה תכנית מצורפת)

5.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים עם הקצאה לשטחי ציבור



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,189.42	15.32
דרך משולבת	452.34	2.17
מגורים ב'	12,195.81	58.58
שטח ציבורי פתוח	4,982.07	23,93
סה"כ	20,819.64	100

5.2 מערכת הניקוז המוצעת:

התוכנית מציעה ביצוע קידוחי חלחול בשטח הירוק.

שטח התוכנית המוצעת הינו כל כך קטן כך שאין לו השפעה על הנחל.

מצ"ב כנספח מספר 2 מכתב התייחסות מרשות ניקוז כרמל.





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com



נספח 1

תנוחה כללית





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com



נספח 2

מכתב התייחסות רשות הניקוז





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

התייחסות מפורשת של רשות ניקוז- משה ... הורד ↓ שמור ב- OneDrive

FW: הסרת התנגדות למבנה בסמוך לנחל ברקן - כפר קרע

ליאת פלד <LiatPe@iplan.gov.il>
א 10:31 09/08/2020
אל: אריאל הלפן
עותק: עפרה הראל



מבנה בסמוך לנחל ברקן.pdf
918 KB

חג את כל 9 הקבצים המצורפים (2 MB) הורד הכל - שמור הכל ב- OneDrive - Local Council Kfar Qara

לתיק התכנית. חשוב מאד לציין בהחלטה את הסכמתו המפורשת מתאריך זה וזה לבדוק את החומרים שיתקבלו לפי זה.

From: משה זירעאלי (חיצוני)

Sent: Thursday, August 6, 2020 3:56 PM

<To: LiatPe@iplan.gov.il> ליאת פלד (חיצוני)

<Cc: OfraHa@iplan.gov.il> עפרה הראל (חיצוני); <einask@gmail.com> אינאס ח'רשיד מאהום (חיצוני); <office@engteam.co.il> א'סאן עבד אלחי (חיצוני); <Subject: RE: הסרת התנגדות למבנה בסמוך לנחל ברקן - כפר קרע



שלום ליאת

לאחר בדיקה חוזרת להלן ממצאינו:

1. המבנה מצוי מחוץ לרצועת הנחל המוכרות ומרוחק בלמעלה מ- 2 מטרים מגבול הרצועה (קו כחול) הדרומי. ראי קטע מפת אורתופוטו מצורף.
2. המבנה, כאמור, מצוי מחוץ לרצועה המוכרות ומסך אינו מפריע לביצוע שביל הטיילת המתוכנן לאורך הנחל ולתכנית הפיתוח הנופי.
3. רום רצפת המבנה (אפס אפס) גבוה ב- 1.11 מטר מרום קו דיקור עליון דרומי של הנחל. כלומר – אין סבירות להצפת חדרי המבנה מגלישת הנחל.
4. המבנה אינו מפריע לביצוע תכנית הסדרת הנחל ולביצוע פעולות הניקוז השוטפות.

מכל אלה אנו ממליצים לאשר את המבנה

בברכה





ע.ר.ר מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

נספח 3

שימור נגר עילי





ע.ר.ר. מהנדסים ויועצים בע"מ

רח' אלבוטתאן, ת.ד. 136, 30100 באקה אל גרבייה | טל. 04-6382904 | נייד. 052-4659401 | orr.eng.2012@gmail.com

שימור מי נגר (אלמנטים להפחתת נגר עילי)

ע"פ תמ"א 34ב/4, יש לשמר את מי הנגר העודפים בתוך המגרשים ובשצ"פים. פרק זה מהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התמ"א.

לאחר בדיקות קרקע יש להחליט בשלב הכנת התכנית המפורטת על איזה מהחלופות הבאות (חלקן או כולם) יש לבחור במתחם זה.

יש להתייחס לארבעת הנקודות העוזרות בשימור הנגר בתוך השטח, עם ירידת הגשם ולפני הפיכתו לנגר עילי בזרימה:

א. הבנוי לעומת הפנוי – יש להקציב לפחות 20% אחוז משטח המגרש לקליטת מי גשם.

ב. הפיכת מגרשים לאגני היקוות – בעזרת גדר בנייה ניתן להפוך המגרש ל"מיקרו אגן", הקולט ומחדיר לקרקע את רוב מי הגשם, הן אלה היורדים על חלקו החדיר והן אלה היורדים על חלק האטום (הגג, הרצפות החשופות והחנויות). בתנאי שיחבר לחלק החדיר. יש לתכנן את שיפוע הקרקע אליה כהלכה.

ג. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי – כך שיחדירו את כל מי הגשם היורדים על המגרש בשעת סופה, לפיכך יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'), מיקום שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג, שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים, תוספת של אדמת גן מעורבת בטוף בעובי 50 ס"מ לפחות ותכנון נאות של צמחיית הגן. שטח זה יהווה 20% לפחות משטח המגרש והוא יקרא "שטח ירוק מונמד" בו יבוצעו קידוחי החלחול והגלישות אל קו הכביש – השטח הציבורי. מיקום המרזבים יותאם למקום "השטח הירוק המונמד".

ד. שימוש בחומרי סלילה וריצוף חדירים למים – מומלץ להשתמש בחומרים ומתקנים היכולים לשמש למטרה זו. כגון האספלט הנקבובי ("השקטי"), אבנים משתלבות, משטחי חניה מכוסים חצץ או טוף, בשלמותם או בחלקם, וכן כאלה הבנויים משילוב של פסים אטומים וחדירים.

