

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0713560

הרחבת דרך אלקטאיין בכפר קרע

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

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

התב"ע מציעה הרחבת דרך אלקטאיין בקטע שבין דרך אבן סינא עד כביש טבעת מערבי בכפר קרע. אורך קטע הדרך המוצע להרחבה הינו כ-240 מטר. הדרך המאושרת הינה ברוחב כ-12 מטר (רוחב לא אחיד). הדרך המוצעת תהיה ברוחב 16 מטר עם מפרצי חניה משני צדיה, שני נתיבים ושתי מדרכות. הדרך המוצעת תתפקד במערך התחבורתי של הישוב כדרך מאספת שתעביר תנועה מדרכים מקומיות לדרך עורקית (כביש טבעת) ותתן מענה לנסיעות רכבים שנוסעים לבי"ס אלנהדא .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דרך אלקטאיין בכפר קרע

מספר התכנית 354-0713560

1.2 שטח התכנית 5.661 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (2)

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	עירון
קואורדינאטה X	204138
קואורדינאטה Y	712074

1.5.2 תיאור מקום

שכונת זהרת אבו סלימאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר קרע - חלק מתחום הרשות: כפר קרע

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלקטאיין	כפר קרע

שכונה אלקטאיין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12128	מוסדר	חלק		11, 18, 39-40, 90

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/02/1985	1520	3166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1077 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1077
06/01/1983	657	2880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 569 א ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 569 א
04/09/2008	4602	5846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 731 ב ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 731 ב
17/11/2010	1126	6161	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1168 א ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ מק/ 1168 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיסאן עבד אלחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיסאן עבד אלחי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לעניין התווית הדרכים ומיקום החיבורים.	11: 36 18/11/2019	גיסאן עבד אלחי	03/11/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	תנועה
לא		10: 43 17/11/2019	גיסאן עבד אלחי	25/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר קרע	כפר קרע	כפר קרע) (1		04-6356730	04-6355195	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6356730	04-6355195	

(1) כתובת: מ.מ. כפר קרע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מ.מ. כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6356730	04-6355195	
בעלים	פרטיים			מ.מ. כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6356730	04-6355195	

(1) כתובת: מ.מ. כפר קרע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיסאן עבד אלחי		אינג תים בע"מ	טירה	טירה		09-7935920		office@engte am.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.sc	מודד	נדייר אבו עטא	1318	אבו עטא שירותים הנדסיים	כפר קרע	אלעירק		04-6353298		natheer.ab@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	גיסאן עבד אלחי	39752	אינג'י תים בע"מ	טירה	דרך יפו (1)	48	09-7935920		office@engteam.co.il

(1) כתובת : ת.ד 4433.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הרחבת דרך אלקטאיין בקטע מדרך אבן סינא עד כביש טבעת מערבי בכפר קרע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	208, 205, 204, 201
דרך מוצעת	207, 206, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	205, 204, 201
להריסה	דרך מוצעת	207, 206, 203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,189.09	73.99
מבנים ומוסדות ציבור	218.2	3.85
מגורים א'	1,254.22	22.15
סה"כ	5,661.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,189.08	73.99
דרך מוצעת	1,472.48	26.01
סה"כ	5,661.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל ויכלול מיסעה מדרכות גינון ויותר בו הנחת קווים תת קרקעיים כגון מים ביוב ניקוז חשמל כבלים, כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1, הכל לפי ת.ב.ע. ג/569/א.
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	1. תאסר כל בנייה בתוך הדרך. 2. תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל וטל"כ. 3. כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל ויכלול מיסעה מדרכות גינון ויותר בו הנחת קווים תת קרקעיים כגון מים ביוב ניקוז חשמל כבלים, כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1, הכל לפי ת.ב.ע. ג/569/א.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	1. תאסר כל בנייה בתוך הדרך. 2. תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל וטל"כ. 3. כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לדרך ייועדו להריסה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות



דרכים וחניות	6.1
<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה שיקבעו עבור המגרשים לפי ההיתרים לבנייה בתוך המגרשים יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. החנייה ברצועת הדרך תהיה חנייה ציבורית לאורחים ולא תחשב בטבלאות מאזני חנייה למגרשים.</p> <p>ד. נספח התנועה יהיה מחייב לגבי התוויית הדרך ומיקום החיבורים.</p>	



ניהול מי נגר	6.2
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות, בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



פסולת בניין	6.3
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל התחום הפתוח לפי הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול, או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 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.</p>	

6.3	פסולת בניין
<p>2. חובת גריסה , היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיוצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת .</p>	



6.4	פיתוח תשתית
<p>א. 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 קוי 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



6.5	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה , אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 201,203-207, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	



6.7	הריסות ופינויים
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקעה ורישום	אישור התכנית
2	הוצאת התירים	הפקעה ורישום
3	פריצה / הנחת תשתיות סלילה ופיתוח : העברת התשתיות מתחום הדרך שבוטלה על פי התכנית, לתחום הדרך המוצעת על פי התכנית.	הוצאת התירים
4	פריצה/ הנחת תשתיות סלילה ופיתוח : הקמת גידור וקירות תומכים לכיכר, לפני פריצת הדרך והכיכר, בהתאם להיתר בניה שיתקבל מהועדה המקומית.	הוצאת התירים
5	הריסת הגדרות הקיימים בתחום הדרך שבוטלה על פי התכנית ואשר יעודה שונה למגורים.	הוצאת התירים

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8