

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 מחוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
16-09-2010
כדנ קבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי עירוני

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 731 / ד

" התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ד "

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 3/731/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.9.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
המנהל הכללי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עיר
שינוי תכנית מתאר מס' 3/731/א
הומלץ להפקדה
הינה שנת 2009
בשיטת 2009
מיום 22/04/03
מס' 2009
יושב ראש הועדה
מנהל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 3/731/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5899
מיום 12.1.09

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון

שינוי תכנית מתאר מקומי מס' ענ/ 731 / ד

(התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ד)

הוראות התכנית

1. פרק א' - התוכנית

א. יוזם התכנית :

מ.מ. כפר קרע , כפר קרע 30075 , טל : 04-6356730 , פקס : 04-6356603
ועדה מקומית עירון – עארה טל : 046351789 , פקס : 046351647

ב. עורך התכנית :

ג'סאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ
רחוב יפו 48 , טירה 44915 , ת.ד. 4433
טל : 09-7935920 פקס : 09-7932012

ג. המקום

מחוז : חיפה
רשות מקומית : מ.מ. כפר קרע , כפר קרע 30075
מועצה מקומית ערעה

ד. שם התוכנית :

תוכנית זו תקרא שינוי תוכנית מקומי מס' ענ/ 731 / ד ,
" התווית מערכת דרכים ראשית בכפר קרע חלק ד "

ה. תחולת התכנית :

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט .

ו. מסמכי התוכנית :

תוכנית זו כוללת :

1. הוראות התוכנית (12 דפים) .
2. תשריט ייועד קרקע .
3. נספח תנועה בק"מ 1: 500 , 1: 100: 1000 (מנחה) .
4. נספח נופי וחתכים לרוחב בק"מ 1: 500 , 1: 200 (מנחה)

ז. שטח התוכנית :

130.002 דונם (מדידה במחשב) .

ח. השטחים הכלולים בתכנית:

תחום שיפוט	גוש	חלקי חלקות
מ.מ. כפר קרע	12132	31
מ.מ. ערערה	12156	11-14,18,22,23,25,26,28,52,53,56,57,59
מ.מ. ערערה	12156	15,17,31,52

ט. טבלת שטחים :

יעוד שטח	קיים		מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
דרך קיימת	13.140	10.10	12.040	9.26
דרך מוצעת	-	-	14.914	11.47
איזור חקלאי	115.116	88.44	17.391	13.37
שטח פתוח חקלאי מוגן	-	-	74.759	57.50
איזור מגורים א	0.740	0.57	0.740	0.57
שטח ספורט	0.326	0.26	0.326	0.26
ש.צ.פ	-	-	9.152	6.94
שטח נופש וספורט	0.600	0.46	0.600	0.46
שביל להולכי רגל	0.080	0.17	0.080	0.17
סה"כ שטח	130.002	100	130.002	100

י. יחס לתוכניות אחרות :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות :

- תכנית מס' ג/569 א שפורסמה למתן תוקף ב- 06.1.83 ילקוט פרסום 2880
- תכנית מס' ענ/173 שפורסמה למתן תוקף ב- 16.5.91 ילקוט פרסומים 3879
- תכנית מס' ענ/119 שפורסמה למתן תוקף ב- 25.09.06 ילקוט פרסומים 5582
- תכנית מס' ג/1025 שפורסמה למתן תוקף ב- 3.11.83 ילקוט פרסומים 2977
- תכנית מס' ג/400 שפורסמה למתן תוקף ב- 10.1.63 ילקוט פרסומים 989

תוכנית זו כפופה לתוכניות הבאות :

- תמ"א 22 שפורסמה למתן תוקף ב- 19.12.95 ילקוט פרסומים 4363
- התכנית חופפת ל 85 דונם המיועדים בתמ"א 22 לנטיעות בגדות נחלים (נ5 תחום יער 3413 מנשה בגיליון חדרה) . התכנית מדייקת ומפרטת את תמ"א 22 בתחומה , לכן אין צורך בהקלה מתמ"א 22 ואין לקק"ל התנגדות לתכנית

- תמ"א 23 שפורסמה למתן תוקף ב- 31.07.86 ילקוט פרסומים 3366
- תמ"א 4/ב/34 שפורסמה למתן תוקף ב- 16.08.07 ילקוט פרסומים 5707

תוכניות בהפקדה

- תכנית מופקדת מס' ענ/878 ב' , גוברת בתחומה על תוכנית זו . במקרה של סתירה בין יעודי קרקע המוצעים בתכנית זו לבין הייעודים בתכנית מס' ענ/878 ב' יגברו הייעודים בתכנית מס' ענ/878 ב' .

כ. מטרת התכנית :

1. התווית מערכת דרכים עירוניות ראשית לכפר קרע תוך שינוי ייעוד איזור חקלאי ואיזור מגורים א' לדרך .
2. קביעת הוראות בינוי לסלילת הדרך .
3. שמירה ופיתוח של השטחים הפתוחים ויצירת טיילת לאורך הדרך המוצעת

2. פרק ג' - ביאור סימני התשריט :

שטח חום בהיר	דרך מאושרת/קיימת
שטח אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
פסים ירוקים באלכסון	איזור חקלאי
שטח ירוק עם קוים אלכסוניים בצבע אפור	שטח פתוח חקלאי מוגן
שטח ירוק תחום חום	שטח ספורט
שטח ירוק תחום ירוק	שטח נופש וספורט
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
פסים כחולים אופקיים	נטיעות בגדות נחלים לפי תמ"א 22
איזור בצב צהוב	איזור מגורים א'
שטח מקוקו אדום באלכסון	דרך לביטול
מלבן עם מספר	מספר גוש
קו תכלת בהיר	גבול תכנית
קו משונן	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה רשומה
קו חום כהה רציף	גבול שיפוט מועצה מקומית כפר קרע
קו כחול כהה רציף	גבול מרחב תכנון מקומי עירון
קו אדום מקוטע	קו בניין
מספר שחור ברביע העליון של העגול בדרך	מספר הדרך
מספר שחור ברביע הצדדי של עגול בדרך	קו בנין
מספר שחור ברביע התחתון של עגול בדרך	רוחב הדרך במטרים
עיגול ירוק תחום מספר ירוק	מספר חלקה רשומה
מצולע אפור מנוקד	מבנה קיים
מצולע צהוב כהה	מבנה להריסה
שטח ירוק כהה	שביל הולכי רגל
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו כחול בהיר מקוטע	גבול הכרזת נחל

3. פרק ד' - תכליות ושימושים :

שימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות בפרק זה לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין :

- 3.1 דרך** - שטח שימש למעבר כלי רכב והולכי רגל ויכלול מדרכות גינון ויותר בו הנחת קווי מים ביוב ניקוז חשמל כבלים , כפי שמוגדר בחוק התכנון והבניה פרק א' סעיף 1 .
- 3.2 אזור חקלאי** - רצועה לשמירת קו בנין שלא תותר בה כל בניה .
- 3.3 איזור חקלאי פתוח מגן** : שטחים פתוחים טבעיים, גידולים חקלאיים, מתקנים הדרושים לתחזוקת השטח החקלאי הפתוח , יעוד השטח שבתחום התכנית והכלול ברצועת קו בנין על פי תמ"א 3 ישאר ביעודו הנוכחי כשטח פתוח מוגן , בשטח זה לא תותר כל בניה / חניה .
- 3.4 אזור מגורים א** : כמפורט בהוראות תכנית מס' ג/569 א' .
- 3.5 ש. צ.פ** : נטיעות, גנים ציבוריים, מתקני משחק, שבילים ציבוריים .
- 3.6 נטיעות יער בגדות נחלים** : - שטח בצידי נחלים , המיועד לנטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח .
- התכנון המפורט של היער בשטחים אלו יעשה על בסיס הנתונים הטבעיים של כל שטח תוך התייחסות לשמירת מאפייני הנוף , הסביבה וחזות השטח .
 - התכנון המפורט של היער יביא בחשבון מניעת פגיעה בשטחים החקלאיים .
 - תכנון היער בשטחי נטיעות בגדות נחלים יעשה בתיאום עם רשויות הניקוז ורשויות הנחל .
 - התכנון המפורט של היער יעשה בתיאום עם מפקח כבאות ראשי .

4. פרק ה' - הפקעה ורישום :

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחי צבור יופקעו עפ"י סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה , שטחים המיועדים לנחל יופקעו על פי חוק הניקוז .

5. פרק ו' - היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

6. שירותים :

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים , סילוק ביוב אשפה וניקוז) יבוצעו ע"י הרשות המקומית , ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד בריאות .

7. הוצאות ופיתוח :

- הוצאות פיתוח כבישים , תשתית של מים ביוב וניקוז , שביל ציבורי וחניות , יחולו על מ.מ. כפר קרע ועל מועצה מקומית ערערה בהתאם .
- במסגרת בצוע דרכים תוצב גדר בטיחות בגבול הדרך בחזית מגרשים בהם קיימים מבנים בקו בניין קדמי אפס עם הדרך .

8. חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה . מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל , לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .

- * ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'
- * ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
- * בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- * בקו מתח עליון עד 160 ק"ו(עם שדות עד 300 מ') 11.מ
- * בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה :

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים .

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :-
- מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו
 - מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו
 - מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל .

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי , מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת .

9. תקשורת :

מערכות התקשורת יתואמו עם הרשויות הנוגעות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

10. מים :

אספקת מים תסופק מרשת המים של הרשות המקומית על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.

11. ניקוז הדרך :

התכנון לביצוע של הדרך יכלול מערכת הניקוז שתבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית, ולאחר קבלת חוות דעת רשות הניקוז.

12. ניקוז נחל עירון

ביצוע הדרך יכלול הסדרת הנחל בקטע שבין חתכים 12-22 יוסדר הנחל בהתאם לחתכי רוחב מאושרים על ידי רשות הניקוז וכן יכלול מתקנים הנדסיים במידת הצורך.

13. ביוב :

מערכת הביוב תבוצע באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.

14. עתיקות :

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירה הצלה), יבצען היזם על – פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות חתשמי"ט – 1989, ייעשו על – ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

15. הריסות :

המבנים המיועדים להריסה יהרסו בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה.

16. הוראות בינוי :

1. הקמת מערכת תשתיות לחשמל, טלפון, תקשורת או טלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בלבד.
2. קווי חשמל, טלפון תקשורת או טל"כ קיימים ישונו לתת קרקעיים במעמד שיפור ו/או הרחבת רשת קיימת.
3. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת תחנות טרנפורמציה בתחומי דרך בתנאי שהתחנה תמוקם מתחת למפלס הדרך ובתנאי שהקמת התחנה לא תפגע בייעוד הדרך ובתיאום עם היחידה הסביבתית.

17. גישה למגרשים :

- א. לא תתאפשר גישה מהדרך למגרשים הסמוכים לדרך. האמורה, למעט מגרשים שייעודם היה מגורים (בתכנית מאושרת) טרם הפקדת תכנית זו. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית, ע"פ סעיף 192(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002.
- ב. על אף האמור בסעיף קטן (א) לעיל, כל עוד לא נסללו דרכים מס' 400, 1 בפועל בקטע הגובל בחלקות, תותר המשך הנגישות לחלקות מהדרך המאושרת הגובלות בה (בהתאם למצב התכנוני המאושר ערב תכנית זו).
- ג. עם סלילתם בפועל של הדרכים 400, 1 עפ"י תכנית זו, באופן שלא תתאפשר עוד נגישות לחלקות מהדרך המאושרת הנ"ל, יחולו הוראות אלה:

1. עד לאישורה של תכנית המתאר לישוב, ענ/130 (או כל תכנית רלבנטית אחרת שתאושר באזור זה) :

תותר גישה זמנית אל החלקות מדרכים 400, 1, וזאת בכפוף לקבלת אישור מוקדם של משרד התחבורה בתיאום עם לשכת התכנון המחוזית, לעניין בטיחות הגישה לחלקות, מיקום הגישה ביחס לחלקות והסדרי התנועה הנדרשים.

2. לאחר אישור תכנית המתאר לישוב, ענ/130 (או כל תכנית רלבנטית אחרת שתאושר באזור זה) :

הגישה לחלקות והסדרי התנועה הרלבנטיים ייקבעו במסגרת הוראות התכנית החדשה.

18. תנאים למתן היתר סלילה :

- א. ביצוע בפועל של הסטת ערוץ הנחל בהתאם לתכנון מפורט ומאושר ע"י רשות ניקוז שרון ובהתאם להוראות תמ"א/34/ב/3. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנה 2(19) ותקנה 13 לתקנות סטייה ניכרת תשס"ב – 2002.
- ב. עבודות השיקום והטיפול הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכנית ויבצעו יחד עם סלילת הדרך ובהתאם לתכנון המפורט הכולל גובה קרקע סופי / מתוכנן של הדרך ובהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית.
- ג. תנאי למתן היתר לעבודות הסטת הנחל יהיה קבלת הנחיות של המשרד להגנת הסביבה לבדיקת טיפול ופינוי קרקע החשודה כמזהמת באפיק הקיים של נחל עירון.
- ד. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית.

19. הנחיות לעיצוב לנחל עירון

- א. הסדרת גדות הנחל תהיה בעבודות עפר, לא יותר שימוש בבטון חשוף.
- ב. יובטח שימור ושיקום מרבי של הצומח הטבעי לאורך גדת הנחל.
- ג. ייצוב הגדות יעשה, ככול הניתן, באמצעים צמחיים בלבד ובשיפוע גדות מתון של לפחות 1:3.

20. עבודות סלילה :

- ביצוע עבי' הסלילה יהיה בהתאם לכל הנהלים והתקנים ע"מ להבטיח את בטיחות המבנים בשני צידי הדרך. עודפי העפר יפוננו לאתר מוסדר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- עבודות השיקום והטיפול הנופי בשטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתוכנית יבוצעו יחד עם סלילת הדרך ובהתאם לתכנון המפורט הכולל גובה קרקע סופי/מתוכנן של הדרך.

21. סילוק פסולת ובנייה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפי הוצאת ההיתר.
 - 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מסודר (אתר סילוק, אתר טיפול, או תחנת מעבר).
 - 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.
2. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - בהעדר איזון-
 - יועברו עודפי חציבה למילוי מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

22. הוראות לניקוז משמר נגר

1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש
 - 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.
 - 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
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.
3. תכנון דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

* התימות *

עורך התכנית:

ג'סאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ

07-99-0700
ג'סאן עבד אלחי מהנדסים & יועצים בע"מ

יוזם התוכנית:

מ.מ. כפר קרע – מחלקת הנדסה

مجلس كفرقرع المحلي
قسم الهندسة
مصلحة تخطيط
موقعه: مكتبة كفر-قرع