

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' ען/1132 א' משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע מחקלאי למסחר ספורט ונופש	
14.11.2013	
תיק מס' _____	מחוז: _____ מרחב תכנון מקומי: עירון סוג תוכנית: תכנית מפורטת חיפה

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> הודעה על הפקדת תוכנית מס' ען/1132 א' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6796 ביום 14.11.12 </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עירון שינוי תכנית מס' ען/1132 א' הוסלק להפקדה ביום 03/05/09 מס' 2009006 ת.ד. 20347 עיריית חיפה </div>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' ען/1132 א' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.3.13 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית </div>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> הודעה על אישור תכנית מס' ען/1132 א' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6721 ביום 26.12.13 </div>

דברי הסבר לתוכנית

מדובר בתכנית שמטרתה שינוי יעוד קרקע מחקלאי למסחר ספורט ונופש תוך התאמתה לתוכנית המתאר ומגמותיה שבהכנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעוד קרקע מחקלאי למסחר ספורט ונופש

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ען/1132 א'

מספר התוכנית

11.386 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה בשלב

20.5.2013 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

63

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון
		קואורדינטה X	203/750
		קואורדינטה Y	711/650
1.5.2	תיאור מקום		כפר קרע
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כפר קרע
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבחן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כפר קרע - - -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12128	מוסדר	• חלק מהגוש		40,52,55

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/569 א'	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.א 35	תואם	פיתוח עירוני		4.1.1983
ת.מ.א. 34/ב/3	• תואם	אינה מבטלת תכנית מאושרת		6.12.06
ג/596 א'	• שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית ג/596 א'	2880	6.1.06
תמ"מ 6	• תואם	פיתוח עירוני		

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	-	17	-	3.9.2012	סלים קטאוי	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:500	-	1	3.9.2012	סלים קטאוי	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:250		1	3.9.2012	סלים קטאוי	ועדה מחוזית	
נספח תחבורה	מנחה	1:250		1	9.1.2012	גסאן עבדאלחי	ועדה מקומית	
נספח ביוב וניקוז	מנחה	1:250		1	9.1.2012	גסאן עבדאלחי	ועדה מקומית	
נספח נופי	מנחה	1:250	4	2	10.1.2012	יסמין מכול	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
-	בדחי פארס	027526979	-	-	-	כפר קרע 30075	046354716	0524284350	046354716	-	-
-	מועצה מקומית כפר קרע	-	-	-	906540	כפר קרע 30075	046356730	-	046355195	-	-

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	בדחי פארס	027526979	-	-	-	כפר קרע 30075	046354716	0524284350	046354716	-
-	מועצה מקומית כפר קרע	-	-	-	906540	כפר קרע 30075	046356730	-	046355195	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	-	בדחי רדואן	059522391	-	-	כפר קרע 30075	-	0524284350	-	-
• בעלים	-	מועצה מקומית כפר קרע	-	-	906540	כפר קרע 30075	046356730	-	046355195	-

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	סלים קטאוי	21509278	21363	-	-	ביר אלסכה זמר 38828 ת.ד. 3270	098743019	0505656481	098743019	alamarasali@yahoo.com
• מודד	גיאודיט	עבדאבאסט עסלי	054476263	611	-	-	כפר קרע	0456352330	0505263289	046352330	abed-as@zahav.net.il
• יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי	גסאן עבדאלחי	058962671	39752	-	-	טירה 44915	09.7935920	0508372845	09.7932012	office@engteam.co.il
• יועץ תשתיות	מהנדס אזרחי	גסאן עבדאלחי	058962671	39752	-	-	טירה 44915	09.7935920	0508372845	09.7932012	office@engteam.co.il
• אדריכל נוף	מהנדסת	יסמין מכול	-	-	-	-	נצרת 16123	046466401	0545511133	046467119	y_mak@barak.net.il

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - עירון
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - חיפה

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**

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבני מסחר ונופש ואולם אירועים.
2. יצירת בסיס תכנוני חוקי לרישוי בנייה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי למסחר, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים וש.פ.
2. קביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.386
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2850	2850+	-	מ"ר	מסחר
		1196	1196+		מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				10	מסחר ספורט ונופש
				20	מוסדות ומבני ציבור
				30	שטח פרטי פתוח
				40	דרך מאושרת
				41	דרך מוצעת
				42	דרך משולבת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
45.00	5134	מסחר ספורט ונופש		-	-	מסחר ספורט ונופש
13.07	1496	מוסדות ומבני ציבור		-	-	מוסדות ומבני ציבור
2.70	300	שטח פרטי פתוח		-	-	שטח פרטי פתוח
11.03	1256	דרך מאושרת		10.80	1230	דרך מאושרת
21.10	2410	דרך מוצעת		-	-	דרך מוצעת
7.10	790	דרך משולבת		-	-	דרך משולבת
-	-	קרקע חקלאית		89.20	10150	קרקע חקלאית
100	11386			100	11386	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר ספורט ונופש
4.1.1	שימושים
א.	מסחר, משרדים, אולם רב תכליתי, משחקים, גן אירועים וכנסים. השימושים המוצעים יהיו כפופים לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה
4.1.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר ואישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית
4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, בריאות, תרבות והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.
4.2.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש הציבורי ע"י הועדה המקומית.
4.3	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	נטיעות, גינון
4.3.2	הוראות
א.	הפיתוח הנופי השפ"פ יהיה בהתאם להנחיות נספח נופי
4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל, גינון, חניה, מתקני רחוב.
4.4.2	הוראות
א	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
ב.	המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.5	שם ייעוד: דרך משולבת
4.5.1	שימושים
א	תנועת כלי רכב והולכי רגל גינון, חניה, מתקני רחוב
4.5.2	הוראות
א	הוראות כלליות לדרכים משולבות של תכנית ג/596 א' חלות על תכנית זו.
ב	אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
ג.	המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי השבילים הקיימים והמוצעים, מיועדים להריסה.
ד	תיאסר חניה בתחום דרך משולבת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות חניה מ"ר	עיקרי	שרות מ"ר	עיקרי מ"ר			
5	4	4	5 או לפי תשריט	2	3	15	40	-	-	130	6674	3000		300	500 מסחר 900 משרדים 1450 אולם אירועים	5134	10	מסחר ספורט ונופש
5	4	4	5 או לפי תשריט	-	3	12	40	-	-	100	1496			300	1196	1496	20	מבנים ומוסדות ציבור

6. הוראות נוספות**6.1 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. מבנים המסומנים להריסה בתחום שטחי הציבור והדרכים יהרסו כתנאי להיתר בניה או לשימוש.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.2 ניקוז

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

6.3 הרחקת אשפה

מקום המיכלים לאיסוף אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.4 ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה. התנאים למתן היתרי בניה יהיו כאמור בסעיפים 6.1 ו-6.21.

6.5 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 אספקת מים

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.
- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

6.7 חשמל**איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

- 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 הבנין 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ' מי	2.00 מ' מי	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ' מי	1.50 מ' מי	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' מי	5.00 מ' מי	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ' מי	-	בשטח פתוח
13.00 מ' מי	9.50 מ' מי	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
20.00 מ' מי	-	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ' מי	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

• בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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. 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר

6.8 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 חניה

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

תנאי להוצאת היתרי בניה הפקעת השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים ומבנים לצרכי ציבור), על ידי הוועדה המקומית ורישום על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. תנאי לכל היתר או לשימוש במתחם המיועד לבנייה בתכנית, הוא פינוי המבנים המסומנים להריסה ורישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.

6.11 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.13 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה (בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.14 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

- ב. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.15 ניקוז משמר נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
- 1.א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 2.א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
- 3.א. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערת הניקוז.
- 4.א. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- 5.א. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה 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.
- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16 סילוק פסולת עפר ובניה

- א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:
- 1.א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 2.א. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 3.א. 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 מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ג. חציבה ומילוי
היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ד. עבודות שאינן טעונות היתר
נוהל כאמור בסעיף(א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.17 עיצוב אדריכלי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
- ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.18 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. נגר עילי
 תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
 תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.19 פיתוח תשתית

- 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 קווי 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.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 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.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.20 מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).
- ד. מפלסי הרעש שיווצרו בבתי המגורים הקרובים לגן האירועים יהיו נמוכים מהקריטריון של התקנות למניעת מפגעים לשעות היום, בין השעות 06:00 – 22:00 בהתחשב שהאירועים נמשכים פחות מ-9 שעות ביום.
- ה. על פי חוק עזר עירוני ניתן לערוך את האירועים עד לשעה 23:00, ובתנאי שהאירועים בגן הנדון יערכו עד לשעה 23:00, הרי שבמקרה זה מפלסי הרעש הנגרמים מהפעילות בגן האירועים יעמדו בדרישות של התקנות למניעת מפגעים.
- ו. כדי להבטיח בכל מקרה את העמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים, תופעל מערכת הגבלת עוצמת המוסיקה בהתאם לכיול המערכת על פי הקריטריון של התקנות למניעת מפגעים.
- ז. המערכת להגבלת עוצמת המוסיקה כוללת מיקרופון שיותקן על הקונכייה האקוסטית ומכשיר המאותת לנגנים על חריגה במפלס המוסיקה מהגבול הנקבע, הגורם להפסקת זרם החשמל לבמה לאחר פרק זמן של 30 שניות התרעה (מערכת מד רעש כאמור קיימת בגן).
- ח. על פי התכנית המפורטת שלעיל והשימושים המוצעים תותר הקמת אולם אירועים, גן אירועים ומשרדים. על ידי תכנון ובנייה אקוסטיים של אולם אירועים וגן אירועים ניתן יהיה להבטיח עמידה בתקנות של המשרד להגנת הסביבה.
- ט. מאחר והקונכייה סוככת רק על הבית הקרוב לגן האירועים, והמרחקים מיתר הבתים אינם גדולים יש לבצע בדיקות רעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה שתבחן ותאמת את אפקטיביות

הפיתרון הפיתרון המוצע בכל הקולטים הנמצאים בקרבת גן האירועים. במידה ויימצאו חריגות, יתחייב היזם בביצוע "טיפול דירתי" בכל חזיתות הבתים הנמצאים בטווח השפעת הרעש מגן האירועים".

6.21 תנאים למתן היתר בניה

- א. מבנה גן האירועים יותאם ל "הנחיות המהנדס הראשי לבריאות הסביבה" בעניין זה (גני אירועים).
- ב. מבנה אולם האירועים יותאם לתקנות הרלוונטיות תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל: אולם אירועים.
- א. מי שתיה יסופקו לגן/אולם אירועים ממערכת המים העירונית.
- ב. השפכים של גן/אולם האירועים יחוברו למערכת ביוב מרכזית מיד עם הקמת קו מאסף ביוב בכביש מס' 4 המתוכנן ע"י ת.ל.מ. מהנדסים בע"מ (ביצוע בפועל בשנים 2011-2012) שיוביל את שפכי המבנה (גן/אולם אירועים) אל מכון שאיבה אלנזאזי (מס' 1).
- ג. **תנאים נוספים להיתר בניה :**
1. תיאום מראש עם משרב הבריאות נושא חלוקתו הפנימית של גן/אולם האירועים, תנאי הפעלתו וכו'.
2. התאמתו של גן/אולם האירועים להנחיות שצוינו בסעיף 1 ו-2 וזאת לגבי המטבח, המחסן, השירותים וכו'.
- ד. יש להמציא אסמכתא של תאגיד מי עירון על נכונותה לפנות את השפכים של גן/אולם האירועים לשוחת הביוב של המועצה.
- ה. הכנת דוח אקוסטי בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס.

6.22 חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.23 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט כסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ועל פי מפרט טכני מתואם ובליבוי אגרונום.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	הכנת תשתית	

7.2 מימוש התוכנית

מיד עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: פארס בדחי ת.ז. 027526979	חתימה:	תאריך: 2.5.2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד: 906540	
עורך התוכנית	שם: סלים קטאוי ת.ז. 021509278	חתימה:	תאריך: 2.5.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: פארס בדחי ת.ז. 027526979	חתימה:	תאריך: 2.5.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: מועצה מקומית כפר קרע	חתימה:	תאריך: 2.5.2013
	תאגיד:	מספר תאגיד: 906540	
בעל עניין בקרקע	שם: רדואן בדחי תאגיד:	חתימה:	תאריך: 2.5.2013
	שם: מועצה מקומית כפר קרע תאגיד:	חתימה:	תאריך: 2.5.2013
		מספר תאגיד: 906540	

משרד תכנון ערים ואדריכלות
אגף סמארי סלים מ.ר. 21363
0505656481