

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0527754

איחוד וחלוקה וניוד שטחים - כפר קרע

חיפה

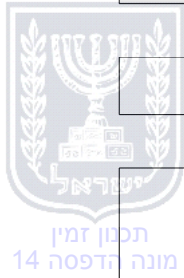
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

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

התכנית מציעה העתקת שטח ציבורי בצמוד למגרש ספורט ובמקומו לנייד שטח ספורט בצמוד למגרש שצפ תוך פיתוח בריכות, מתקני ספורט כך שבאי מתקני הספורט יוכלו ילדיהם גם להנות מגינה מפותחת התכנית מציעה גינה ציבורית עם פיתוח אנטנסיבי בחלק הצפוני וכ מאפשרת הקמת בריכות מכל סוג וגם עבור פעוטות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה וניוד שטחים - כפר קרע

ומספר התכנית

354-0527754

מספר התכנית

67.539 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204324
קואורדינאטה Y	712764

1.5.2 תיאור מקום

כפר קרע- אזור ספרט ובנייני ציבור

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

שכונה אלחוארנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12127	מוסדר	חלק		39-47, 63

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ 312 / ענ/ 844	5309 ,2012 ,585 ,311 ,301 - 300 ,201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2007	1349	5621	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 312 / ענ/ 844 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 312 / ענ/ 844



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		27/10/2017	שריף ראשד	27/10/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
כן		11/11/2017	שריף ראשד	11/11/2017	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		24/03/2018	שריף ראשד	24/03/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		24/03/2018	שריף ראשד	24/03/2018	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא		26/10/2017	אחלאם יעקוב	26/10/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		24/03/2018	שריף ראשד	24/03/2018	1	1: 1000	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		מועצה מקומית כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6345781		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר קרע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6345781		

(1) כתובת: כפר קרע.

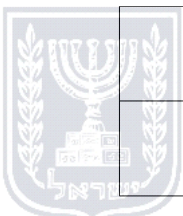
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית כפר קרע	כפר קרע	(1)		04-6345781		

(1) כתובת: 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	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	6525147		כפר קרע	(1)	2 א	04-6701126		
	מודד	עסלי עבד	70170		כפר קרע	(2)	2 ג	04-6385472	04-6701126	

(1) כתובת: כפר קרע-רחוב אלשאפעי.

(2) כתובת: כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה לתכנון ובניה מחוז חיפה
וועדה מקומית	הוועדה לתכנון ובניה עירון

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

ניוד והחלפת שטחי ציבור באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

2. הקטנת גודל מגרש מינימלי למגרש ספורט כפי שקיים בתשריט

3. הקטנת קווי בניין לספורט ולבניני ציבור כמסומן בתשריט

4. שינוי הוראות בינוי ושינוי הוראות בדבר תכסית קרקע

5. הרחבת והארכת דרך מאושרת

6. הגדלת שטח ספורט על חשבון מגורים ב

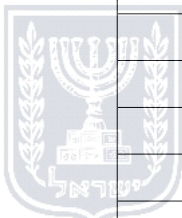


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	109, 108
דרך מוצעת	112 - 110
דרך משולבת	113
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
מגורים ג'	107
ספורט ונופש	106, 105
שטח ציבורי פתוח	114, 104 - 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	108
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	113
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	107
זיקת הנאה למעבר רגלי	ספורט ונופש	105
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	114

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	112
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	113
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	107
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	106, 105
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	114, 104 - 102



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	664.07	0.98
מבנים ומוסדות ציבור	34,232.34	50.68
מגורים ג'	5,309	7.86
ספורט	12,783	18.93
שטח ציבורי פתוח	14,554	21.55
סה"כ	67,542.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	664.07	0.98
דרך מוצעת	977.72	1.45
דרך משולבת	328.49	0.49
מבנים ומוסדות ציבור	34,232.34	50.69
מגורים ג'	5,006.8	7.41
ספורט ונופש	13,022.17	19.28
שטח ציבורי פתוח	13,307.24	19.70
סה"כ	67,538.84	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים במתחמים משותפים כ-12 יחידות בתחום המגרש קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עקרונות בינוי בבניה מרוכזת של מתחם משותף לפי תוכנית בינוי, על ידי מבקש ההיתר בניה, שתוכן לכל מגרש ותבוא לאישור מוקדם של מהנדס הוועדה המקומית, מיועד לצפיפות של עד 12 יחידות לדונם השצ"פ המרכזי במגרש 104 ניתן להכלילו בתכנית הבינוי לאזור מגורים ג כמצוין בתשריט . לא יותר קו בניין אפס כלפי השצפ במגרש 107 תוקנה זכות מעבר לציבור אשר תתוכנן במסגרת תכנית הבינוי מספר הקומות לא יעלה על שלוש קומות, אך תותר קומה נוספת רק לתוספת יחידת דיור עליונה דו קומתית ושהגישה לקומה העליונה ממדרגות פנימיות בתחום הדירה העליונה מרווח-קווי בניין : בסמכות מהנדס הוועדה המקומית תותר בניה ללא מררווחים לפי תכנית בינוי מאושרת מראש חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ותכלול עד שתי גישות בלבד מהרחוב ברוחב 5 מ כל אחת בתחום המגרש קיימת זכות מעבר שטח אשר ישמש ומוקנה מעבר לציבור לצמיתות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבני ציבור, תרבות, חינוך ודת ותחנות טרנספורמציה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות הבניינים יבוצעו עם גמור קשיח לתחזוקה לאורך זמן תנאי לקבלת היתר בניה אישור תכנית בינוי של אזור מתחם בניני ציבור הכוללת את תנוחת המבנים והקשר ביניהם, תכנון נוף לפיתוח שלבי ביצוע נפחם, מתקנים הנדסיים והתשתיות הנדרשות להקמתם תוכנית הבינוי למתחם תלווה ביועץ אקוסטיקה אשר יקבע מיקום הפונקציות העלולות לגרום לרעש. מספר קומות : עד 3 קומות
ב	בינוי ו/או פיתוח הוראות הבניה והשימושים יהיו לפי ען/844 ללא שינוי
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים



4.3	שטח ציבורי פתוח
	שטח ציבורי אינטנסיבי, גנים ציבוריים, מגרשי משחקים לילדים, שבילים, מדרגות, נטיעות, כיכרות, מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות השטחים הציבוריים יפותחו במקביל להתקדמות בניית שכונת המגורים, הכל לפי תכנית בנספח בינוי כללי של תוכנית זו
ב	בינוי ו/או פיתוח הוראות הבניה והשימושים יהיו לפי ען/844 לא שינוי בתחום המגרש קיימת זכות מעבר שטח אשר ישמש ומוקנה מעבר לציבור לצמיתות השטחים הציבוריים יפותחו במקביל להתקדמות בניית שכונת המגורים, הכל לפי תכנית בנספח בינוי כללי של תוכנית זו במגרש 104 יתוכנן ויבוצע כפארק שכונתי וישמש למגרשי משחקים, גינון, שבילים, רחובות, ושדרות. היזם מתחייב לשלב בתוכנית בינוי ולהשלים את הביצוע לפי אכלוס כלשהו של 60 אחוז לפחות מהמגרשים בעלי הזיקה לשימוש בשצ"פ בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים מגרשים, מתקני ספורט ומועדון נוער
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, אי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות פיתוח דרכים, תשתיות ומתקני דרך גינון ונטיעות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, אי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות פיתוח דרכים, תשתיות ומתקני דרך גינון ונטיעות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים

4.7	דרך משולבת
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, אי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות פיתוח דרכים, תשתיות ומתקני דרך גינון ונטיעות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מתחת לכניסה הקובעת			
										מ"ר	מ"ר		מ"ר
											שירות	עיקרי	
קדמי	מעל הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	ספורט ונופש	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(5) 5	(2) 3	(3) 5	(3) 5	(4) 5	120%	(1) 14687	100	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(5) 5	(2) 3	(3) 5	(3) 5	(4) 5	120%	(1) 19545	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(8)	(7) 4	(8)	(8)	(8)	190%	5006	107	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(3) 3	(9) 2	(3) 0	(3) 3	(3) 3	70%	9474	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	ספורט ונופש	ספורט ונופש
(3) 3	(9) 2	(3) 0	(3) 3	(3) 3	70%	3548	106	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'	ספורט ונופש	ספורט ונופש

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי לפי תכנית ען/844 ללא שינוי.
- (2) תותר בנוסף קומת מרתף.
- (3) או כפי שמוסמן בתשריט הקטן מביניהם.
- (4) או כפי שמוסמן בתשריט הקטן מביניהם.
- (5) או כמסומן בתשריט הקטן מביניהם.
- (6) מעל קו קרקע טבעית.
- (7) 3 קומות פלוס קוטג'.
(8) כמסומן בתשריט.
- (9) ניתן להוסיף קומת מרתף.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>עתיקות</p>	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
<p>6.2</p> <p>דרכים וחניות</p>	<p>לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p>
<p>6.3</p> <p>איכות הסביבה</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p>

איכות הסביבה	6.3
<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר</p>	



תכנון זמין
הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>ד. לאחר אישור התכנית יוגש תשריט חלוקה לאישור הוועדה תואם למגרשים המוצעים</p> <p>ה. במסגרת היתר הבנייה תוגש ויאושר תשריט חלוקה תואם לתכנית זו .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הפקעות ו/או רישום	6.5
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	

6.6

ניהול מי נגר

א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-

- א.1 - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.
- א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

- א. 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.
- ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
- ג. הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34, ב, 3, ותנאי למתן היתר קבלת אישור רשות הניקוז.

6.7

פסולת בניין

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 וכמפורט להלן :-

- א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).
- א.3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול 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.
- בהיכחד 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 פסולת יבשה אינרטי.
- הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>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 .</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>א . אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ב. 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. ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ד. 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. ה. בעל היתר הבניה יממן , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את 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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>6.1 מערכות תשתית 6.1 כל התשתיות יהיו תת קרקעיות. 6.1.2 משרד הבריאות יהיה ראשי לפטור את הרשות המקומית מהקבוע בסעיפים 4.4 ו-4.5 בקשה להיתר למבני תרבות, בריאות וחינוך ובלבד ששוכנע כי בשלב הסופי החיבור למוסדות הנ"ל יהיה כמצוין בהוראות התכנית. שלב סופי, לעניין סעיף זה- מעבר משלב הביניים - חיבור המוסדות הנ"ל לתחנת השאיבה הקיימת במגרשים 174-176 בתכנית תוך הצגת הפתרון לשלב שלאחר מכן, השלב הסופי - חיבורם לתחנה החדשה המוצעת בתכנית. 6.1.4 ביוב: כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב הציבורית, לפי דרישות הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב וטיפול בשפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות. אכלוס השכונה מותנה בהשלמת ביצוע מערכת הביוב של הרשות המקומית והתחברות המגרשים אליה. פתרונות הביוב יהיו בהתאם לנספח הביוב. בהתאם לחוק הרשויות המקומיות (ביוב) תשכ"ב 1962. רשאית הרשות המקומית ו/או היזם להניח צינורות ולהעביר ביוב דרך או בתחום מגרשים פרטיים.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>6.1.4.1. במסגרת הקמת השכונה יוקם בקצה המערבי שלה, במגרש 320, מכון שאיבה לשפכים מס 2.</p> <p>6.1.4.2. הוצאת היתרי בנייה למגרשים בתחום השכונה מותנית בהתקדמות הקמת מכון שאיבה מס 2</p> <p>6.1.4.3. היתר בנייה למכון שאיבה החדש יעמוד בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה ולמשרד הבריאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר קבלת חוות דעת משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה וכן תאגיד מי עירון</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>חשמל</p> <p>6.3.</p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן 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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' מ' 2.00 א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' מ' 1.50 ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p>	



תשתיות	6.12
<p>13.00 מ' -</p> <p>20.00 מ' -</p> <p>9.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>	
<p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>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 המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>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' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

בטחון ובטיחות	6.13
<p>בכל בקשה להיתר בניה יש לכלול פתרון מקלוט בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה. יש לקבל ולהמציא לועדה אישור של "פיקוד העורף" לפתרון המוצע.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר בניה יש לכלול אמצעים להתגוננות ולמניעת אש בהתאם לתקנות התקפות בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יש לקבל ולהמציא לועדה אישור של שירותי</p>	

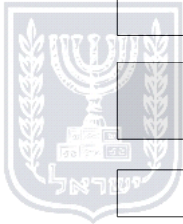
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. הכנת ואישור תצר 2. הפקעות שטחי ציבור 3. הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



נספח

טבלאות הקצאה תוכנית מס' - 354-0527754 מצב מאושר

תאריך החתימה	חתימת הבעלים	מס' יחיד ***	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים בשברים פשוטים	שטח המגרש מ"ר	מס' זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשומים **	מס' חלקה / ארעי / סופי *	מספר מגרש לפי תכנית	מס' גוש	מס' סידורי
			שצ"פ	1	12320		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		311	8753	1
			בניני ציבור	1	61418		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		300		2
			בניני ציבור	1	20044		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		301		3
			דרך	1	585		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		200		4
			ספורט ונופש	1	12783		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		201		5
			שצפ-שביל	1	2234		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		206		6
			דרך	1	78		מועצה מקומית כפר קרע לפי סעיף 19		203		7

חלק ממגרש המגורים 202 בשטח 309 נכלל בתחום התכנית ואינו כלול באיחוד וחלוקה





**נספח
טבלאות הקצאה – מצב מוצע - 354-0527754**

מס' סידורי	מס' גוש	מספר מגרש לפי תכנית	מס' חלקה / ארעי / סופי *	שם הבעלים הרשומים **	מס' זהות או תאגיד	שטח המגרש מ"ר	חלקים בשברי פשוטים	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יחיד ***	חתימת הבעלים	תאריך החתימה
2		110	110	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		130	1	דרך			
3		111	111	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		590	1	דרך			
4		112	112	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		258	1	דרך			
5		106	106	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		3548	1	ספורט ונופש			
6		104	104	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		7795	1	שצ"פ			
7		102	102	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		1762		שצ"פ			
8		101	101	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		19545	1	בניני ציבור			
9		100	100	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		14687	1	בניני ציבור			
10		103	103	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		3510	1	שצ"פ			
11		114	114	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		239	1	שצ"פ			
12		105	105	מועצה כפר קרע לפי סעיף 19		9474	1	ספורט ונופש			





			דרך	1	328		מועצה כפר קרע לפי סעיף 19	113	113		13
			דרך	1	586		מועצה כפר קרע לפי סעיף 19	108	108		14
סכ"ה שטח הכלול באיחוד וחלוקה 67537											



נספח מצורף לטבלאות ההקצאה בתוכנית 354-0527754
הערה: טבלה זו כוללת שטחים שבתחום איחוד וחלוקה ואינה כוללת מטרות של הגדלת שטחי ציבור ו/או מגורים
קיים הפרש בין שטח הטבלה בין המצב הקיים לזה המוצע בכ-300 כתוצאה מהגדלת שטח ספורט על חשבון יעוד מגורים שאינו בתחום
איחוד וחלוקה.

שם עורך הטבלה: שריף ראשד

חתימה-----

