

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0562249

הרחבת שטח ציבורי בשכונת אלחוארנה

חיפה

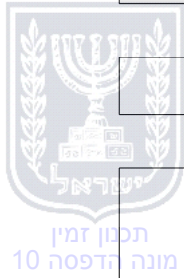
מחוז

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

הרחבת שצ"פ שיכלול קטע מנחל ברקן בשכונת אלחוארנה כפר קרע ליצירת טיילת לצד הנחל. הטיילת מיועדת לשרת את תושבי כפר קרע בכלל ותושבי שכונת אלחוארנה בפרט, בטיילת יהיו שבילי הליכה, מסלול אופניים ונטיעות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת שטח ציבורי בשכונת אלחוארנה

מספר התכנית 354-0562249

1.2 שטח התכנית 34,672.770 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	204199
קואורדינאטה Y	713102

1.5.2 תיאור מקום

בצד הצפוני לשכונת אלחוארנה שגובל לנחל ברקן

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 שכונת אלחוארנה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12119	מוסדר	חלק		77, 89, 92, 96, 98, 101, 112, 114-115, 119-120
12127	מוסדר	חלק	22	23-24, 27, 37-38, 65-66, 81-83
12422	מוסדר	חלק		2

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

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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	4601	5846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 731/ א/ מ/ 347 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 731/ א/ מ/ 347



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: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי	16/08/2017	גיל הרגיל	16/08/2017		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		03/10/2017	גיסאן עבד אלחי	03/10/2017	1	1: 1250	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	aslysofian@gmail.com

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	aslysofian@gmail.com

(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	aslysofian@gmail.com
אחר				רשות ניקוז כרמל	עין כרמל	(2)		04-9844550	04-9844210	moshis@ein-carmel.org.il

(1) כתובת : מ.מ. כפר קרע.

(2) כתובת : ד.ג. חוף הכרמל 30862.

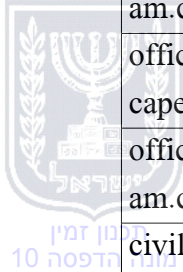
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי		אינג תים בע"מ	טירה	טירה		09-7935920		office@engte am.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הרגיל	35779	גרינשטיין הר- גיל	חיפה	(1)		04-8380407	04-8382536	office@lands cape.org.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינגי תים בע"מ	טירה	דרך יפו (2)	48	09-7935920		office@engte am.co.il
מנהל פרויקט	יועץ	מחמוד עבד אלחי	114883	מטרוטק	טירה	(3)				civil.eng.tea m@gmail.co m
מודד	מודד	עבד אלבאסט עסלי	611		כפר קרע			04-6352330	04-6356223	abed- as@zahav.net .il

(1) כתובת: כלניות 7 חיפה.

(2) כתובת: ת.ד 4433.

(3) כתובת: ת.ד 4504.



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.

מונח	הגדרת מונח
אזור יעוד קרקע	שטח שחל לגביו סימון בתשריט בצבע ו/או בדוגמא, ואשר במקרא לתשריט מצוינת משמעות לאותו צבע ו/או דוגמא
בעל הנכס	בעלי הזכויות במקרקעין ו/או בנכסי דלא נידי המצויים על אותם מקרקעין, לרבות בעליהם של אותם מקרקעין, מי שמתגורר או מפעיל עסק באותם מקרקעין, מי שחוכר את המקרקעין או את נכסי דלא הניידים שעליהם ובאי כוחם.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
הועדה המקומית	הועדה המקומית 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

הרחבת שטח ציבורי פתוח ויצירת טיילת צמוד לנחל ברקן בקטע שכונת אלחוארנה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת שטח שצ"פ

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	25,556.55	73.71
שטח ציבורי פתוח	9,116.22	26.29
סה"כ	34,672.77	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	34,672.77	שטח ציבורי פתוח
100	34,672.77	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	טיילת לאורך הנחל . רחבות ושבילים להולכי רגל . תותר כניסת רכבים לשירות לנחל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוגש תכנית פיתוח כחלק מהיתר הבניה מראה מפלסים סופיים של פיתוח, כניסה רגלית ורכב , גידור, מיקום אשפה, פילר חשמל, תקשורת והתחברות לקוי מים וקוי ניקוז מיקומיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	ניקוז	<p>מבלי לגרוע מהוראות כל דין הנוגעות לניקוז ולמניעת שיטפונות חוק הניקוז, תמ"א 34 ב/3 וכיו"ב בכל הנוגע למעמדה ולפעולותיה של רשות ניקוז כרמל ברצועת נחל ברקן הנכללת בתכנית יחולו על התכנית ההוראות שלהלן:</p> <p>1. כל עבודות הניקוז ברצועה המוכרזת של נחל ברקן העוברת בתחום התכנית תבוצענה אך ורק ע"י רשות ניקוז כרמל ואך ורק בהרשאת רשות ניקוז כרמל. כל זאת באופן שיאפשר מניעת נזקי שיטפונות ושימור ערכי טבע ונוף, והכול בלי לגרוע מסמכויותיה של רשות הניקוז לבצע את תפקידיה.</p> <p>2. המועצה המקומית כבר קרע לא תבצע פיתוח כלשהו בתחום רצועה המוכרזת של נחל ברקן ללא הרשאה בכתב מרשות ניקוז כרמל.</p>
6.2	ניהול מי נגר	<p>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 החדרה 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 החדרה 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 מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.3	שמירה על עצים בוגרים	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
6.4	פסולת בניין	<p>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:</p>



פסולת בניין	6.4
<p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר 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> <p>2. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת .</p>	



פיתוח תשתית	6.5
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל 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), תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. לא יוקמו תאי שירותים בשטח התכנית.</p> <p>ד. תותר הקמת מצללות.</p> <p>ה. לא תותר הנחה של קווי ביוב חדשים בשטח התכנית.</p> <p>ו. שינויים בקווי הביוב הקיימים בשטח התכנית, מחוייבים באישור משרד הבריאות טרם ביצוע</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.6
<p>תנאי להיתר בניה :</p> <p>אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, 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>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.7
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח : 501, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	

הריסות ופינויים	6.8
<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> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

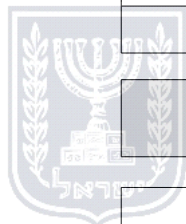
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקעה ורישום	אישור התכנית
2	הוצאת היתרים	הפקעה ורישום
3	פריצה/תשתיות סלילה ופיתוח	הוצאת היתרים

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התוכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10