

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0799353

שינוי יעוד תא שטח למבני ציבור פרטיים חלקה 11



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2020

להפקיד את התכנית לדוד

18/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית משנה יעוד ממגורים לשטח למוסדות ציבור פרטיים בכפר קרע. השטח כיום מתפקד כאתר למוסד ציבורי פרטי בהתאם לשימוש חורג שניתן למבנים, התוכנית המוצעת כלולה בתחום מתחם 6B של תוכנית המתאר הכוללנית ומבקשת להכשיר את בית הספר (אלנהדה) הקיים ולהגדיל את אחוזי הבניה בחלקה וכמו כן להפריש שטח מבונה לצורכי ציבור לרשות, כדי לחזק את התכנון הכלל ישובי, לסייע בהפחתת העומס על הרשות המקומית וכן תמיכה בפרוגרמה הכללית של התכנון הכוללני המתגבש של הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד תא שטח למבני ציבור פרטיים חלקה 11	שם התכנית	1.1 שם התכנית
	ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית	354-0799353
	שטח התכנית	7.866 דונם
	סוג התכנית	1.2 שטח התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	תכנית מפורטת
	לפי סעיף בחוק	כן
	היתרים או הרשאות	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	להפקיד את התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	כן
	ללא איחוד וחלוקה	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	כן
	ללא איחוד וחלוקה	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	כן
	ללא איחוד וחלוקה	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לפי סעיף בחוק



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204092
קואורדינאטה Y	712153

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לכביש "הטבעת" מצפון לדרך אלקטעין ודרומית לשכונת ח'לת שלח.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12128	מוסדר	חלק		11, 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 28



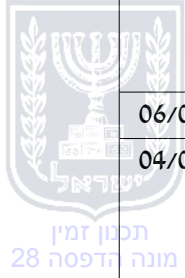
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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		החלפה	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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צחי לוינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צחי לוינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבנוי מחייב לעניין העמדת המבנים במגרש קווי הבניה אחוז הפרשה ומיקום הקומות המיועדות להפקעה.	20: 29 09/11/2020	צחי לוינסקי	31/10/2020			מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	פטור לסקר עצים	19: 13 01/11/2020	יסמין מחיול קובטי	22/01/2020	2		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		20: 35 09/11/2020	מחמיד עבדאלרחמן	19/07/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 11 02/11/2019	צחי לוינסקי	02/11/2019	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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)		04-6356730	04-6355195	luais@bezeqint.net
	פרטי	מחמוד עבד אלג'באר סעבנה			כפר קרע	(2)		04-6356666	04-6351980	luais@bezeqint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חילת אל שלח.

(2) כתובת: אלוסי.

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)		04-6356730	04-6355195	luais@bezeqint.net
פרטי	לואי עבד אלג'באר סעבנה			כפר קרע	(1)		04-6356666	04-6351980	luais@bezeqint.net

(1) כתובת: חילת אל שלח.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	צחי לוינסקי			חדרה	(1)				izlarc@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	יסמין מחיול קובטי	35760		נצרת	(2)		04-6466401	04-6467449	y_mak@barak.net.il
	יועץ תחבורה	מחמיד עבדאלרחמן	107070		אום אל-פחם	(3)		04-6357919	04-6357919	segma11_eng@yahoo.com
	מודד	עבד עסלי אל באסט	611		כפר קרע	(4)		04-6352330	04-6356223	asale10@gmail.com

(1) כתובת : חדרה.

(2) כתובת : ת"ד 12790 נצרת.

(3) כתובת : מועאויה 30023 ת"ד 7.

(4) כתובת : ת"ד 194 כפר הקרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למבני ומוסדות ציבור פרטיים, יצירת מסגרת תכנונית להקמה והכשרת מבנים למוסדות ציבור פרטיים, שנוי בקו בניין צפוני, תוספת זכויות בניה וקומות לרבות הפרשה למבני לצורכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 28

1- שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח למוסדות ציבור פרטיים וציבוריים.

2- קביעת הוראות לבניה ופיתוח.

3- הכשרת מבנים קיימים למוסדות ציבור.

4- שינוי בקו בניין ובתכנית.

5- קביעת שטחי שרות.

6- הגדלת זכויות הבניה מ 75% ל 200% שטח בניה עקרי.

7- ההפרשת שטח ציבורי לרישום על שם הרשות המקומית בהיקף של 4095 מ"ר, תתקיים כולה במבנה מספר 5 עפ"י בינוי.

8- הגדלת מספר הקומות.

9- הריסה ופנוי מבנים ו/או אלמנטי פיתוח.

10- הכשרת מבנה 3- בתת קרקע בקו בניה-0 לצפון ולמזרח לצורכי שרות וספח.

11- הכשרת מרפסת צפונית למבנה מספר 3 בקו בניה-0 לצפון ולמזרח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מוצעת	611

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	611
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	234.12	2.98
מגורים א'	7,631.96	97.02
סה"כ	7,866.08	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	234.12	2.98
מבנים ומוסדות ציבור	7,631.96	97.02
סה"כ	7,866.08	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1-שימושים למבנים ומוסדות ציבור פרטיים: (מבני 6, 3, 4, 2, 1, ומבנה מספר 5 חלקי) בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי לרבות מיקצועי, לאומנויות סדנאות, מוסדות להשכלה גבוהה, גני ילדים וטרום בתנאי שיספקו שטחי חוץ בהיקף הנדרש לגן ילדים/מעון חדרי שרות מחסנים ספריות חדרי מחשב חדרי חוגים והעשרה חדרי מנהלה מגרשי ספורט אולמות ספורט, מלתחות מזנון/מנוה לשרות המתחם, חדר כושר מתקני ספורט, אודיטוריום מעונות לסטודנטים, חנויות לצורכי כתיבה אומנות ולימוד, סופר, מכבסה וכל השימושים הנילוים לקיום פעילות של "קמפוס אקדמי". במבנה מספר 5 (עפ"י תוכנית בנוי) יותרו עירוב שימושים כגון: שטחי משרד המתאימים באופיים לאזור מגורים ומסחר בלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא ייצרו מטרדים או מפגעים סביבתיים, מרפאות, סוכנויות של חברות מסחריות, שרותים רפואיים שרותים למטרות ציבור לסוגיו משרדים ממשלתיים, מוסדות לרבות שימושים ציבוריים פרטיים המותרים עפ"י חוק ובסל הפרוגרמה לצורכי ציבור של הרשות. יוקצה שימוש נלווה כחלק מעקרי במבנה 5 מפלס ק קרקע (+107). 2-שימושים למבנים ומוסדות ציבוריים בשטחי ההפקעה (מבנה מספר 5 חלקי): בשטח שיופקע ע"י הרשות יותרו סל שימושים בהתאם לפרוגרמה לצורכי ציבור של הרשות המקומית ושימושים ציבוריים עפ"י חוק ובהלימה לשימוש הקיים לרווחת תושבי כפר קרע אשר לא יהווה מטריד או הפרעה לפעילות הפרטית. 3- מערכות ותשתיות כגון חשמל בזק טל"כ.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלס הכניסה הקובעת עפ"י בנוי מנחה.
ב	בינוי ו/או פיתוח ביעוד המערב שימושים במבנה מספר "5" נספח הבנוי מחייב הפרדות אגפים וכניסות בין מבנה מועצה לייזום. יותרו מצללות במעברים ריהוט גן לסוגיו.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, פתוח גנני, למעבר תשתיות תת קרקעיות וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 23	9	4095			945	(1) 3150	7631.96	מבנה מספר-5 חלקי מיועד להפקעה	400	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(9)	(9)	(9)	(9)	(7) 27	55	15513	(6) 5160	(5) 168	3399.08	12113.92 (4)	7631.96	מבנים 5 ו 1-4,6 חלקי לא להפקעה	400	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

נספח הבנוי מחייב לעניין העמדת המבנים במגרש קווי הבניה אחוז ההפרשה ומיקום הקומות המיועדות להפקעה.

אחוז ההפרשה לצורכי ציבור יעמוד על 33% מתוספת השיעור העקרי המוצע לבניה כלומר (200-75) קרי 125%X33 סה"כ שטח להפרשה לצורכי ציבור יעמוד על 4095 מ"ר שטח בניה כולל (עקרי + שרות)

קו בניין למבנה -2 עפ"י מבנה קיים

ניתן לחרוג 40% מקו בנין לצורך מצללות.

קווי בנין למרתף -0

קו בניה -0 לאולם הספורט הסגור מבנה -6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להעביר שטחי בניה מעקרי לשרות לצורך חניה..

(2) מפלס כניסה +114.5.

(3) עפ"י תוכנית בנוי.

(4) ניתן להעביר שטחי בניה מעקרי לשרות, מתוך השטח הנ"ל 870 מ"ר לצורך משרדים ו- 33.6 מ"ר לצורך מנזה/קיוסק.

(5) שימוש מסחר נלווה.

(6) לצורכי חניון ומחסנים.

(7) מפלס ריצפה קובעת לעקרי.

(8) במבנה מספר 5 גובה קומה מסחרית 7.3 מ'.

(9) עפ"י בנוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תכנית בניו</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, נדרשת הגשת תוכנית בניו ופיתוח על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תוכנית הבנוי תציג את הפרשת השטחים הציבוריים עם כניסות נפרדות לחלקים אלה של הבנוי לצורכי ציבור</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, גובה אבסולוטי, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>נספח הבנוי ישקף את המצב הקיים בפועל וכן מצוי זכויות הבניה המעודכים.</p> <p>נספח הבנוי יציג טיפול ושימוש ציבורי פתוח בחזית חמישית, גג המבנה לרבות קרוי מגרשי הספורט.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פסולת בניין</p> <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 הבנייה, הריסה או סלילה לפני הוצאת היתר.</p> <p>1.2- הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (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, וזאות לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2- חובת גריסה: היתר בנייה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור פסולת הבנייה שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3- חציבה ומלוי: היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומלוי ובהעדף איזון,</p> <p>3.1- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר בניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>3.2- מלוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר בניים.</p> <p>3.3- מלוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4- עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מלוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותם עבודות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת אישור התוכנית.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 חניה</p> <p>ג. תתאפשר חניה רב מפלסית בתת הקרקע כמו כן יותרו מכפילי חניה מכניים.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p> <p>קבלת חו"ד של היחידה הסביבתית לתנאים למניעת מפגעים עירון. פנוי פסולת לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 156(ג) לתקנות התכנון והבניה רשוי בניה התשי"עו - 2016. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת תברואה של המועצה המקומית. מתקני האשפה יוסתרו וישתלבו בפיתוח בתאום עם אגף ההנדסה של המועצה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה עפ"י התקן ודרישת המשרד לאיכ"ס. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת לרבות פסולת למחזור תוגשנה לאגף התברואה והמלצותיו יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>1-בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי באופן שלפחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו.</p> <p>2-השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>2.1-לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנוי, פתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע, או פתרון בורות חילחול ואמצעי החדרה מכניים.</p> <p>2.2-ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי הגשם למי תהום.</p> <p>2.3- מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>2.4-התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים צבוריים.</p> <p>2.5-שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3-תכנון שטחים צבוריים פתוחים בתחום התוכנית יבטיח קליטה, השחייה והחדרה של מי הנגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאות ללא פגיעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחי ציבור פתוחים.</p> <p>4-תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 אקוסטיקה</p> <p>תנאי להיתר הגשת חו"ד אשר תראה כי מפלסי הרעש מהתוכנית יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 הן לשימושים סמוכים והן לשימושים המבוקשים במסגרת התוכנית, תוגש ליחידת איכות הסביבה האזורית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה -תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.מהתיל</p>	<p>6.8</p>

6.8

חשמל

- הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'.
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ'.
- ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ'.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'.
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'.

הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר תאום וקבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.9

עתיקות

עפ"י חוק העתיקות התשל"ח-1978 במידה ויתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

3. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

<p align="center">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתא שטח אישור פיקוד העורף לפתרון מיגון למבנה המיועד.</p>	<p align="center">6.10</p>
<p align="center">תשתיות</p> <p>כלל התשתיות לרבות קווי מתח הנמוך והגבוה, רשת התקשורת והחיבורים למבנים המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p align="right">ביוב:</p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה או בהתאם להנחיות מי עירון, מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום קרקע.</p> <p align="right">מים:</p> <p>אספקת מים למבנים בשטח תכנית יהיו ממערכת אספקת המים של הרשות.</p> <p align="right">הידרנטים:</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p align="right">תיקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p align="right">מגבלות בניה:</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>נדרשת הפרדה בין תשתיות המיועדות להפקעה ע"י הרשות לבין תשתיות הייזם.</p> <p align="right">פסולת ביתית:</p> <p>טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות ועפ"י חוק שמירת הנקיון, התשמ"ד -1984 סעיף 7 פנוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד.</p>	<p align="center">6.11</p>
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>התוכנית תקבע בתחומה שטחים מבונים לטובת הציבור המיועדים להפקעה. הזכויות יועברו כשטחים בנויים המיועדים להפקעה על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, לטובת הרשות המקומית. השימוש יהיה בהלימה לשימוש הקיים וייקבע בהתאם לפרוגרמה לצורכי ציבור של הרשות המקומית לרווחת תושבי כפר קרע.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>בעת הוצאת היתר הבניה לתוספת למבנה קיים ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">מגבלות בניה לגובה</p> <p>1- מעהב"ט אינה מתנגדת להקמת התוכנית.</p> <p>2- לא נדרש סימון יום/לילה</p> <p>3- גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>4- במידה ונידרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>5- כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.</p>	<p align="center">6.15</p>

6.16

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר יהיה אישור תוכנית בנוי שתפריש שטחים לצורכי ציבור עם כניסות נפרדות לחלקים אלה של הבנין.

תנאי למתן היתר יהיה הפקעת השטחים הציבוריים בפועל ורישומם ע"ש הרשות.

תנאי להיתר בדיקה אקוסטית ואישורה ע"י הגורם המוסמך.

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.

במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.

כל שימוש אשר אינו תואם לשימושים עפ"י תוכנית יהווה סטייה ניכרת.

נספח הבנוי ישקף את המצב הקיים בפועל וכן מצוי זכויות הבניה המעודכנים.

בעת הוצאת היתר הבניה לתוספת למבנה קיים ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.



6.17

תנאים למתן תעודת גמר

ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית או מילוי אחר הנחית תאגיד "מי עירון" תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר לתשתיות לרבות למערכת ביוב ומים העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל או עפ"י הנחיות מי עירון.

קבלת אישור כבוי אש על ביצוע סידורי כבאות.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	כמפורט בסעיפים 6.15 - 6.16

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

