

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0896704

חלוקה עם ניווד שטח ציבורי פתוח בחלקות 35, 36, 37 גוש 12132

חיפה

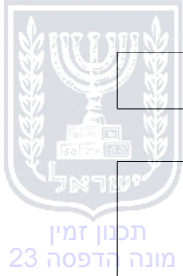
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

תכנית זו יזומה בשיתוף בין בעלי הקרקע והמעוצה המקומית כפר קרע במטרה לנייד שטח ציבורי פתוח, במלוא שטחו, אל מיקום מתאים יותר ולא מבונה בבניה כל שהיא עם גישה ציבורית לכל תושבי השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה עם נידוד שטח ציבורי פתוח בחלקות 35, 36, 37 גוש
12132

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0896704

1.2 שטח התכנית 26.303 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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

206002

קואורדינאטה Y

712120

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרום מזרחית - בין רחוב ראשי כפר קרה ורחוב ח'אלד בן אל וליד

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר קרע	ח'אלד בן אלוליד		

שכונה

שכונה דרום מזרחית - בין רחוב ראשי כפר קרה ורחוב ח'אלד בן אל וליד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12132	מוסדר	חלק	35-36	37

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	5474	1030		27/12/2005
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול.	7397	1404		11/12/2016
ג/ 1025	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1025. הוראות תכנית ג/ 1025 תחולנה על תכנית זו.	2977	428		03/11/1983
ג/ 400	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607		10/01/1963
ג/ 569 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 569 א ממשיכות לחול.	2880	657		06/01/1983



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		31	05/05/2023	מחסן זחאלקה	13: 13 16/05/2023		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	15/12/2022	חוסני ענבوسی	21: 54 21/12/2022	נספח בינוי לשטח ציבורי פתוח	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 500	1	18/12/2022	אריאל קאלמי	21: 53 21/12/2022	סקר עצים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	30/11/2022	חוסני ענבوسی	12: 29 17/12/2022	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	ג'האד סלאמה מסרי (1)			כפר קרע					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ראשי כפר קרע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'האד סלאמה מסרי			כפר קרע	(1)				

(1) כתובת: רח' ראשי כפר קרע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(1)		04-6355005	04-6702606	moh_zahalkla@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף מחמיד	833		כפר קרע	(2)		04-6318047	04-6318047	yousf.57@gmail.com
אדריכל	סוקר עצים	אריאל קאלמי	37045		חיפה	(3)		04-8347030	04-8347030	klmi@013net.net

(1) כתובת: רח' אלדסת 5 מיקוד 3007500.

(2) כתובת: כפר מועאוויה 30023.

(3) כתובת: רח' יקינתון 27 חיפה 3479264.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה
2. יצירת מסגרת תכנונית להכשרת מבנים קיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף קטן 62א (א) (1).
2. נידוד שטח ציבורי פתוח .
- 3- שינוי בקווי בניין לפי סעיף קטן 62א (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 104
קרקע חקלאית	601
שטח ציבורי פתוח	602
דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	101 - 103
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	602
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	102, 104
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	601
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602
להריסה	מגורים א'	102
להריסה	שטח ציבורי פתוח	602
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101, 102, 104
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,683	6.40
מגורים א'	21,100	80.22
קרקע חקלאית	279	1.06
שטח ציבורי פתוח	3,241	12.32
סה"כ	26,303	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,683.48	6.40
מגורים א'	21,098.46	80.21
קרקע חקלאית	279.48	1.06
שטח ציבורי פתוח	3,241.51	12.32
סה"כ	26,302.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

באזור מגורים א' יותרו השימושים :

1. בנייני מגורים
2. שטחים לבניני ציבור
3. שטחים צבוריים פתוחים ע"פי תכנית מפורטת

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

במקרים של בקשות להיתרי בניה בחלקות גדולות ללא חלוקה למגרשים יהיה המותר לבנות יותר מבנין אחד על חלקה בכפוף לתנאים הבאים :-

- א. סך של שטחי הבניה של כל הבתים לא יעלה על המותר בתכנית
- ב. המרחק בין כל שני בנינים יהיה לפחות 8 מטר.
- ג. המרווחים מדרך גובלת יהיו כמסומן בתשריט .
- ד. המרווחים הצדדיים יהיו 3 מטר .
- ה. המרווח האחורי יהיו 5 מטר .
- ו. כל בקשה להיתר בניה תיחתם על ידי בעל הנכס הרשום.

ב

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- 1- החנויות לא יהוו הפרעה למגורים. שטח מתוך שטחים עיקריים. בהתאם למאוסר.
- 2- חנויות לכלי כתיבה ובתי מלאכה לאומניות שקטות בהסכמת משרד הבריאות עם מנועים לא יותר מ- 0.5 כוח סוס

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

בקרקע חקלאית לא יותר כל שימוש אלא בהתאם לתוספת הראשונה של חוק התכנון והבניה .

4.2.2**הוראות****4.3****שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

באזור צבורי פתוח יותרו גנים, שטחי משחק וספורט, מקלטים ציבוריים, קיוסקים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ומתקנים הנדסיים לביוב, ניקוז, חשמל וטלפון.

4.3.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

ביעוד שטח ציבורי פתוח תותר הקמת תשתית כיגון מתקניים הנדסיים לביוב . ניקוז. חשמל. תקשורת

4.4**דרך מאושרת**

4.4

דרך מאושרת

4.4.1

שימושים

השטח המסומן כדרך ישמש אך ורק לתנועת רכב והולכי רגל, לא תותר כל בניה בשטח זה, פרט לזו המוכרזת בחוק התכנון והבניה, פרק א' פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל, וטלפון.

כל הדרכים בתכנית יירשמו ללא תמורה על שם המועצה המקומית.

4.4.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות								
מגורים א'	מגורים	101 - 104	500	75 (1)		75 (2)		מעל הכניסה הקובעת	3 (3)	3	3	3 (4)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- התכנית המאושרת מאפשרת מספר תצורות בינוי: 2 קומות בתכסית 37.5% לקומה, 3 קומות בתכסית 25% לקומה, וכן 3 קומות בתכסית 25% לקומה כולל וקומת עמודים.
- מבנים קיימים ברקע המדידה של התכנית וחורגות מקווי בניין ראשית הוועדה לאשר את המבנה, כל בנייה חדשה או תוספת למבנים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.
- בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבניין פרט לקומת העמודים וממ"ד.
- באזור ציבורי פתוח יותרו הקמת גנים, שטחי משחק וספורט, מקלטים ציבוריים, קיוסקים שלא יעלה על 10 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. 37.5% בשתי קומות כולל שטח שירות ב. 25% בשלוש קומות כולל שטח שירות (ללא קומת עמודים).
- (2) הכל ע"פ תכנית מאושרת מס': ג/569/א.
- (3) בהתאם לתכנית ג/569/א או לפי התשריט.
- (4) קו בניין לדרך מס' 2 הינו 5 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

- הוראות לטיפול נופי בממשק בין שטח פיתוח לבין שטחים פתוחים שגובלים בתחום התכנית
1. ממשק עם שטחים פתוחים :
 - כללי : יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.
 - א. חציבה בסלע קשה, המדרון יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע ולפי יועץ הקרקע, במידה והחציבה גבוהה מ 3 - מ', יקבעו ברמות על מנת לאפשר גינון שירכך את החציבה,, למרגלות המדרון יוקם קיר ניקיון בגובה 60 ס"מ או שורת סלעים שתגדיר ערוגה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לצורך גינון ונטיעות, החציבה תעשה כך שיווצרו מדרגות/כיסים בסלע לטובת גינון והזרעה טבעית, עבודות החציבה יבוצעו בשלבים תוך ביצוע עבודות השיקום הנופי לפי תוכניות אדריכל נוף.
 - ב. טיפול בחציבה/חפירה בתנאי שטח שונים, המדרון החצוב/חפור יעמוד בתנאים הנדרשים בדו"ח הקרקע ובהנחיות יועץ קרקע תמיכה במדרון במידת הצורך ; קיר אבן מעל גובה המוגדר בחוקי הבניה, יפוצל הקיר ליצירת ברמה לגינון. במסלעה - מסלעים מקומיים נבחרים או סלעי גיר או סלעי כורכר שטוחות, תוך פיתוח ברמה מוגנת כל 2 מ' גובה או 3 נדבכים. שיפוע קרקע מוגן ייתמך על-ידי שורת סלעים מקומיים נבחרים או בקיר ניקיון מאבן לקט מקומית עד גובה 60 ס"מ בתחתית המדרון. לא ישולבו קירות ומסלעות כחלק מאותו פתרון תימוך.
 - ג. שפך חיפוי שפך באדמת חישוף עליונה שנשמרת באתר. ישולבו גיאופיטים מקומיים ועצים מהעתיקה בכל האפשר בשיפוע קרקע חזק, תחתית השפך תיתמך על-ידי שורת סלעים מקומיים נבחרים, על-פי הוראות יועץ רקע בעת התכנון המפורט.
 - ד. מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי הסובב יעשה שיקום נופי שיכלול התאמה בין עבודות העפר למצב הקיים הסובב התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות לפי הצורך, שילוב סלעים מקומיים וכו'. עודפי קרקע ופסולת יועברו למקום מאושר.
 - 1.1 תימוך
 - א. חזית הקירות הפונים לשטחים פתוחים, הקיר יבנה מאבן מקומית. תתאפשר גמישות לסוג עיבוד האבן או לאלט' שונה בעת התכנון המפורט - באישור הרשות המקומית. קירות גבוהים יפוצלו עם ברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינון. במפלס הרחוב תתוכן ערוגה מגוננת לפני הקיר.
 - ב. מסלעה בחזיתות הפונות לשטחים פתוחים יש לבנות את המסלעה מסלעים מקומיים נבחרים שטוחים בעלי פטינה מלאה בחזיתות החשופות או סלעים שטוחים דומים ככל שניתן למקומיים לפי אישור אדריכל הנוף של התוכנית. בניית המסלעה בנדבכים. מסלעה רציפה תיבנה בגובה מקסימלי של 2.0 מ' או בניית שלושה נדבכים. מעבר לכך, יש לפצל את המסלעה בברמה ברוחב מינימלי של 1.0 מ' לגינון ונטיעות. אין לשלב פיתוח קיר ומסלעה בדירוג אנכי.
 - 1.2 עקרונות תכנון צמחיה סוגי נטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב מבחינה אקולוגית. בתכנון הצמחיה יש להקפיד להשתמש בצמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הסובב את הכפר. יש לשלב גם עצי זית, עצי פרי/בוסתן, גפנים וצמחי תבלין.
 - יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים, שרובם ארצישראליים. בכל שצ"פ ישמרו העצים הקיימים ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. עקירת עצים תתבצע רק עם אישור ותאום עם קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה ולאחר אישור נספח

6.1 סביבה ונוף בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימת עצים מומלצים לאזור ע"י רשות הטבע והגנים, החברה להגנת הטבע וקק"ל.	6.1
6.2 חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה	6.2
6.3 חשמל איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, 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. א- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ' ב- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבחים אוויריים 2.00 מ' ג- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' ד- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו ה- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מ' מציר הקו ו- מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ' ז- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ד. מערכת חשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.	6.3
6.4 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.	6.4
6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413, בהתאם לאמור בתמ"א 38/ 3	6.5
6.6 שמירה על עצים בוגרים 1.נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית . חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב. נספח זה אינו כולל את השטחים המשמשים למגורים מנימוק : שטחים פרטיים ללא גישה. סקר עצים יידרש לעת בקשה להיתר.	6.6

6.6

שמירה על עצים בוגרים

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

7. שטחים ציבוריים פתוחים :

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

9. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנו בצל).



6.6

שמירה על עצים בוגרים

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.7

פסולת בניין

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 :

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהועברה (בהפחתת הכמות שתמוחר 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 בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי :

3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. ובהעדר איזון :

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי .

הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .

4. עבודות שאינן טעונות היתר :

4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

5. לפי סעיף 27ב' בתמ"א 16/4, תכנית להרחבה ניכרת כהגדרתה בתמ"א 35 המאפשרת הוצאת היתרים מכוחה תצביע על פתרון פסולת בתכנית להרחבה ניכרת או תתייחס לפתרון לפסולת המאושר בתכנית אחרת או בהיתר בנייה, תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת .

6.8

פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח בקני מידה 1:100 שתכלול מיקום של גומחת חשמל ותקשורות מיקום פחי אשפה ומד מים העמדת מיקום חנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר ולפי ההנחיות נמרצביות.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים

6.8

פיתוח סביבתי

הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי

1. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :

1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.

1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

1.3. מרבית מי הגשמים יפנו 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, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים 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 ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

4. עפ"י סעיף 12.1.2 בתמ"א 35 התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה ייכללו:

א. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
ב. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה."

6.9

קולטי שמש על הגג

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

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.10

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .

6.11

תנאים בהליך הרישוי

א-תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית לפי הוראות תכנית כוללת כפר קרע .

ב-תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

ג- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תנאים בהליך הרישוי	6.11
ה-תנאי להיתר בניה חובת גריסה למבנה יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ד-תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ה- תנאי להיתר בניה רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ו- תנאי להיתר בניה במקרקעין תשולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. ז-היתר בניה ראשון למבנים אשר אינם נמצאים ברקע התשריט יותנה באישור משרד הבריאות לסיום שדרוג קו הביוב מאסף ראשי ואדי ערה. ח- לא יינתן היתר בניה למבנים טרם הקצאת שטחי הציבור בתחום התכנית ורישומם על שם הרשות המקומית . ט- תנאי להוצאת היתר בניה היינו הצגת אפשרות למימוש כל יח"ד המותרים במגרש. יא- תנאי למתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. יב- מפלס ה 0.0- של המבנים בתחום התכנית יהיה גבוה ממפלס הכביש שמדרום לתכנית ב 60- ס"מ לפחות. וזאת כדי למנוע ככל האפשר זרימת ביוב מתחום התכנית אל כיוון הנחל, אין לחבר מבנים לביוב מרכזי באמצעות תחנות שאיבה יג- תנאי להגשת בקשה ראשונה לכל היתר בנייה, פיתוח וסלילה בשטח התוכנית יהיה רישום השטחים הציבוריים שבתוכנית על שם הרשות המקומית. יד-תנאי להגשת בקשה ראשונה לכל היתר בנייה, פיתוח וסלילה בשטח התוכנית יהיה הריסת כלל הבנייה המסומנת להריסה בשטח התוכנית.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.12
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
מבנים קיימים	6.13
מבנים קיימים ברקע המדידה של התכנית וחורגות מקווי בניין ראשית הוועדה לאשר את המבנה ככול ולא חורגים לתחום הדרך, כל בנייה חדשה או תוספת למבנים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו .	
	6.14
א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.15
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית..	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	שנה מאשור חודשים מאשור התכנית
2	פרסום סעיפי הפקעות לצורכי ציבור	רישום ההפקעות על שם המועצה
3	שלביות ביצוע תשתיות	עפ"י סעיף 12.1.2 בתמ"א 35 התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה ייכללו: א. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. ב. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה."
4	הפקת היתרים	מיד אחרי אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית