

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0667725

ברכת מים לכפר ורדים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/05/2019

להפקיד את התכנית

11/08/2021

י"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

לצורך הקמת בריכת מים ליישוב כפר ורדים מוגשת תוכנית זו לשינוי יעוד קרקע המיועדת לשטח ציבורי פתוח לשטח למתקן הנדסי.
התכנית ממוקמת בצמוד ליישוב תרשיחא וזאת בגלל אילוי גובה ולחץ נדרש לצורך אספקת מים בלחץ הדרוש על פי התקנות.
התכנית תשרת את היישוב כפר ורדים כולו כולל ההרחבות החדשות שאושרו ומתכננות בעתיד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בריכת מים לכפר ורדים

מספר התכנית 255-0667725

1.2 שטח התכנית 5.298 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 מעלה הגליל

225353 קואורדינאטה X

767368 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשטח השצ"פ הגדול צמוד לתרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18406	מוסדר	חלק		11
18410	מוסדר	חלק		17, 35, 40, 47

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/03/1994	2774	4201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6953
16/01/1994	1548	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 175 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 175
06/04/2000	3151	4869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 277 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 277



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				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע 1	לא
סביבה ונוף	מנחה			10/11/2019	נאוה כהן	10: 08 19/11/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/10/2018	אחמד זועבי	12: 46 27/10/2018		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	2	10/11/2019	נאוה כהן	10: 11 19/11/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/10/2018	אחמד זועבי	15: 00 27/10/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.כפר ורדים	כפר ורדים	(1)		04-9977142	04-9979131	Sivan@k- vradim.org.i
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		תאגיד המים מעיינות זיו	מעלות- תרשיחא	(2)		04-9579400	04-9575808	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 501 כפר ורדים 25147.

(2) כתובת: דרך עוזי נרקיס ת.ד. 9060 - מעלות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.כפר ורדים	כפר ורדים	(1)		04-9977142	04-9979131	Sivan@k- vradim.org.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		תאגיד המים מעיינות זיו	מעלות- תרשיחא	(2)		04-9579400	04-9575808	

(1) כתובת: ת"ד 501 כפר ורדים 25147.

(2) כתובת: דרך עוזי נרקיס ת.ד. 9060 - מעלות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558210		

(1) כתובת: רחוב חרמון 3 נצרת עילית.

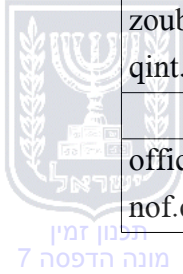
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד זועבי	112197		סולם	סולם (1)	410	04-6598528	04-6598528	zoube@bezeqint.net
מודד	מודד	גאודת דאהר	838		ירכא	(2)		04-9996724	04-9966853	
	יועץ נופי	נאוה כהן			מעונה	(3)		04-9972642	04-9972642	office@navanof.com

(1) כתובת: ת.ד. 410 כפר סולם.

(2) כתובת: כפר ירכא מיקוד 24967.

(3) כתובת: מושב מעונה 24920.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד שטח למתקן הנדסי בריכת מים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משצ"פ לשביל

שינוי יעוד משצ"פ למתקן הנדסי

קביעת הוראות וזכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	10
דרך מאושרת	30
שביל	20

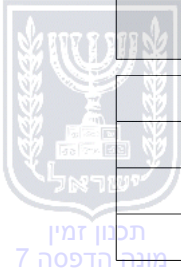
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	5,298.37	100
סה"כ	5,298.37	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	991.4	25.33
מתקנים הנדסיים	931.53	23.80
שביל	1,991.54	50.88
סה"כ	3,914.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	שטח זה מיועד להקמת בריכת מים ואת המתקנים הנלווים לתחנה כגון, חדר חשמל, משאבות מים וכו'
4.1.2	הוראות
א	סביבה ונוף
	העבודות יכללו שיקום נופי ונטיעת עצים, מחוץ לגבול הקו הכחול. בתאום עם המועצה ובאחריות המזמין.
ב	בטחון ובטיחות
	המתקן ההנדסי יגודר בגדר רשת בגובה של לפחות 2.0 מ' מעל קורת בטון יצוקה. הכניסה לשטח המתקן תהיה אך ורק למוסמכים לכך ולכן יש לנעול את השערים של המתקן לצורך ההגנה על האנשים מפגיעות ושמירה על הבטיחות של המסתובבים בקרבת המתקן.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מיועד למתן גישה למתקן ההנדסי, יותרו כניסת רכב לאחזקת המתקן ו/או רכב הצלה בלבד. אין הגבלה להולכי רגל
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
3	3	3	3	(1)	1	8	55	62	סה"כ שטחי בניה	570	(1)	(1)	50	520	930	10	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 סביבה ונוף</p> <p>יזם התוכנית יבצע שיקום נופי יחד עם הקמת הבריכות והדרך, בהיקפם: א.א.בהיקף בריכות המים, שטח השירות יתוחם בקיר תומך או קיר מסד מאבן טבעית דומה לאבני המקום בצבעה ובמרקמה, מעליו תוצב גדר עם מעקם עילי מפרופילים ומרשת מגולוונת ומרותכת בגובה כ- 2.50 מטר. הגדר תהיה בצד הפנימי של השיקום הנופי בהיקף הבריכות. מחוץ לגדרות המקיפים את המתקן יינטעו עצים, שיחים גבוהים ומטפסים להצנעת המתקנים, ברצועה ברוחב 4 מטר. ב.לאורך דרך הגישה לבריכות המים, באזורי המילוי והחפירה ובכל מקום שיופר עקב העבודות שיבוצעו, ישתלו צמחי כיסוי, שיחים, בני שיח, גיאופיטים ועצים. העצים לאורך הדרך לא ישתלו בצורה רציפה ואחידה תוך יצירת קו ברור ובולט, אלא השתילה תהיה באופן שאינו אחיד וסימטרי בדומה לקיים בסביבה.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (תקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965 . רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חשמל</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. 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. 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. מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p>	<p>6.4</p>

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

20.00 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון

110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* 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.

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 .

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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 .

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 זו.



ניקוז	6.5
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז	



פסולת בניין	6.6
היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולהתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
לא יוצא היתר אלא לאחר ביצוע התנאים להלן: 1. תנאי למתן היתר בניה קבלת חוות דעת משרד הבריאות 2. תנאי למתן היתר בינה הינו גידור כל שטח המתחם לשם בטיחות ובאופן שדרך הגישה תשמש את הבאים למתקן ולא את כלל הציבור. 3. תנאי למתן היתר בניה הכנת תכנית לטיפול נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף ובאישור מהנדס המועצה.	



הפקעות לצרכי ציבור	6.8
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

