

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מעלה הגליל

תכנית מס' 4826
 הועדה הם ופית' בישיבתה מס' 5/87
 מיום 31.5.87 החליטה להסניף
 על פתח חוקף לתכנית הנקובה לעיל.

יו"ר רשות הועדה
 מנהל תכנון הועדה

מחוז: הצפון

נפת : עכו

ישוב: כפר הורדים

משרד הפנים מחוז הצפון
 מוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 4826
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9.9.87 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מנכלה הגליל
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל

הועדה על אישור תכנית מס' 4826
 מורסמה בילקוט המסומים מס' 3815
 מיום 15.11.90

כפר הורדים

ת.ב.ע חק' ג/4826

בעל חקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 יוזם התוכנית: החברה לפיתוח כפר הורדים בע"מ
 מגיש התוכנית: החברה לפיתוח כפר הורדים בע"מ
 עורך התוכנית: צוות מחכננים בניחול
 החברה לפיתוח כפר הורדים
 א. נגלר - אדריכל בונה ערים
 ג. אודת - אדריכל בונה ערים
 רח' מאפו 12 חיפה, טלפון 253611

מרחב תכנון מעלה הגליל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מעלה הגליל

כפר ורדים - ת.ב.ע. מח' ג/4826 .
המחוז שינוי לת.ב.ע. מח' ג' 4404 .

1. השם והתחולה

תכנית זו תיקרא "כפר ורדים - תכנית מס' ג/4826" (להלן התוכנית) ותחול על השטח המוחזק בקו כחול עבה בתשריט בק.מ. 1:1250 המצורף לתוכנית זו והמסומן באותו השם. (להלן התשריט). התוכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר "כפר ורדים מס' ג/3663" ולתכנית ת.ב.ע. "כפר ורדים - ג/4404".

3. המקום

אתר התכנון נמצא בגליל המערבי כחוט תכנון מעלה יוסף וכולל חלקים מתוך הגושים כדלקמן: 18408, 18409, 18410, 18411, 18720, 19196.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית הוא 987 דונם בקרוב, מדוד גרפית מתוך תכנית בק.מ. 1:1250.

5. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית כמסומן בתשריט.

6. בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל וכן פרטיים.

7. יוזם התוכנית

החברה לפיתוח כפר - ורדים בע"מ.

8. מגיש התוכנית

החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ.

9. עורך התוכנית

צוות מתכננים בניהול החברה לפיתוח כפר ורדים.

א. נגלר - אדריכל בונה ערים.

ג. אדרת - אדריכל בונה ערים.

10. מטרת התוכנית

- א. הקמת ישוב חדש תכולל: שכונות מגורים, אחרים לבניני ציבור, ווסדות חינוך, נופש, ספורט, תרבות, דת, מרכז קהילתי, מלונאות, מסחר ושרוים, בריאות, העשייה קלה, תעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים לתנועה ווטורית ולהולכי רגל וכד'.
- ב. לחקן ולהתאים דרישות שונות של ת.ב.ע. ג/4404 לתנאי השטח ויאפשרויות הכיצוע וזאת לאור התכנון ההנדסי הנפורט שנערך בנושאי נבישים ותנויה, מערכות תשתית והקמת המבנים.

11. חלוקה לאזורים ובאור ציוני החשרים

הכאור	הסימון
גבול התוכנית	* קו כחול כהה עבה
גבול החום שפוט מועצה מקומית מועצה אזולית	* רצף קווי של מעגלים בקוטר של כ-3 מ"מ בצבע החשרים
גבול גוש	* קו בצבע החשרים ינם משולשים משני צדיו לסירוגין
מספר גוש	* מספר בן חמש ספרות בצבע החשרים
גבול מגרש מוצע	* קו דק בצבע החשרים
מספר מגרש מוצע	* מספר בחוף עיגול
אזור מגורים "א"	* שטח צבוע כחום
אזור מגורים "א1"	* שטח צבוע כחום מ'חחס כחום
אזור מגורים "ב"	* שטח צבוע חכלת מ'חחס כחול
מרכז אזרחי	* שטח צבוע צהוב וז'פסים באפור כאלכטון
אתר מעורב	* שטח צבוע כפסים אלכטוניים בגווני חום וחכלת לסירוגין.
שטח ציבורי פתוח	* שטח צבוע ירוק
דרך גישה לחניה	* שטח צבוע אדום מוחחס באדום
שטח לבניני צבור	* שטח צבוע חום מוחחס בקו חום כהה
דרך קיימת לביטול	* שטח צבוע צהוב עם פסים אלכטוניים באדום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	* שטח צבוע אדום
שכיל להולכי רגל	* שטח צבוע ירוק מטויט בקו אדום דק
מספר דרך	* מספר ברבע עליון של עיגול
קו כנין	* מספר ברבעים צודים של עיגול
רוחב דרך	* מספר ברבע תחתון של עיגול
קו מחח גבוה	* קו - נקודותיים - קו
קו מים	* קו כחול דק

12. שמוש בקרקעות ובמבנים

לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש קרקע או מבנה באזור המסומן בתשריט בתחום התכנית, לכל תכלית פרט לאלו המפורטות ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

13. רשימת תכליות

תכלית

אזור

באזור מגורים א' תותר על כל מגרש בניית בנין אחד המשמש למגורים בלבד והכולל יחידת מגורים אחת, למעט המגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר ואשר בהם תותר בנית בנין אחד הכולל 2 יחידות דיור הצמודות בקיר משותף אחד לפחות (בנין דו משפחתי).

אזור מגורים
"א1"

באזור מגורים "א1" תותר על כל מגרש בנית בנין אחד המשמש למגורים בלבד והכולל יחידת מגורים אחת.

אזור מגורים
"א1"

באזור מגורים ב' תותר בנית בניני מגורים רב משפחתיים בצפיפות מירבית שלא תעלה על 5 יחידות דיור/דונם נטו

אזור מגורים
"ב1"

מבני ציבור מסחריים ולא מסחריים, שרותים קהילתיים, משרדים, בנקים, חנויות קמעוניות, מרכולים, חנויות כלבו, שרותים, בידור ונופש וכן מגורים בצפיפות שלא תעלה על 5 יחידות דיור/דונם נטו, גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות.

שטח
לאחר
מעורב

מבנים ושטחים פתוחים לרווחת הצבור הכוללים מוסדות חינוך, תרבות, דת, שרותים קהילתיים, בריאות, רווחה, בידור, מסחר, חארה ונופש, ספורט, בילוי שעות הפנאי, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים וכו'.

שטח למרכז
אזרחי

בית ספר, גן ילדים, מעון-יום, מרפאה, מועדון נוער, מועדון קשישים וכו'.

אחר למבנה ציבורי
לא מסחרי

גנים ציבוריים, שטחי יער טבעי, שטחי חורש נטוע וכן דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מסלולים לרוכבי אופניים, מגרשי ספורט ברכות שחיה, מגרשי משחקים ונופש פעיל וכיו"ב.

שטח ציבורי
פחוח

תותר כשטחים אלו הקמת מבנים הדרושים לאחזקת האתר לשרות הקהל ולשרות הקהילה כגון: מגדל מים, תחנת שאיבה לכיוב, תחנת שידור וקליטה לטלוויזיה במעגל סגור, תחנת טרנספורמציה, תעלות ניקוז וכו', וכו' דרכים ושטחי חניה הדרושים לשמושים הנ"ל. דרך גישה לחניה של מגרשים שאין להם חזית לכביש.

דרך גישה לחניה

דרכים ושכילים דרכים לתנועה מוטורית ושכילים להולכי רגל כהגדרתם בחוק התכנון ובניה חשכ"ה 1965.

14. שטח הבניה וגובה המבנים

א. אזור מגורים א'

כאזור מגורים א' לא יקטן שטח המיגרשים מ- 500 מ"ר ורוחבם לא יפחת מ- 12 מ'.

על כל מגרש תותר, הקמת בנין אחד אשר יכלול יחידת מגורים אחת. שטח הבניה הכולל המותר על כל מגרש לא יעלה על 200 מ"ר לרשוי, מפלסי הבנין יותאמו לטופוגרפיה הטבעית באופן שלא יהיה מקום, בכל שטח התוכנית, בו יעלה ההפרש בין מפלס פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע הטבעית מעל שעור של 1.0 מ'. הוראה זו חלה על כל השטח הכלול בתחום המבנה פיתוח הקרקע בחצר יעובד בהתאמה לטופוגרפיה הטבעית באופן שהגובה הסופי של הקרקע לאורך שולי המגרש יזדהה עם הטופוגרפיה הטבעית. באם תדרש לצורך הסדרת פני הקרקע, הקמת קירות תומכים, לא יעלה גבהם של אלו בכל נקודה שהיא, מעל שיעור של 1.5 מ' מפני הקרקע הטיבעית. במגרשים בהם נעשו בעבר עבודות בניה או שפני הקרקע הטבעית שוננו בעקב חפירה או שפך או שקיימים בהם שברים טופוגרפיים חריפים כגון מצוקים או ערוצים, יהיה בסמכות הועדה לאשר פיתרון מיוחד שאינו תואם את ההנחיות הנ"ל וזאת בהתייחס לתנאי המגרש ולמצבם של המגרשים השכנים. במגרשים הנמוכים מן הדרך הסמוכה אליהם לא יעלה גובה מבנה מעל ל- 4.5 מ' ועם גג משופע ל- 6.5 מ' מפני הכביש הנמדדים בנקודה הנמצאת על ציר הכביש מול אמצע רוחב המגרש הנדון. במגרשים הגבוהים מן הדרך הסמוכה אליהם, לא יעלה גובה מבנה מעל ל- 7.0 מ' ועם גג משופע מעל ל- 8.5 מ' מפני מפלס הדיור התחתון. לצורך זה יחשב מפלס הדיור התחתון כאותו מפלס שבו נעשה שימוש למגורים. בניה חניה מקורה, מחסן, מקלט וכד' תותר אף מתחת למפלס זה בהתאם לנסיבות הקיימות בכל מגרש.

כמגרשים ששיטחם עולה על 1200 מ"ר תותר הקמת בנין אחד הכולל שתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף אחד לפחות (בנין דו- משפחתי).

שטח הבניה המותר לשתי יחידות דיור אלו לא יעלה על 400 מ"ר לרישוי כאשר שיטחה

של כל דירה בניפרד מוגבל ל- 200 מ"ר לרישוי.

כל ההוראות המתיחסות לגובה המבנה ולהתייחסותו את הקרקע כנ"ל, חלות גם על בנינים דו- משפחתיים כפי שפורט לעיל.

ב. אזור מגורים "א"

כאזור מגורים "א" לא יקטן שטח המיגרשים מ- 500 מ"ר ורוחבם לא יפחת מ- 12 מ'.

כל יתר ההנחיות המפורטות לגבי אזור מגורים א' חלות גם על אזור מגורים "א",

אלא ששטח הבניה הכולל המותר על כל מגרש לא יעלה על 160 מ"ר לרישוי.

ג. אזור מגורים ב'

באזור מגורים ב' תותר הקמת בניני מגורים רב-משפחתיים מטיפוס של בנינים טוריים אנכיים או מדורגים או בניה נמוכה מטיפוס בניה "שטוח" או בניה אחרת לפי תכנית אדריכלית שתוגש ובלבד שהצפיפות הכוללת לא תעלה על 5 יח"ד/דונם.
אחוז שטח הבניה הכולל המותר לא יעלה על 70% משטח המיגרש, גובה הבנינים לא יעלה בכל מיקרה על 4 קומות מפני מפלס הדיור הנמוך ביותר, מפלס הבניה התחתון יותאם במידת האפשר לטופוגרפיה הטבעית, על מגישי תכנית המבננים יהיה להבטיח פיתוח של רצף גנני כגון שדרה ונטיעות לאורך המיבננים בקטעים הגובלים בכביש מס' 1 וכביש מס' 3.

ד. אתר מעורב

באתר מעורב תותר הקמת מיבנים בהתאם לפרוט התכליות המותר באחרים אלו באופן שיכללו שימושים מגוונים ויצרו מערכים ארכיטקטוניים מורכבים המשולבים כדרכי גישה, חניונים וכד', הכל בהתאם לתוכניות אדריכליות שתוגשנה.

ה. מרכז אזרחי

כמפורט באתר מעורב.

15. שמירת העיצוב הארכיטקטוני של הבנינים

א. גובה הבנינים בכל שטח התוכנית לא יעלה על המפורט בסעיף 14 כנ"ל וברשימת התכליות.

ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חמום, קולטי שמש, מיכלי גז, מיכלי דלק, זרועות לחלית כבסים, מסתורי כביסה, מזגני אויר, אנטנות, גגונים סוככי שמש וכד', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.

ג. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזיתות הבנינים. מיכלים לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחילופין קבורים בקרקע.

ד. לא יותר חכור חשמל לבנינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.

ה. האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:

1. בחזית המיגרש, יוחקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דירתי או

לחילופין לשקית מחומר פלסטי בדגם המאושר לאיסוף אשפה. התא יהיה משולב

בגדר או בקיר התומך או במסלעה הכל לפי חנאי המיגרש ובהתאם לתכנית הפיתוח הגנני כמפורט בסעיף 18 ב' להלן.

2. האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשוחפים למספר יחידות דיור. המיכלים יוחקנו

בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באזור.

העמדות תהיינה מוגנות בקיר אבן ומעוצבות באופן אדריכלי נאות.

ו. לא יוחקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה.

התקנת מזגני חלון או מזגנים הקצועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים

הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית שינתן בהתאם לתכנית

אשר חראה את המיתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה לשביעות רצונו.

ז. גגות: הגגות יהיו מטיפוס של גגות שטוחים מבטון מזוין. תותר עליה לגג באמצעות מהלך מדרגות פנימי או חיצוני, בהתאם לתכנית ארכיטקטונית של המבנה. במידה ומהלך המדרגות יהיה מתוך הדירה, תותר הקמת סגירה חיצונית למבנה המדרגות אשר תיבלוט מעל לפני הגג בשיעור שלא יעלה על 2.5 מ' ואשר שיטחה לא יעלה על 10 מ"ר. תותר בנית מעקה בגובה של 1 מ' מעל פני מפלס הגג, המעקה יהיה בנוי מאוחס חמרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך ישיר לחזית המבנה. על הדיירים תהיה חובה לחזק את הגגות. הגגות יולבנו בחומרים מתאימים ויוחזקו מולבנים בכל עת. לחילופין ניתן לפזר על הגגות חצץ דק בשיכבה אחידה או לרצפם באריחי טרצו, חרס וכד'. על הגגות תותר הקמת פרגולות¹ עץ לצרכי הצללה אשר שיטחן לא יעלה על 25 מ"ר. לחילופין תותר הקמת גגות משופעים מחופים ברעפי חרס שרופים בגוון טבעי או ברעפי לחץ מבטון בגוון חום (טרקוטה) או בלוחות אזכסט שטוחים או גליים, הצבועים לכן. לא תותר התקנת רעפי צמנט פשוטים.

ח. חמרי גמר

הגמר החיצוני של המבנים יהיה מחומרים כאיכות גבוהה. חמרים אפשריים: טיח לכן על בסיס אקרילי, טיח לכן מושלך ביד או מותז כמכונה, חיפוי אבן נסורה, חיפוי אבן מקומית, לבני חרס, לוחות עץ בגמר טיבעי או צבוע. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבנית בטון חשוף - למעט חלקי מבנה שעבודם במתכונת זו חשוב לשלמות הארכיטקטונית של המבנה. חיפוי באבן יותר במתכונת של נדבכים מסודרים או במתכונת של בניית אבני לקט. לא יותר חיפוי קירות בדגם של בניה "פוליגונלית".

ט. גדרות

בין המיגרשים תבנינה גדרות מפרידות, גבהן של הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדור מפני הקרקע הטיבעיים. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, או מעץ, או מקנים, או מכנית קיר בלוקי בטון מטויח משני צדדיו כהמשך ישיר לקירות המבנה. לא תותר הקמת גדרות רשת או גדרות מתכת אחרות למעט גדר של מגרשים לבניני צבור כגון: גני ילדים, בתי ספר, מוסדות ציבור וכד'. על סמך הסכמה כתובה של שני בעלי מגרשים שכנים ניתן יהיה לותר על הקמת גדר כנ"ל ובמקומה לנטוע משוכה של גדר חיה. הגדרות תסומנה כתכניות הכקשה לרשיון בניה. גדרות או קירות תומכים לחזית הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית על פי תכנית אחידה מאושרת ע"י היוזם.

י. האופי הארכיטקטוני של המבנים

הבנינים יתוכננו באופן שישתלבו כסביבתם הטיבעית והכנויה ויותאמו לתנאי הקרקע הטיבעיים. חזיתות הבתים תהיינה פשוטות והרמוניות תוך שמירה על פרופורציות נאות והמנעות מריכוז של חמרי גמר.

16. קו בנין

קו הבנין ההידומי יהיו כמיומן בתשריט. קו הרנין האחוריי 20.0 מ' מקו הבנין הקדמי מדוד בהשלכה אנכית, למעט מגרשים יישוחח עולה על 1200 מ"ר עליהם תחולנה ההוראות הבאות: הוגשה בקשה להיתר בניה של רנין חד-משפחתי - תחולנה על המיגרש ההוראות הנ"ל ללא שינוי, דהיינו: מרוח הבניה הקדמי יהיה כמסומן בתשריט והאחורי 20.0 מ' ממנו.

הוגשה בקשה להקמת בנין דו משפחתי כנ"ל, יהיה המרווח הקידמי כמתואר בתשריט ואלו המרווח האחורי יורחב עד למרחק של 35.0 מ' מקו המרווח הקידמי כשהוא מדוד בהשלכה אנכית. הוראה זו חלה על כל המגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר ושרוחב המגרש בקו הרחוב קטן מ- 20.0 מ' (ומגרשים ברוחב של 20.0 מ' בכלל זה).

לגבי מגרשים שרוחבם גדול מ- 20.0 מ' - תחולנה ההוראות הבאות:

המרווח הקידמי והמרווח האחורי יהיו כנ"ל למרות האמור לעיל יהיה בסמכות הועדה לאשר הרחבת מידת המרווח האחורי עד למרחק של 35.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו המרווח הקדמי כנ"ל, וזאת באם יידרש היבר מנסיבות המגרש בגלל נחונים של דרך גישה, תלילות הקרקע או כל סיבה תכנונית אחרת המחייבת הרחבה זו.

מרווחי הבניה הצדיים באזורי המגורים א' ו- א1 יהיו כדלקמן:

א. במגרשים שרוחבם קטן מ- 20.0 מ' (ומגרשים ברוחב של 20.0 מ' בכלל זה) - יתלכד

המרווח הצדדי מצידו האחד של המגרש עם גבול המגרש (מרווח צדדי אפס), ואלו מצידו השני של המגרש לא יפחת המרווח הצדדי מ- 3.0 מ'. כאשר מגרשים אלו נמצאים ברצף אחד יהיו המרווחים הצדדים של כל המגרשים הללו מתואמים כך שמרווח אפס יהיה מצידו האחד של המגרש (ימין או שמאל כמפורט בתכנית הינני) באופן שכל בנין יעמוד על המגרש לעצמו כשהוא מנוחק מן הבנין שבמגרש השכן. לא תותר הקמת בנינים בעלי קיר שותפין, למעט המקרים המפורטים בסעיף 14 לעיל. קיר המכנה הפונה לצד קו האפס יהיה אטום לחלוטין ללא חלונות או פתחים מכל סוג שהוא.

הוראות אלו חלות גם על כל הקירות האחריים שאינם נמצאים על קו האפס אך מקבילים אליו או צופים אליו בזווית כזו שפתיחת חלונות תיצור קו ראייה לכוון קו האפס. ככל מיקרה בו קיימת אפשרות מכט, בין אם מחלון או ממרפסת או מגג שטוח שיש אליו יציאה, יותקן מעקת גבוה או קיר מסתור או כל סידור אחר שימנע מכט לכוון קו האפס.

הוראות אלו אינן חלות על קיטעי קיר הבנויים מלבני זכוכית המעבירות אור אך אינן מאפשרות ראייה דרכן.

ב. במגרשים שרוחבם עולה על 20.0 מ' לא יפחת המרווח הצדדי משני צידי המגרש מ- 4.0 מ'.

17. חניה

א. באזורי מגורים א' תהיה החניה בשטח המגרש. החניה תתוכנן כחלק של המכנה או לחילופין כחלק של פיתוח החצר באופן שהשחלב במירקם הכללי.

כנ"ל לגבי אזור "א1".

ב. באזורי מגורים ב' תהיה החניה באזורים המיועדים לכך הנכללים בתחום שטח החלקה.

שיעורי החניה יהיו ביחס של יחידת חניה אחת לכל יח"ד.

ג. אזורים אחרים - ככל האזורים האחרים המפורטים ברשימת התכליות כגון: מסחר, משרדים, בידור, ספורט וכד' יהיה שיעור החניה בהתאם לתקנים של משרד התחבורה.

גובה ומס' קומות	מיקום וקווי בנין	מס' יחידות במגרש	שטח בניה מירבי	אזור
	<p>ג. במגרשים שרוחב חזית המגרש לצד הרחוב עולה על 20.0 מ' <u>קו בנין הדמי - כמסומן בתשריט .</u></p> <p><u>קו בנין אחורי - 20.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין הקדמי למעט מקרים חריגים בהם יהיה בסמכות הועדה לאשר הגדלת המרווח האחורי עד למידה מירבית של 35.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין הקדמי וזאת עקב נסיבות מיוחדות שתדרשנה זאת .</u></p> <p><u>קו בנין צדדיים - 4.0 מ' מכל צד .</u></p>			אזור מגורלים א' (המשך) .
<p>כנ"ל אזור מגורלים א' .</p> <p>עד 4 קומות מפני מפלס הדיוור הנמור ביותר .</p> <p>לא תותר קומת עמודים .</p>	<p>כנ"ל אזור מגורלים א' סעיף (א) .</p> <p><u>קו בנין קדמי - כמסומן בתשריט .</u></p> <p><u>קו בנין אחורי - 5.0 מ' מגבול המגרש .</u></p> <p><u>קו בנין צדדי - 5.0 מ' מגבול המגרש .</u></p>	<p>יחידה מגורלים אחת</p> <p>מספר היחידות ליקבע בתכנית בנוי אדריכלית ובלבד שהצפופות לא תעלה על שיעור מירבי של 5 יח' / ד' .</p>	<p>1. מגורלים : מ"ר 160 לרשוני .</p> <p>2. מבני עזר - כנ"ל אזור מגורלים א' .</p> <p>70% משטח המגרש</p>	אזור מגורלים א1
<p>גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות .</p>	<p>מספר היחידות שתאושרת</p>	<p>יחידות, הועוד וכו' לפי תכנית בנין אדריכלית שתאושרת</p> <p>ע"י הועדה .</p>	<p>שטח הבניה, מס' יחידות, הועוד וכו' לפי תכנית בנין אדריכלית שתאושרת</p>	<p>* אתר מעורב</p> <p>* מרכז אזרחי</p> <p>* מבנה ציבורי</p> <p>לא מסחרי .</p>
	<p>למעט מתקנים התכליות פרק 13 .</p>	<p>למעט מתקני תשתית, תאורת רחובות, שלוט, רהוט .</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>כל בניה אסורה, למעט מתקני תשתית, תאורת רחובות, שלוט, רהוט .</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>דרכים ושכילים</p>

עבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

האזור	מס' יחידות במגרש	שטח בניה מירבי	אזור מגורים א'
<p>גובה זמס' קומות</p> <p>1. <u>מגורים</u></p> <p>א. <u>במגרשים הנמוכים מזו הדרך:</u> גובה הבנין לא יעלה על 4.5 מ' לבנין בעל גג שטוח, ו-6.5 מ' לבנין בעל גג משופע, מדוד מפני הכביש על נקודה הנמצאת על ציר הכביש מול אמצע המגרש</p> <p>ב. <u>במגרשים הגבוהים מזו הדרך:</u> גובה הבנין לא יעלה על 7.0 מ' לבנין בעל גג שטוח ו-8.5 מ' לבנין בעל גג משופע, מדוד מפני מפלס הדיור הנחתוך.</p> <p>2. <u>מבני עזר:</u> קומה אחת בלבד.</p>	<p>מיקום וקווי בנין</p> <p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר ובמגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. <u>מגורים</u> כ-200 מ"ר לרשוי יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים בהם מותרת בנית בית דו-משפחתי יהיה שטח הבניה המצורף של שתי היחידות 400 מ"ר לרשוי שטח של כ"א משתי היחידות מוגבל ל-200 מ"ר לרשוי.</p>	<p>1. <u>מגורים</u> א. כ-200 מ"ר לרשוי יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים בהם מותרת בנית בית דו-משפחתי יהיה שטח הבניה המצורף של שתי היחידות 400 מ"ר לרשוי שטח של כ"א משתי היחידות מוגבל ל-200 מ"ר לרשוי.</p>
<p>2. <u>מבני עזר</u> קומה אחת בלבד.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר והבנין המבוקש עליו יהיה שטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>2. <u>מבני עזר</u> לא תותר הקמה מבני עזר כל שהם למעט חניה מקורה. מקום החניה ראה פרט בסעיף 19 (א).</p>
<p>ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר והבנין המבוקש עליו יהיה שטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>2. <u>מבני עזר</u> לא תותר הקמה מבני עזר כל שהם למעט חניה מקורה. מקום החניה ראה פרט בסעיף 19 (א).</p>
<p>ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר והבנין המבוקש עליו יהיה שטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>2. <u>מבני עזר</u> לא תותר הקמה מבני עזר כל שהם למעט חניה מקורה. מקום החניה ראה פרט בסעיף 19 (א).</p>
<p>ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר והבנין המבוקש עליו יהיה שטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידה מגורים אחת. ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיור בבית דו-משפחתי.</p>	<p>2. <u>מבני עזר</u> לא תותר הקמה מבני עזר כל שהם למעט חניה מקורה. מקום החניה ראה פרט בסעיף 19 (א).</p>

19. השטחים הפנויים מסביב לבנינים

- א. לא תותר הקמת מבני עזר כלשהם לרבות סככות, מוסכים, או כל מבנה אחר מכל חומר בניה שהוא כתחום השטחים הפנויים שמסביב לבנינים בגבולות תכנית זו. למרות האמור לעיל תותר הקמת חניה כתחום המרווח הקדמי בקטע שבין קו האפס ובין ההטל של המרווח הצדדי על חזית המגרש, כמגרשים בהם יש מרווח צדדי, שאינו מרווח אפס, משני צידי המגרש, תותר כנית חניה מקורה כתחום המרווח הקדמי אך ורק בקטע החזית התחוב בין שני הטלי המרווחים הצדדיים הנ"ל, מבנה החניה יהיה מבניה קשיחה או פרגולת עץ ויעמוד בכל הקריטריונים הארכיטקטוניים שפורטו בסעיף 15 לעיל. בכל מיקרה יהיה מבנה החניה משולב באופן אדריכלי במבנה העיקרי או כפתוח החצר. לא תותרנה סככות מומרים קלים כדוגמת חפוי לוחות אזבסט על מסגרת צנורות וכו'.
- ב. על הדיירים תהיה חובה להחקנה ולהחזקה וטיפולו של גינות נוי בכל השטחים הפנויים מסביב לבנינים שבגבולות תכנית זו. כשטח הגינה לא תותר כל הקמת מבנה או מתקן אחר למעט משטחי בטון למיכלי אשפה.
- חכנית לפיתוח גנני עקרוני אשר חראה שטחי נטיעות, דשאים, מסלעות, שבילים ושטחי רצוף תכלול במסגרת הבקשה להיתר בניה ותהווה חלק מחייב מתוך ההיתר.

20. שימור היער

- א. חלקות היער הטיבעי והחורש הנטוע המסומנות כשטח ציבורי פתוח או שטח פרטי פתוח הנמצאות באחריות הקרן הקיימת לישראל, תשמרנה בשלמותן ותשמרנה לרווחת הציבור.
- ב. על חלקות היער הנמצאות כתחום אזור מגורים א' "א" ו- ב' תחולנה ההוראות הבאות: אין לפגוע או לעקור עצים כתחום המגרש, אלא אלו כלביד הנמצאים באותו חלק המגרש עליו מתוכננת בניה, בכל מיקרה יש לקבל את אישור קק"ל לשם עקירת עצים כתחום הבניה כנ"ל. בכל האזורים האחרים ישמרו העצים הקיימים אשר בפיקוחה של קרן הקיימת לישראל באורח מירבי. כל פעולת בניה או סלילה או העברת קוי חשמית או כל פעולה אחרת אשר בה לפגוע בעצים הקיימים, תהיה טעונה באישור קק"ל.

21. פיתוח השטחים הציבוריים

- א. יוזמי התכנית ישאו בהוצאות פיתוח השטחים הציבוריים; עליהם להבטיח את הפיתוח האמור לפני מתן היתר בניה.
- ב. על יוזמי התכנית יהיה להתקין דרכי גישה לכל הבנינים כולל רשת חשמל ותאורת רחובות.
- ג. חלקות רשומות המופיעות בתשריט תאווזונה ותחולקנה לפי המסומן בתשריט. חאופשר חלוקת משנה של החלקות המסומנות בתשריט כך שכל חלקה תכלול בנין אחד.

22. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בהחלט לתוכנית זו לדרכים, שכילים להולכי רגל, חניה ציבורית, וכן אתרים לכנינים ציבוריים לא מסחריים, שירותים קהילתיים וכד', נועדים להפקעה בהחלט לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש מינהל מקרקעי ישראל ו/או דשות מקומית לכשתוקם בשטח התוכנית.

23. סלילת דרכים ושטחי חניה

שטחי הדרכים הכלולים בתוכנית זו ביחד עם המדרכות, שטחי חניה, השכילים להולכי רגל על כל תעלות הניקוז ומערכות התשתית העוברות בהן, יוחקנו ע"י יוזמי התוכנית. באזור מגורים ב' תותר תנועת רכב אך ורק לצורך גישה לחניה כמפורט בסעיף זה. כמו כן תותר כניסה לרכב שרות או כסחון הנכנס לשטח לצורך מילוי חפיקדו.

24. בניה בקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לכנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקוצני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למכנה:

- ברשת מתח נמוך 2 מטרים
- ברשת מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מטרים
- ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מטרים
- ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל וזת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו

25. שרותים וחשתית הנדסית

א. ניקוז מי גשם - מי הגשמים ינוקזו ע"י חלחול או ע"י זרימה עילית או ע"י מערכת תיעול מאושרת מיוחדת הבנויה לצורך זה עבור בעלי הקרקע ועל חשבונם.

ב. ביוב - סילוק השפכים והטיפול בטיהורם יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.

ג. לא תינתן תעודת היתר לבניה לפני קבלת אישור לתוכנית הביוב הציבורי בשטח ע"י הרשויות המוסמכות.

ד. אספקת מים - אספקת מים תהיה מרשח "מקורות".

ה. כיבוי אש - היוזמים יחקינו ברזים לכיבוי אש בהחלט לדרישות מכבי אש.

ו. תחנות טרנספורמציה - תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים או פרטיים בהחלט לדרישות חברת חשמל. מכנה התחנה יהיה משולב באופן ארכיטקטוני בסביבתו.

ז. מקלטים - לא יוצא כל רשיון לבניה בשטח התוכנית אלא כן כלולה בבקשה תוכנית

למקלט המחוכנן בהחלט לדרישות החוק ואשר אושר כנדרש ע"י דשות

הג"א המוסמכת לכך.

ז. זכות גישה לצורך טיפול בקו"ח חשתי - בכל מיקרה בו קו או אלמנט חשתי הנדסי כלשהו עובר או מתוכנן לעבור בתוך שטחיה הנמצאים כבעלות פרטית מותר יהיה לרשות מקומית או לכל גוף מוסמך להיכנס לשטחיה הנ"ל לצורך טיפול, תיקון או תחזוק של קו או אלמנט התשתית וזאת בתאום עם בעל החלקה.

ח. שמירה על חשתי - בכל מיקרה בו מצוי אלמנט חשתי הנדסי כלשהו בתחום של מגרש הנועד לבניה יהיה על מגיש בקשת הבניה לציין בבקשתו את קיומו של אלמנט החשתי הנ"ל ולקבל את אישור הרשות המקומית לתכנון ולבניה או הרשות המוסמכת לכך לביצוע הבניה המבוקשת.

26. חתימות ואישורים

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

החברה לפתוח
כפר ורדים בע"מ

יוזם התוכנית : החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ.

החברה לפתוח
כפר ורדים בע"מ

מגיש התוכנית : החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ.

עורך התוכנית : צוות מתכננים בניהול החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ.

א. נגלר - אדריכל בונה ערים.

ג. אדרת - אדריכל בונה ערים.

ועדה בנין ערים : ועדה מקומית לתכנון ולבניה בועלה הגליל