

מרחב תכנון מקומי/מחוזי

מחוז הצפון

תכנית מפורטת מס' 6793

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4826/ג

כפר ורדים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מעלה הגליל	
תכנית מס' 6793	מס' 1191
הועדה המקומית בשיבתח מס' 1191	מיום 12.2.91
החליטה להמליץ על מתן תוסף לתכנית הנקובה לעיכ.	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע :

החברה לפתוח כפר ורדים בע"מ

היזם ~~החברה לפתוח~~
~~כפר ורדים בע"מ~~

הרי ברנד אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן :

ינואר 1991

תאריך :

מרחב תכנון מקומי/מחוזי מחוז הצפון

תכנית מפורטת מספר 6793

תיקון לתכנית מפורטת מספר ג/4826

מרכז כפר ורדים

מחוז	:	הצפון
נפה	:	עכו
מקום	:	כפר ורדים
גושים	:	18409
שטח התכנית	:	דונם
מגרשים באזור השינויים (לפי ת.ב.ע. ג/4826)	:	720 , 721 , 722 , 723 , 750 וחלק מ- 751

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

היוזם: החברה לפתוח כפר ורדים בע"מ

המתכנן: הרי ברנד, אדריכל ומתכנן ערים

תאריך: ינואר 1991

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא "מרכז כפר ורדים - תכנית מפורטת מס' 6793 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/4826 להלן התכנית.

2. תחולת התכנית

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה. התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העינינים הנוגעים לתכנית זו ולתשריט הנ"ל.

3. מטרת התכנית

3.1 לערוך מחדש את השטחים המיועדים למרכז כפר ורדים. המרכז יכלול:

מועדון ספורט עם בריכת שחיה מקורה על כל השרותים והמתקנים הנלווים.

- אולם ספורט ואירועים רב תכליתי.
 - מתקני ספורט כולל חדרי כושר, סאונה, מגרשי סקוואש, מכון בריאות וכו', ומגרשים פתוחים לטניס ומשחקי כדור.
 - סופרמרקט, כל בו וחנויות.
 - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
 - משרדים מוניציפליים.
 - מרפאה ושרותי בריאות.
 - שרותי תרבות וקהילה.
- התכנית אינה משנה שימושי שטחים אלא עורכת אותם מחדש.

3.2 ליעד שטח לבית מלון שייבנה מעל המרכז ו/או על מגרש נפרד כמסומן בתשריט, כולל דרכי גישה.

4. ציונים בתשריט

- | | | |
|---|---|-----------------|
| 4.1 קו כחול כהה | - | גבול התכנית |
| 4.2 שטח צבוע בפסים אלכסוניים בגווני צהוב ואפור לסרוגין | - | מרכז אזרחי |
| 4.3 שטח צבוע בפסים אלכסוניים בגווני צהוב ואפור לסרוגין מותחם שחור | - | מרכז הכפר |
| 4.4 שטח צבוע צהוב מותחם חום | - | בית מלון |
| 4.5 שטח צבוע ירוק | - | שטח ציבורי פתוח |
| 4.6 מספר בתוך עיגול | - | מספר מגרש מוצע |
| 4.7 מספר בתוך ריבוע | - | מספר מגרש קיים |

4.8 קו נקודה	-	קו מים
4.9 קו מרוסק	-	קו תקשורת
4.10 קו נקודותיים	-	קו חשמל
4.11 קו מרוסק עם חיצים	-	קו ביוב

5. יחס לתכניות אחרות

5.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/4826. במקרה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית הנ"ל יחייבו הוראות תכנית זו.

5.2 מלבד השינויים הנ"ל יחייבו הוראות תכנית מתאר כפר ורדים מס' ג/3663 על תיקונה.

6. שמוש בקרקע ובמבנים

לא ינתן היתר בניה ולא תשמש קרקע או מבנה באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לאלו המפורטות ברשימת התכליות להלן.

7. רשימת התכליות

7.1 שטח למרכז הכפר - ישמש למבנים ושטחים פתוחים לרווחת הצבור הכוללים מוסדות חינוך, תרבות, דת, רווחה וקהילה.

- בריאות כולל מרפאות לטיפול באם ובילד, מרפאות קופת חולים, מרפאות שיניים ומרכז רפואי יעודי. (MEDICAL CENTRE).
- בידור כולל בית קולנוע, אולם אירועים, אולם שמחות.
- מסחר כולל חנויות קמעוניות, מרכולים, כל בו וקניונים.
- עסקים כולל בנקים, סניף דואר, משרדים עסקיים, ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שטחי תצוגה ושיווק.
- הארחה ונופש כולל בית מלון משולב במרכז.
- ספורט נופש ובילוי בשעות הפנאי כולל בריכת שחיה מקורה ו/או פתוחה, אולם רב תכליתי, מועדון בריאות, מכון יופי ומגרשי ספורט מקורים ופתוחים.

7.2 שטח לבית מלון - ישמש לבית מלון על כל מתקניו, כולל שרותים מרכזיים לרווחה, בידור, ספורט ונופש.

7.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לגנים ציבוריים, שטחי יער טבעי, שטחי חורש נטוע וכן דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות מסלולים לרוכבי אופניים, מגרשי ספורט, בריכות שחיה עם קירוי קל ומבני שרות נלווים, מגרשי משחקים ונופש פעיל וכיו"ב, מגרשי חניה ודרכי גישה אל מגרשים שאין להם חזית לדרך ציבורית. תותר בשטחים אלו הקמת מבנים הדרושים לאחזקת האתר ולשרות המשתמשים.

8. חלוקה ורישום

8.1 חלוקת השטח תעשה עפ"י המסומן בתשריט.

8.2 השטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'. וירשמו על שם הרשות המקומית.

9. בינוי ואחוזי בניה

ראה ניספח בינוי מצורף.

9.1 מגרש למרכז הכפר

9.1.1 תותר בניה של מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח המגרש. סה"כ שטח כל הקומות לא יעלה על 150% משטח המגרש קומת עמודים מפולשת לחניה לא תחשב באחוזי הבניה. מקלטים וחדרי מכוניות במרתף, וכן שטחי מעבר מקורים לא ייחשבו באחוזי הבניה. מבני העזר ישולבו בתכנון הכולל של המגרש וייבנו מחומרים קשיחים כמו המבנים העיקריים. גובה המבנים ייקבע עפ"י שיקולים פונקציונליים תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

9.1.2 מספר קומות - במרכז המסחרי שתי קומות ועוד שלוש קומות לבית מלון. בתוספת מתקנים על הגג כגון חדרי מכוניות למעליות מזוג אויר וכו'.

9.1.3 מרווחי בניה יהיו: בחזית הכביש כמסומן בתשריט. בחזיתות האחרות 5 מ'. בכל מקרה תובטח גישה לרכב מגן דוד אדום, רכב לפינוי אשפה ורכב לכיבוי שריפות. וייעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבה אש.

9.2 מגרש לבית מלון

9.2.1 תותר הקמת מבנים לבית מלון בהם שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח המגרש. סה"כ שטח בכל הקומות לא יעלה על 150% משטח המגרש. קומת עמודים מפולשת לחניה ו/או מעבר להולכי רגל וכן מקלטים וחדרי מכוניות במרתף, לא יחשבו באחוזי הבניה. מבני העזר ישולבו בתכנון הכולל של המגרש וייבנו בחומרים קשיחים כמו המבנים העיקריים.

9.2.2 גובה המבנים יהיה עד 4 קומות על עמודים. להוציא מתקנים על הגג. בשום מקרה לא יעלה חלק כלשהוא מהבנין על גובה אבסולוטי 645 מ' מעל פני הים. תכנון המבנה יבטיח שילוב נאות בנוף המיוחד של האתר לשביעות רצון הועדה המקומית.

9.2.3 מרווחי בניה יהיו: בחזית קדמית כמסומן בתשריט 5 מ' בכל החזיתות האחרות בכל מקרה תובטח גישה לרכב

מגן דוד אדום, רכב פינוי אשפה, ורכב לכיבוי שריפות. ויעשו כל הסידורים לכיבוי שריפות לשביעות רצון מכבה האש.

10. שמירת איכות הסביבה

- 10.1 רעש - היתר בניה מותנה בעמידה בתקנות הרעש העדכניות כפי שיפורסמו מעת לעת. הועדה רשאית להטיל תנאים בדבר אמצעים אקוסטיים.
- 10.2 פסולת מוצקה - היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל איחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.
- 10.3 שפכים - שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מערכת הביוב של הכפר ויהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו ע"י משרד הבריאות.
- 10.4 חזות - בתכניות הגשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבנין על גבי החזיתות של המבנים. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או קירות אטומים כך שלא ייראו מדרכים צבוריות ו/או מהבתים בסביבה. בתכנית המגרש שתוגש בק.מ. 1:250 או 1:100 כפי שיידרש יסומנו שטחי גינון וחניה, מיקום מיכלי אשפה, כניסות למערכות תשתית מיקום ופירוט שילוט תאורה וגידור. לא תותר הקמת שלט אלא עפ"י תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים הקירות יצופו אבן נשורה. לא יורשה שימוש בפח, אסבסט וכו' בקירות ובכרכובים.
- 10.5 גינון - פתוח האתר יעשה עפ"י תכנון נוף שיבטיח השלמת הטיפול בעבודות עפר, מדרונות, משטחי חניה, מתקני ספורט וכו'. כדי שהפרויקט ישולב בצורה נאותה בנוף הטבעי, יער וחורש יישמרו במידת האפשר.

11. חניה

החניה לרכב פרטי, צבורי ומשא תהיה על פי תקן חניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

12. מקלטים

ייבנו מקלטים בהתאם לחוק המתאים.

13. מערכות

13.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. החבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

אסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה	6.5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	10.0 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האופקי המינימלי ממרכז קו מתח גבוה 22 ק"ו עד לגבול פתח מלוי תחנת דלק או פתח איורור או מרכז משאבת דלק יהיה - 8 מ'.

13.2 מים - אספקת המים תהיה מרשת מקורות ומתואמת עם תכנית התשתית.

13.3 נקוז - פתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את נקוז השטח עם מערכת הנקוז הטבעית.

13.4 תקשורת - תשתית התקשורת תתואם עם חב' בזק. החבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

14. טבלת שטחים

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

15. בצוע התכנית

15.1 בתכנית הגשה להיתר בניה יצוינו חומרי בנין, פרטי גדרות, גינות, סידורים לאחסנה, לסילוק אשפה וכל פרט אחר שיידרש.

15.2 חידוש רשיון עסק יהיה מותנה באחזקה נאותה, ע"י בעלי ושוכרי השטחים למיניהם, של המבנים הגינות הגדרות, המתקנים, איכות הסביבה הסדר והנקיון בתחום השטחים שברשותם.

15.3 היתרי הבניה לעבודות עפר יוגשו בהתייחס לתכנון נוף כמפורט בסעיף 10 לעיל. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרים לבצוע עבודות עפר בתקופת הפקדת התכנית.

16. שלבי בצו

בכל שלב תבוצע התשתית ההנדסית של אותו חלק של התכנית.

17. חתימות:

המתכנן

מגיש התכנית

בעל הקרקע

הרי ברנד
 אדריכלי תכנון ונדל"ם
 10100 תל אביב
 03-6101010

טבלת שימושי קרקע

הערות	קווי בנין				מבנה עזר		מבנה עיקרי				גודל מגרש מינימלי	צבע האזור	אזור
	צדדי	צדדי	אחורי	קדמי	גובה אחורי בניה	גובה אחורי בניה	סה"כ אחורי בניה	מספר קומות	גובה (1)	אחורי לקומה			
תוחר גלריה בחנויות ב- 30% משטח קומה.	5	5	5	כמסומן בתשריט	כלול	5	150%	עד 50%	5		5000 מ"ר	צהוב עם פסים ואפור באלכסון מותחם שחור	מרכז הכפר
	5	5	5	כמסומן בתשריט	כלול		150%	עד 50%	4			צהוב פותחם חום	בית מלון

הערות

1. גובה הבינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם להוראות תכנית זו.

נושד'ר הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 6793

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.10.90 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית:

סמנכ"ל לתכנון

6793

הודעה על אישור תכנית מס.

3919

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

3398

מיום 26.15.8.91