

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

תכנית מס' 8565
הועדה המקומית בישיבתה מס' 119
מיום 2.6.94 החליטה להמליץ
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תכנית מפורטת הנקראת: ג' 8565

כפר ורדים

שינוי ג' / 6793 - כפר ורדים

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תכנית בנין ערים מפורטת הנקראת ג' 8565 כפר ורדים

שינוי לתכנית בנין ערים ג'/6793 - כפר ורדים

1. שם התכנית:

שינוי לתכנית בנין ערים ג'/6793 - כפר ורדים, הנקראת תכנית מספר ג'/8565 - כפר ורדים.

2. מקום התכנית:

כפר ורדים.

מחוז: הצפון.

נפה: עכו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש: 18409.

חלק מחל' 54-55-56

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ-2.0 דונם.

5. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

נצרת 06-558211

7. יזום התכנית: מועצה מקומית - כפר ורדים.

כפר ורדים 04-9977142

8. עורך התכנית: א.ס.א. אדריכלים בע"מ.

משה אפלבוים - אדריכל ובונה ערים.

מוריה 69, חיפה . טלפקס: 242714

9. מטרת התכנית: שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח, למרכז אזרחי.

10. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט:

<u>הסימון</u>	<u>הבאור</u>
10.1 קו כחול כהה	- גבול התכנית
10.2 קו כחול כהה מרוסק	- גבול ת.ב.ע. ג/6793 מאושרת.
10.3 שטח צבוע בפסים אלכסוניים בנווני צהוב ואפור לסירוגין	- מרכז אזרחי.
10.4 שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח.
10.5 מספר בתוך עיגול	- מספר מגרש מוצע.
10.6 מספר בתוך ריבוע	- מספר מגרש קיים.
10.7 גבול חלקה מוצעת	- קו דק בצבע תשריט.

11. רשימת התכליות

11.1 שטח למרכז אזרחי: ישמש למבנים ושטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים,

מועדוני נוער, תרבות רווחה וקהילה.

תותר בניית מבנים בהם שטח כל קומה יהיה עד 50% משטח מגרש. סה"כ שטח כל

הקומות לא יעלה על 150% משטח מגרש. מקלטים חדרי מכוונות במרתף וכן שטחי

מעבר מקורים לא ייחשבו באחוזי הבניה. מבני עזר ישולבו בבנין.

הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

11.2 שטח ציבורי פתוח: ישמש לגנים ציבוריים, שטחי יער טבעי, שטחי חורש נטוע וכן דרכים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מסלולים לרוכבי אופניים, מגרשי ספורט, מגרשי משחקים ונופש פעיל מגרשי חניה ודרכי גישה אל מגרשים שאין להם חזית לדרך הציבורית. תותר בשטחים אלו הקמת מבנים הדרושים לאחזקת האתר ולשרות המשתמשים.

12. טבלת שטחים ואחוזים:

ייעוד	מס' חלקה	שטח (דונם)	% משטח
מרכז אזרחי	4	1.2	60
שטח ציבורי פתוח	5	0.8	40
סה"כ		2.0	100

13. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה

קוי בנין	גובה בניה מקס'		אחוזי בניה / שטח בניה מכסימלי								גודל מגרש מינימלי	האזור
	קדמי	אחורי	צדדי	גובה מעל קרקע מתוכננת	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי קרקע	שמושית עיקריים	שטחי שרות	מתחת מפלס כניסה		
4	4	4	7 מ' מעל מפלס קרקע	2 מעל מפלס קרקע 1 מתחת למפלס	155%	50%	150%	5%	55%	100%	1200 מ"ר	מרכז אזרחי
-	-	-	3.5 מ' מעל מפלס כניסה	1 מ' מפלס כניסה	10%	10%	-	10%	-	10%	800 מ"ר	שצ"פ

14. יחס לתכניות אחרות:

- 14.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית בנין ערים ג'/6973 מאושרת.
תכניות החלות על שטח התוכנית המוצעת ג' /4826 - מאושרת, ג' /3663 - מאושרת.
- 14.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית אחרת, בתחום תחולתה יקבע האמור בתכנית זו.

15. תקנות כלליות:

15.1 שמוש בקרקע ובמבנים

לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.

15.2 חלוקה רישום והפקעה

- א. חלוקת השטח תעשה עפ"י המסומן בתשריט.
- ב. כל השטחים בהתאם לתכנית זו, המיועדים לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה ציבורית וכן לאתרים למבני ציבור לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד'. יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965, ויירשמו על שם מנהל מקרקעי ישראל ו/או רשות מקומית.

15.3 תשתיות

לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתיות וחיבורי מבנים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

"מים" - אספקת מים פרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז- הבטחת ניקוז השטח וניאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

אשפה - סילוק אשפה לפי הוראות המועצה המקומית לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בתכנית ההגשה.

15.4 חניה

יש להקצות שטחי חניה מתאימים, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

15.5 מערכות

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

א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
הקרבה המותרת בין בנין לבין היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי, לא תפחת מהמרחקים המצוינים להלן:

מרשת מתח נמוך 2.0 מ'

קו מתח גבוה 6.5 מ'

קו מתח עליון 110-150 קו 10.0 מ'

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

15.6 מס השבחה

מס השבחה יגבה כחוק.

15.7 מקלט

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם-כן המקלט בוצע על פי כל התקנות ובהנחיות הג"א.

16. חתימות ואישורים:

בעל הקרקע
: _____
מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה-נצרת
06-558211

יוזם התכנית
: _____
מועצה מקומית - כפר ורדים
כפר ורדים.
04-9977142

עורך התכנית
: _____
אדריכל אפרים אריה חייקה
משה אפלכאום-אדריכל ובונה ערים
מוריה 69, חיפה טלפקס:
04-242714

ועדת בנין ערים
: _____
ועדה מקומית לתכנון ובניה-מעלה הגליל

מסמך מס' 8565
תאריך: 26.4.95

8565
26.4.95