

הודעה על אישור תוכנית מס' מא/מק - 30/99
 מורסמה בעיתון הארץ ביום 28.03.00
 ובעיתון גלובס ביום 21.03.00
 ובעיתון מקומי כפר סבא ביום 28.03.00

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

כפר ורדים שלב ב' - שכונות רוויות
650 , 651 , 652 , 701
תכנית שינוי יעוד מספר מג / מק - 30/99

המהווה שינוי לתכנית מס' ג / במ / 175, ו - ג / במ / 277 שבתוקף

ועדה מקומית מעלה הגליל
 הפקדת תכנית מס' מא/מק - 30/99
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבת מס' 7/99 ביום 7.12.99
 יו"ר הועדה

ועדה מקומית מעלה הגליל
 אישור תכנית מס' מא/מק - 30/99
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 9/2000 ביום 14.3.00
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

אוגוסט 1999

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

כפר ורדים שלב ב' - שכונות רוויות

650 , 651 , 652 , 701

תכנית שינוי יעוד מספר מג / מק - 30/99

המהווה שינוי לתכנית מס' ג / במ / 175, ו - ג / במ / 277 שבתוקף

אוגוסט 1999

עודכן 23/1/2000

הוראות התכנית:

1. כללי:
- 1.1 שם התכנית: כפר ורדים, שלב ב', שכונות רוויות 701, 652, 651, 650 - תכנית שינוי יעוד מס' ...
- 1.2 מסמכי התכנית:
- א. הוראות התוכנית: 10 עמודים.
כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
- ב. תשריט הכולל:
- 1:2500 תכנית מצב קיים בקני"מ
1:2500 תכנית מצב מוצע בקני"מ
קטע מתכנית ג.ב.מ. 175 ו-ג.ב.מ. 277
1:2500 כפר ורדים שלב ב' שכונה ה' בקני"מ
1:50000 תרשים סביבה בקני"מ
- 1.3 תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול עבה.
- 1.4 שטח התכנית: 111.1 דונם.
- 1.5 מקום התכנית: מחוז : צפון
נפה : עכו
ישוב : כפר ורדים
- גושים וחלקות:
- | חלקי חלקות | גוש |
|---------------|-------|
| 1, 2, 3, 6, 7 | 18411 |
- 1.6 יוזם התכנית: החברה לפיתוח כפר ורדים
ת.ד. 511, כפר ורדים 24960
טל. 04-9975963, פקס: 04-9977141
- 1.7 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 580, קרית הממשלה
נצרת עילית 17000
טל. 06-6558211, פקס: 06-6560521
- 1.8 עורך התכנית: ד.א.ל פתוח והנדסה בע"מ
היוזמה 3, טירת הכרמל ת.ד. 85 32000
טל. 04-8577355, פקס: 04-8577365
- 1.9 רשות מקומית: מועצה מקומית כפר ורדים
כפר ורדים, ד.נ. מעלה הגליל 24960
טל. 04-9977142

1.10 **מטרות התכנית:**
איחוד וחלוקה מחדש של שטחים לבנייה רוויה במגרשים 650, 651, 652, 701, תוך שמירה על גדלי השטחים ביחס לתוכנית שבתוקף.

1.11 **יחס לתכנית אחרות:**
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית ג/ במ / 175, ו- ג/ במ / 277 שבתוקף.

1.12 **באור סימני התשריט וגווניו (בתחום קו כחול):**

1.	דרך קיימת	-	חום בהיר
2.	דרך מוצעת	-	אדום
3.	דרך לביטול	-	פסים אדומים אלכסוניים
4.	שטח ציבורי פתוח	-	ירוק בהיר
5.	מגורים סוג ב'	-	תכלת
6.	שטח למתקני נופש וספורט	-	ירוק כהה תחום בקו שחור
7.	גבול התכנית	-	קו כחול עבה
8.	גבול גוש	-	קו אדום עם משולשים אדומים משני צדדיו לסרוגין
9.	גבול חלקה	-	קו ירוק

1.13 **השימוש בקרקע ובמבנים:**

לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן.

1.14 **רשימת תכליות:**

א. הנחיות כלליות לפתוח מגרשים עבור אזורים למבני צבור ומוסדות צבור

1. תכנית פיתוח

א. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.

ב. על מגישי הבקשות להיתר בנייה לדאוג לבצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.

- ג. לבקשת היתר בנייה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בנייה בק"מ 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.
- ד. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות למבנים מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חנייה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.
- יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים: תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם: שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק. פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, רהוט גן ורחוב יובאו ע"י המתכנן לאישור הרשות המקומית ויתאימו לפרטים בנספח הנופי הפנימי שברשותה.
- ה. תצורף תכנית עקירות לאישור הרשות המקומית.
- ו. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.
- ז. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור הרשות המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.
- ח. במגרשים הגובלים עם הציר הראשי וצירים מחברים על המתכנן לתאם בין תכנית הפתוח של המגרש לבנייה צבורית לבין תכנית הפיתוח של הצירים על מנת ליצור "חזית רחוב".
- ט. תתי סעיפים ד', ה', ז' יוגשו לאישור הועדה המקומית במסגרת היתר לעבודות פתוח.

2. קירות מסלעות וגדרות

חזית הרחוב

- א. אם יהיה צורך בגידור/תיחום/תמיכה יהיה זה רק ע"י קיר.
- ב. הקירות יהיו בנויים מאבן לקט מקומית או בציפוי אבן מסוג – אבן שכבות מנוסרת למרובעים או אבן מסותתת בעבוד טובה גס.
- ג. גובה קיר מינימלי 0.5 מ', מקסימלי 3.5 מ' מגובה הכביש. מעל זה יפוצל הקיר לשניים או יותר.

3. גינון

- א. לכל תוכנית פתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיעות והשתילות יבוצעו בהתאם.

- ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל.
- ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי בוגרים ובוגרים.
- ד. עקירת עצים תתבצע רק לאחר אישור מראש של הרשות המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ובאישור של הועדה המקומית.

4. עודפי קרקע

- א. ייאסר לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבנייה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- ג. שיקום מדרונות שייעשה בעקבות עבודות פיתוח באתר, יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח ויתן פתרון לניקוז נגר עליל.

ב. האזור: מגורים ב'

אזור זה מיועד לבניה של מבנים רב משפחתיים מטיפוס קוטג'ים דו - משפחתיים או טוריים או בנית "שטיח" במקבצים המאורגנים סביב דרכי גישה פנימיות משותפות לרכב ולהולכי רגל עם פתרון חניה פרטני לכל יחידת דיור וחלקת קרקע צמודה לכל יחידת דיור. לכל יחידת דיור שטח קרקע בעל זיקה פרטית בשטח של עד 400 מ"ר (כולל שטח החניה הפרטית). שטחי בינוי אלה מאורגנים במבננים. המבנן הוא יחידה תכנונית מינימאלית ופרוש הדבר שלמבנן תוגש תכנית חלוקה ולאחריה תכנית בינוי עפ"י עקרונות אחידים למבנן. צפיפות הדיור באזור זה תהיה 3 יח"ד לדונם ברוטו, ותותר סלילת כביש פנימי. כמו כן יותר גינון צבורי עפ"י תכנית החלוקה.

השימוש העיקרי למגורים, וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית או דומה, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא תנוצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרם עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שלוט מסחרי או למטרות פרסומת. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק ע"י אגודת משתכני כפר ורדים או ע"י גוף שיבוא במקומה או ע"י מי שהוסמך על ידה.

פיתוח: התכנון של מבנן שלם יכלול את כל מרכיבי הפיתוח בתחומו כולל ציון הפרדת השלבים למקרה של ביצוע של חלק מן המבנן. לא תותר בניה ללא הצגת פתרונות הפיתוח כנדרש.

יתר התנאים ראה בטבלת זכויות ומגבלות בניה בסעיף 1.16.

ג. האזור: שטח למתקני ספורט ונופש

ישמש להקמת משטחים, מגרשי משחק, בריכות שחיה, מגרשים לסוגי ספורט שונים, יציעים לקהל וכן מבנים למטרות אלה וכן חניות לצבור המשתמשים ובאי המתקנים.
כל בניוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה (סעיף 1.16).

ד. האזור: שטח ציבורי פתוח

אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ואו טבעי בשלוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע.
תותר בשטחים אלו הקמת מבנים הדרושים להחזקת האתרים ולשרות הקהילה כגון: תחנות טרפז, תחנת שאיבה ומתקנים הנדסיים אחרים.

1.15 טבלת יעוד קרקעות:

מס'	יעוד קרקע	מצב מתוכנן		מצב קיים	
		שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	דרך קיימת מאושרת	11.6	10.4	14.1	12.6
2	דרך מוצעת	2.5	2.2	-	-
3	אזור מגורים ב'	74.8	67.4	74.8	67.4
4	שטח למתקני ספורט ונופש	0.2	0.2	0.2	0.2
5	שטח ציבורי פתוח	22.0	19.8	22.0	19.8
	סה"כ	111.1	100.00	26.86	100.00

1.16 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

הכל לפי תקנות התכנון והבנייה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

שם האזור (שימושים עיקריים)	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי	
	צדדי	אחורי	קדמי (גובל ברחוב)	מפלס מעל כניסה	מפלס מתחת כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שרות לדירה	לכסוי קרקע		סך הכל
מגורים ב'	לפי תוכנית בניני שתוגש			50%	*	40%	15 מ"ר מחסנים מרחבים מוגנים 7 מ"ר חנייה מקורה 25 מ"ר	35%	50%	9 מ' במטרים מעל לקרקע מתוכננת
שטח למתקני ספורט ונופש	5	5	5	40%	*	30%	10%	40%	40%	9 מ' במטרים מעל לקרקע מתוכננת

* הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

- 1.17 **הפקעות לצרכי ציבור:**
 השטחים בתכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965) סעיף 188 ויירשמו על שם המועצה המקומית כפר ורדים.
- 1.18 **חלוקה ורישום:**
 השטח הכלול בתכנית זאת יאוחד מחדש בהתאם לתשריט והחלוקה הישנה תבוטל. החלוקה החדשה תהיה בהתאם לתשריט זה. יוזם התכנית יכין תכנית לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה, ערוכה ע"י מודד מוסמך. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.
- 1.19 **כיבוי אש:**
 לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.
- 1.20 **מרחבים מוגנים:**
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות פקוד העורף. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרחב המוגן בוצע לשביעות רצונו של מהנדס פקוד העורף.
- 1.21 **תשתיות:**
כללי:
 לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס המועצה.
- א. מים - אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. ניקוז - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ד. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המוניציפלית המקומית.
- ה. חשמל ותאורה - רשת חשמל מתח גבוה תבוצע באופן תת-קרקעי. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל בביתנים שישולבו בשטחים צבוריים פתוחים. רשת המתח הנמוך, רשת תאורת הרחובות וקווי ההזנה למבנים יהיו תת-קרקעיים.
- ו. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
- ז. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתוך תחומי המגרשים המיועדים לבנייה, עפ"י דרישות תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבנייה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרשי החניה יעוצבו בשילוב עם נטיעת עצים ושיחים ע"מ לא ליצור משטחי חניה גדולים ורצופים ללא ירק ונוי. פתרונות החניה יתואמו עם המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה.

עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת במועצה המקומית ולשביעות רצונה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו והוסדרו כל מרכיבי התכנית הנוגעים לגבולות המגרש עם שכניו ועם רשות הרבים, כגון גדרות, מעקות, קירות תמך, מסלעות וכיו"ב.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ג. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.

הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:

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

מ' 2	-	מרשת מתח נמוך
מ' 5	-	מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
מ' 8	-	מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
מ' 10	-	מקו מתח עליון עד 161 ק"ו

- ב. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קווי חשמל תת-קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת-קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. חפירה חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 2.5	-	מעמודי חשמל מתח נמוך
מ' 5	-	מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו
מ' 10	-	מעמודי חשמל במתח עליון

- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:

מ' 10	-	מכבל חשמל תת-קרקעי
מ' 5	-	מעמודי חשמל מתח נמוך

מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5 מ' מ'
 מעמודי חשמל מתח עליון - 10 מ' מ'

ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה עת פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

1.22 עתיקות:

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח, אין לבצע באתר כל פעולה ללא היתר מרשות העתיקות, ובכלל זה זריקת אשפה, סיקול וחרישה לרבות עבודות פיתוח ובניה.

במקומות שבהם קיימות עתיקות ואשר יפותחו, יבוצעו, לפני הפיתוח, חפירות הצלה עפ"י הנחיות רשות העתיקות. אתרי עתיקות יסומנו ויגודרו.

1.23 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

2. הוראות מיוחדות:

הכל לפי הוראות תכנית ג/במ/175 ו- ג/במ/277 שבתוקף - ראה שם פרק 6ד - במלואו.

3. הוראות נופיות:

הכל לפי הוראות תכנית ג/במ/175, ו- ג/במ/277 שבתוקף - ראה שם פרק ד-1 א', ד-3 א' ד-4 א'.

חתימות

יזם ומגיש התכנית:

בעל הקרקע:

ד"ר א.ל. - פיתוח והנדסה בע"מ

עורך התכנית:

ועדה מקומית:
