

משרד הפנים מחוז הצפון

הוסק התכנון והכניה תשכ"ה 1985

אישור תכנית מסי 14935

הוצעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 18.1.06 לאשר את התכנית

הדגל גדל

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

14935
הודעה על אישור תכנית מסי
פורסמה: כילקוט הפרסומים מסי 5546
מיום 28-11-06

תחום שפוט מוניציפאלי :
מועצה מקומית כפר ורדים
ישוב : כפר ורדים

תוכנית שינוי תב"ע מסי ג/ג/14935

עורך התכנית :
אדריכל ומתכנן ערים
יוחנן ברנדייס נהריה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית כפר ורדים

שם ישוב : כפר ורדים

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

"תוכנית שינוי למתאר מסי' ג / 14935 הגדלת שטח הבנייה הכולל במגרש . שינוי חלקי לתכנית ג/במ/175, ג/במ/277 בכפר ורדים.

1.2 מקום התוכנית: מחוז : צפון

תחום שפוט מוניציפלי : מועצה מקומית כפר ורדים

ישוב : כפר ורדים

שכונת: נחלים

רחוב : רח' ירדן 6

נ.צ. מרכזי	מזרח: 224350	צפון: 766550
מספר גוש: 18411	חלקה: 329	חלקי חלקה : 7

1.3 שטח התוכנית: 863.0 מ"ר במדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם התוכנית: הברפלד עמך סיני לאה רח' ירדן 6 כפר ורדים
טלפון : 04-9997928 פקס : 04-9997984

מגיש התוכנית: הברפלד עמך סיני לאה רח' ירדן 6 כפר ורדים
טלפון : 04-9997928 פקס : 04-9997984

עורך התכנית: ברנדייס יוחנן אדריכל ר. מ. 9630
נהריה רח' מסריק 2 04-9927695 פקס 04-9922456
e-mail archbran@zahav.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מפורטת מקומית – ה תוכנית מהווה שינוי חלקי לתכני מס' ג/במ/ 277 ולתכני ג/ במ/175. כל הוראות ג'/במ/277 תקיפות בעינן עומדות, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים
- ב. תשריט בקני"מ 1:250
- מסמך מחייב.
- מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
10.7.04	הכנה
22.3.05	עדכון
11.7.05	עדכון
16.3.06	עדכון

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| שטח צבוע חום בהיר | - דרך קיימת מאושרת |
| שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א' – קיים |
| שטח צבוע ירוק עם פסים אדומים באלכסון | - שביל להולכי רגל |
| שטח צבוע ירוק | - שצ"פ |
| שטח צבוע חום כהה | - שטח לבנייני ציבור |
| מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה |
| מספר מוקף בעיגול | - מספר מגרש לפי ת.ב.ע ג'/במ/277 |
| מספר ברבע העליון | - מספר דרך |
| מספר ברבע הצידי | - מרווח קדמי |
| מספר ברבע התחתון | - רוחב דרך |
| קו משונן | - גבול גוש |
| קו ונקודה באדום | - קו בניין |

1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב קיים		מצב מוצע		יעוד
אחוזים	שטח מ"ר	אחוזים	שטח מ"ר	
12.7%	110.0	12.7%	110.0	דרך קיימת מאושרת
--	--	87.3%	753.0	אזור מגורים מיוחד מוצע
87.3%	753.0	--	--	אזור מגורים א'קיים
100.0	863.0	100.0	863.0	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית

נצול קומת מסד בבנין קיים ומאושר למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת שטח העיקרי לנצול קומת מסד קיימת מ- 35% המותרים ל- 45%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
1	338.8	מגורים

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ניתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מגורים א' ק"א: בתי מגורים.

דרכ: תשמש למעבר כלי רכב הולכי רגל. תשתיות, מדרכות וחנייה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד למגיש	גובה בניה מקסימלי מעל הקרקע במגיש		שטח בניה מקסימלי באחוזים								קני בניה			גודל מגיש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטח שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס תכנית	מעל למפלס תכנית	קדמי	אחורי	צדדי				
1 יחיד	8	2	60%	35%	15%	45%	--	60%	5	8	3/5	753.0	אזור מגורים א'י		

3.3 הוראות נוספות:

א. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה: התכנית אינה כוללת הוראות לחלוקה כל שהיא.
2. רשום: אין חלוקה חדשה
3. הפקעות: השטח המופקע נמצא בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם כחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועד לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
4. מבנים קיימים: כל המבנים הקיימים במגרש הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת קודמת.
5. תנאים לביצוע התוכנית:
תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה:
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
8. פקוד העורף:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. פלבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
10. הוראות בנייה:
כל הוראות הבנייה המפורטות ג' במ/277 תקפות גם לגבי תכנית זו יחד עם התנאים המיוחדים לקבלת היתר בניה, אשורים לחוברי חשמל סופיים תעודת גמר והיתר אכלוס יחד עם הרשום בטבלת זכויות והגבלות בנייה כולל הגדלת שטח הבנייה המוצע עפ"י תכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

יזמי התכנית:

הברפלד עמי, סיני לאה רח' ירון 6 כפר ורדים

טלפון : 04-9997928 פקס : 04-9997984

מגיש התוכנית:

הברפלד עמי, סיני לאה רח' ירון 6 כפר ורדים

טלפון : 04-9997928 פקס : 04-9997984

עורך התוכנית:

ברנדייס יוחנן אדריכל ר.מ. 9630 נהריה מסריק 2

טל' : 04-9927695 פקס : 04-9922456

e-mail : archbran@zahav.net.il

ברנדייס יוחנן
אדריכל מורשה מ.ר. 9630
רח מסריק 2 - נהריה
טל: 04-9927695 פקס: 04-9922456