

2008121

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

תכנית מס' 16384/2  
הועדה המקומית משיבתה מס' 1/2006  
מיום 7.2.2006 החליטה להמליץ  
על חקיקת התכנית הנקובה לעיל  
יושב ראש הועדה מתנדס פועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל

21-01-2009

נתקבל

-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל - מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי: מו"מ כפר ורדים  
שם ישוב: כפר ורדים

01-02-2009

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

**1.1 שם התוכנית:** תוכנית מפורטת מספר ג/16384 - הגדלת השטח המותר לבניה באזורי מגורים א' ומגורים א'1 בכפר ורדים, המהווה שינוי לתוכניות מס' ג/4826 וג/7491 המאושרות.

**1.2 מקום התוכנית:** כפר הורדים.

מספר גוש חדש	חלקות שלמות	חלקי חלקות	נ.צ. מרכזי:
18392	16, 17, 19.	-	צפון: 766.700
18706	5-13, 63-113, 116-134, 166, 170, 171, 190, 192.	-	מזרח: 226.200
18707	22-159.	-	
18708	5-81, 92-116, 121.	-	
18709	20-141.	-	
18710	6-141.	-	

**1.3 שטח התוכנית:** שטח התכנית הנו כ- 447.50 דונם, מדוד גרפית.

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. ת.ד. 580, נצרת עילית. 17105.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6558266. דוא"ל: tzafontichnun@mmi.gov.il.

**זים התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות.  
טלפון: 04/9979659. פקס: 04/9972730.  
דוא"ל: salam\_drbe@hotmail.com.

**מגיש התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. ת.ד. 525, מעלות.  
טלפון: 04/9979659. פקס: 04/9972730.  
דוא"ל: salam\_drbe@hotmail.com.

**עורכי התוכנית:** רודי ברגר אדריכלים. ת.ד. 70071, חיפה. 31700.  
טלפון: 04/8362005. פקס: 04/8383425. דוא"ל: rudarch@bezeqint.net.  
אדרי' רודי ברגר. מס' רשיון: 36069.

הועדה על אישור תכנית מס' 16384/2  
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5925  
מיום 5.3.09

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16384/2  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23/1/09... לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מתאר מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' ג/4826 וג/7491 המאושרות בנושאים המפורטים בה בלבד. יתר ההוראות ימשיכו לחול.

**תרש"ץ:** תוכנית זו אינה משנה את תרש"ץ/1/2/60, תרש"ץ/2/2/60, תרש"ץ/3/2/60, תרש"ץ/4/2/60, תרש"ץ/5/2/60, תרש"ץ/6/2/60, תרש"ץ/8/2/60, תרש"ץ/9/2/60 ו- תרש"ץ/10/2/60.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.

**1.6 מסמכי התוכנית:** תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב. נספח גבולות התוכנית בקני"מ 2,500:1 - מסמך מחייב בנוגע לגבולות התוכנית בלבד. התוכנית מתייחסת לתשריט תוכניות ג/4826 וג/7491.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
1.2006	עדכון 1
4.2007	עדכון 2
5.2008	עדכון 3
1.2009	

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

**1.9 באור סימני נספח גבולות התוכנית:**

- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- מספר גוש - מספר שחור
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור בתוך אליפסה
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- ציר של דרך ארצית - קו ונקודה באדום
- קו בניין מדרך ארצית - קו אדום מקווקו
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה, בדרך ארצית)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח מאושר בדונמים	שטח מאושר באחוזים
אזור מגורים א'	396.76	88.66
אזור מגורים א'/1	50.74	11.34
סה"כ	447.50	100.00

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:** - הגדלת השטח המותר לבנייה באזורי מגורים א' ומגורים א'/1 שע"פ תכניות ג/4826 וג/7491. פירוט זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:** - שינוי סה"כ השטח המותר לבנייה באזורי מגורים א' ומגורים א'/1 שע"פ תכניות ג/4826 וג/7491 לפי גודל מגרש מינימלי. - פירוט השטחים המותרים לבנייה מעל למפלס הכניסה לבניין, שטחים עיקריים, שטחי שירות ותכסית קרקע. - קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

- מצב מאושר:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים א'	106,600	533
אזור מגורים א'/1	13,280	83

- מצב מוצע:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
אזור מגורים א'	133,250	533
אזור מגורים א'/1	16,600	83

**פרק 3 - הוראות התוכנית**

**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**

1. כללי: לא יינתן 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 הבניין.

2. אזור מגורים א': ההוראות באזור זה יהיו על פי תוכניות מס' ג/4826 וג/7491 התקפות, למעט שטחי הבנייה שיהיו בהתאם לטבלה בסעיף 3.2 לתוכנית זו.

3. אזור מגורים א'/1: ההוראות באזור זה יהיו על פי תוכנית מס' ג/4826 התקפה, למעט שטחי הבנייה שיהיו בהתאם לטבלה בסעיף 3.2 לתוכנית זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב-1992).

**- מצב מאושר:**

צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיני	גובה בנייה מקסי'		סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימו- שים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	קווי בנין במי		גודל מגרש מיני בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
	מקסי'	מקסי'								אחורי	צדדי		
*2	*	*	400 מ"ר	**	**	**	**	**	*	*	*	*1.2	מגורים א'
*1	*	*	200 מ"ר	**	**	**	**	**	*	*	*	*0.5	מגורים א'
*1	*	*	160 מ"ר	**	**	**	**	**	*	*	*	*0.5	מגורים א'/1

\* על פי תוכניות מס' ג/4826 וג'7491 המאושרות.  
\*\* לא נקבע בתוכניות מס' ג/4826 וג'7491 המאושרות.

**- מצב מוצע:**

צפיפות/ מס' יחיד למגרש מיני	גובה בנייה מקסי'		סה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימו- שים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	קווי בנין במי		גודל מגרש מיני בד'	שם האזור, שימושים עיקריים
	מקסי'	מקסי'								אחורי בנייה/שטח מקסי'	אחוזי בנייה/שטח מקסי'		
*1	*	*	335 מ"ר	250 מ"ר	85 מ"ר	250 מ"ר	**	335 מ"ר	*	*	*	0.5	מגורים א'
*1	*	*	285 מ"ר	200 מ"ר	85 מ"ר	200 מ"ר	**	285 מ"ר	*	*	*	0.5	מגורים א'/1
*2	*	*	670 מ"ר	500 מ"ר	170 מ"ר	500 מ"ר	**	670 מ"ר	*	*	*	1.2	מגורים א'

\* על פי תוכניות מס' ג/4826 וג'7491 המאושרות.  
\*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה נשמר.

\*\*\* 85 מ"ר עבור כל יחידת דיור. אין להעביר שטחי שירות מייחידה ליחידה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - הוראות והנחיות נוספות:**

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.

2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו אופן בניתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

שמירה על הנוף: הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

#### הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

#### **ב. - 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, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב**: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה 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 קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מן התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

מערכות תת קרקעיות:

-רשת קווי בזק ורשת קווי טלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים למבנים.  
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.

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.

6. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

ג. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. 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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.  
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.  
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6. שימור וניצול מי נגר עילי:

התכנית תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים תטופל באמצעים המגבירים את החדרת והעשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה נקבוביים וחדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
תכנון השטחים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.  
השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.  
בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים.

7. דרך ארצית 854: בתחום קווי בניין מדרך ארצית 854 לא תותר כל בנייה וחנייה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע :

~~הגזירה הפיקוחמית לתפזור  
אלבניה  
מעלה הגליל~~

יזם התוכנית :

~~הגזירה הפיקוחמית לתפזור  
אלבניה  
מעלה הגליל~~

מגיש התוכנית :

~~רודף ברגר  
אדריכלים בניי ערים~~

עורך התוכנית :