

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
20-11-2016
נתקבל
נכרת עילית

הוראות התוכנית


תוכנית מס' ג/19449

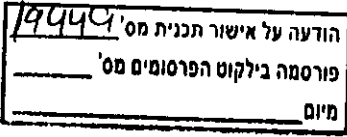
שינוי יעודי קרקע והגדלת אחוזי בניה לצורך בית אבות סיעודי ומרכז שיקום, והסדרת דרך גישה והקמת חניון ציבורי, כפר ורדים

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	
---	--

	
---	--

	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטרתה להרחיב את מרכז השיקום היומי הקיים בכפר ורדים ולהציע בנוסף בית אבות סיעודי ומרכז שיקום, חדרי סיעוד ושיקום. וכן באה תכנית זאת להסדיר דרך גישה למגרש. כמו כן הכביש המוצע יספק גישה גם לשטח שמדרום למרכז השיקום. התכנית כוללת את קטע השצ"פ שמזרח למגרש כהמשך לכביש הגישה המוצע, כשטח מגוון ציבורי, וחינה ציבורית בצמוד לו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי יעודי קרקע והגדלת אחוזי בניה לצורך
בית אבות סיעודי ומרכז שיקום, והסדרת דרך
גישה והקמת חניון ציבורי, כפר ורדים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

19449/ג

מספר התוכנית

11.265 דזנס

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

16.11.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל**
- | | |
|---------|--------------|
| 225,750 | קואורדינטה X |
| 767,150 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום**
גבולו הצפוני של כפר ורדים
בצדו המערבי של הכביש היורד מכפר ורדים
למעלות תרשיחא
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**
רשות מקומית מועצה מקומית כפר ורדים
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**
התייחסות לתחום הרשות נפה
יישוב שכונה רחוב מספר בית
עכו כפר ורדים שלב ב' רח' הגליל 1

יפרסם
ברשומות

1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18410	מוסדר	חלק מהגוש	-	42, 24
18706	מוסדר	חלק מהגוש	-	182

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
---	---

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ 175, ג/במ 277	809, 721

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון מעלה נפתלי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16/8/2007	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/34/ב/4 ✓
27/12/2005	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"א/35 ✓
30/7/2007	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ/2/9 ✓ תיקון 9
6/4/2000	4869	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/במ/277 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/277 ✓
16/1/1994	4183	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית מס' ג/במ/175 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/175 ✓
13/7/1995	4319	תכנית זו תואמת לתרש"צ 2/60/2.	כפיפות	תרש"צ 2/60/2 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	תמר דה לה זרדה אדריכלית	8/12/2011	לי"ר	20	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	תמר דה לה זרדה אדריכלית	8/12/2011	1	לי"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	משרד התחבורה	מנדי חמוזה מחנדי תנועה	8/12/2011	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה וחניה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י) ל"ר	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	ל"ר	04-9979131	ל"ר	04-9977143	כפר ורדים 501 ת.ד.	ל"ר	מועצה מקומית כפר ורדים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.2 יזם התכנית										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	04-9573224	ל"ר	04-9573225	כפר ורדים רח' הנגיל 1	51322327-1	יד ביד בנגיל בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
ל"ר	06-6543273	ל"ר	06-6558211	קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	ל"ר	ממ"י	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	04-9575224	ל"ר	04-9575225	כפר ורדים רח' הנגיל 1	51322327-1	יד ביד בנגיל בע"מ	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzerda@gmail.com	04-8251307	052-2821800	04-8341212	רח' אידר 45 חיפה 34752	ל"ר	ל"ר	41689	054619994	תמר דה לה זרדה	אדריכלית ומתכנתת ערים
calibermendy@gmail.com	04-9985938	054-2171586	04-9987011	ת.ד. 1292 כרמיאל מיקוד 21551	ל"ר	ל"ר	1219	025965914	מנדי חמוח	מהנדס אורחי
bibarm@netvision.net.il	04-9804219	054-4496741	04-9804186	גית תלילית מיקוד 25145 ת.ד. 88	ל"ר	ל"ר	771	058524315	כינאר מוחא	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעודי קרקע והגדלת אחוזי בניה, לצורך בית אבות סיעודי ומרכז שיקום, וכולל הסדרת דרך גישה למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעודי קרקע – משטח פרטי משולב במסחר ושירותים למבנים ומוסדות ציבור לבריאות וכן משצ"פ לחניון ולדרך.
 - ב. הסדרת דרך גישה למגרש ולמגרש הגובל מדרום.
 - ג. הסדרת חניון ציבורי בחלק משטח השצ"פ.
- שינוי בקווי בניין.
 - הגדלת אחוזי בנייה.
 - הגדלת הגובה
 - הגדלת התכסית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	11.265 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0	-	-1,580	1,580	מ"ר	מסחר
	3,000		+3,000	0	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים ל"ד	תאי שטח	יעוד
	101	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	201	שטח ציבורי פתוח
	301	דרך מאושרת
	401	דרך מוצעת
	501	חניון

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח
בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		אחוזים	מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד		מ"ר	יעוד
31.22	3,517	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	31.22	3,517	שטח פרטי משולב במסחר ושירותים
14.57	1,641	שצ"פ	25.47	2,869	שצ"פ
43.31	4,879	דרך מאושרת	43.31	4,879	דרך מאושרת
7.19	810	דרך מוצעת	-	-	-
3.71	418	חניון	-	-	-
100.0	11,265	סה"כ	100.0	11,265	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
4.1.1	שימושים
א.	בית אבות סיעודי ומרכז שיקום
ב.	חדרים : 4 חדרי מרפאות, 55 חדרים (ל-96 מיטות) לאישפוז וסיעוד לצורך שיקום ארוך טווח.
ג.	קפיטריה-מסעדה כחלק ממרכז השיקום. 3 חדרי מנוחה למבקרים.
ד.	חניה, שבילים, רחבות וגינון.
4.1.2	הוראות
א.	<p>בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם מועצה מקומית כפר ורדים. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב - החזות : תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש על פי תכנית הפיתוח המאושרת. השטחים במתחם שאינם מיועדים לבניה ולחניה יהיו מגוננים ולא מרוצפים.</p>
ב.	<p>מגבלות בניה לגובה</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגובה של הבנין יהיה 15 מ'. הגובה ימדד מה-0.00+ (מפלס קומת הקרקע) וכולל את המתקנים הטכניים שעל הגג. • מס' הקומות יהיה 3. בנוסף לכך תותר קומת מרתף לאולם רב-תכליתי, מטבח, חניון ולאחסנה בגובה עד 4 מטר. תקרת קומת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה של הכביש.
ג.	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חזית הבניינים וחומרי הציפוי : חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו ; החזיתות יצופו בחומרים נאים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלפי מזג האוויר . יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה .</p> <p>מתקני גג, מזגנים וצנרת : יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין . לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק בלתי ניפרד מהמבנה . לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.</p> <p>שילוט ותאורה : כחלק מן הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה .</p>

ד.	קווי בנין	<p>קו הבנין הדרומי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות יהיה 3 מטר לבניה קיימת ו-5 מטר לבניה חדשה.</p> <p>קו הבנין הצפוני ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לבריאות יהיה 10 מטר לבניה קיימת ו-5 מטר לבניה חדשה.</p> <p>שאר קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובטבלת הזכויות.</p>
ה.	תנאים למתן היתרי בניה	<p>• היתר לתוספת בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 וזאת במילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. אישור תכנית בניו וחניה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח השצ"פ שממזרח למרכז השיקום, לרווחת המאושפזים.</p>

4.2	דרך מאושרת, דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
א.	תנועה מוטורית
ב.	מדרכות
ג.	מעברים לחולכי-רגל על המדרכות
ד.	נטיעות
ה.	תעלות ניקוז ומעבר לקוי מים
ו.	כיוב
ז.	חשמל ותקשורת
4.2.2	הוראות
א.	<p>הגישה המוטורית למתחם בית אבות סיעודי ומרכז שיקום תהיה מדרך מס' 76 בלבד ולא תותר גישה מוטורית מדרך מספר 1.</p> <p>דרך הגישה לבית האבות הסיעודי ומרכז שיקום תשמש גם דרך גישה לחניה צבורית וכן גם כדרך גישה עתידית למגרש שמדרום לתכנית, הכל כמסומן בתשריט ובנספח תנועה וחניה.</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר הגשת תכנית מפורטת לכבישים, כולל פרוט קירות תמך, גינון, פרוט תשתיות תת קרקעיות, גופי תאורה, ואיפיון הריצוף במדרכות.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	עפ"י ג/במ/277 המאושרת.
4.3.2	הוראות
א.	עפ"י ג/במ/277 המאושרת.

4.4	חניון:
4.4.1	שימושים
א.	חניה ציבורית לרכבים פרטיים
ב.	נטיעות
4.4.2	הוראות
א.	<p>תנאי לאישור בקשה להיתר הגשת תכנית מפורטת לכבישים, כולל פרוט קירות תמך, גינון, פרוט תשתיות תת קרקעיות, גופי תאורה, ואיפיון הריצוף במדרכות.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יער	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם (יח"ר/דונם)	תכנית משטח השטח (%)	(2) גובה מבנה מעל כניסה (מטר)	מספר קומות		(3) קווי בנין (מטר)		מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
			מתחת לכוניסה (1)	מתחת לכוניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	עיקרי שטח						עיקרי שטח	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכוניסה	קדמי - צדדי		קדמי - צדדי
	101	3,517	666	184	4,894	139.15	-	-	60	15	3	1	4	5/10	3/5	3	
			2,816	1,228	2,816												

1. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בהתאם לתנאי השטח ובאישור הועדה המקומית.

בשטחי השירות כלולות גם מרפסות מפולשות ומרפסות פתוחות

2. ראה סעיף 4.1.2 ב'.

3. ראה סעיף 4.1.2 ד'.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות והנחיות אדריכליות נוספות**

- 6.1.1 מפלס הבניינים יקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף לשביעות רצון ועדה מקומית.
- 6.1.2 כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.
- 6.1.3 עצים בוגרים:
- א. העצים המפורטים לעיל מיועדים לשימור במסגרת ביצוע התכנית:
עצים מספר: 1, 2, 9-11, 13-30 – סה"כ 23 עצים.
- ב. העצים המפורטים לעיל מיועדים להעתקה לשצ"פ: 8-3, 12 – סה"כ 7 עצים.
- ג. בנספח הבינוי, הפיתוח יסומנו מיקומיהם של העצים הקיימים ואופן שילובם במערך התכנון.
- ד. כתנאי למתן היתר בניה יצורף לבקשה להיתר תשריט ובו יסומנו העצים המיועדים להעתקה ולשימור, יערך סימון הגידור וסימון העצים המיועדים לשימור, בסמוך לעבודות למניעת פגיעה בהם בזמן ביצוע עבודות.
- ה. העתקה של עצים בתחום התכנית תעשה בין החודשים ינואר – מרץ למקומות הקבועים מראש בלזוי אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור פקיד היערות להעתקה של עצים בתחום התכנית.
- ו. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.
- 6.1.4 לא יותר חיבור חשמל לבניינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
- 6.1.5 תותר הקמת מבני עזר, או כל מבנה אחר בתחום המגרש אך ורק אם מבנים אלו יתוכננו כחלק בלתי נפרד של המגרש ויכללו בשטחי השרות המותרים.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תדר שנאים ו/או תדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או

המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשגחה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג.

איסור בניה בקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מהתיל
	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1.0 מ'
	שנאי על עמוד	3.0 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ואישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית.

ב. תקן החניה ייבדק לעת הגשת הבקשה להיתר בניה לפני ביצוע על עבודות בנייה ופיתוח.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.6 עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.

6.7 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה – קבלת אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.8 איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, הינו אישור איחוד ואו חלוקה של הקרקע כדין.

6.9 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.10 מים

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

6.11 ניקוז

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

6.12 ביוב

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

6.13 אשפה

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

6.14 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה המקומית כפר ורדים.

6.15 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16 מבנים להריסה

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. משטחי החניה יהרסו כתנאי לאכלוס המבנה.

6.17 נגר עילי

- א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים ותניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 אתר עתיקות מוכרז

ל"ר

6.19 סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
.1	לי"ר	לי"ר
.2		
.3		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 19/11/14	חתימה: מועצה מקומית כפר ורדים	שם: מועצה מקומית כפר ורדים	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500212634	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך: 16.11.2014	חתימה: תמר דה לה זרדה א. ד. ר. כ. ל. י. ג. 41689 ס.ל. 04-8341272	שם: אדריכ' תמר דה לה זרדה	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך: 20.11.14	חתימה: יד ביד בגליל בע"מ ח.פ. 1-51-322327	שם: יד ביד בגליל בע"מ	יזם במועל
מספר תאגיד: 1-51322327	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם: ממ"י	בעל עניין בקרקה
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך: 20.11.14	חתימה: יד ביד בגליל בע"מ ח.פ. 1-51-322327	שם: יד ביד בגליל בע"מ	בעל עניין בקרקה (חוכר)
מספר תאגיד: 1-51322327	תאגיד:		

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה תמר דה לה זרדה (שם), מספר זהות 054619994, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19449 ששמה שינוי יעודי קרקע והגדלת אחוזי בניה לצורך בית אבות סיעודי ומרכז שיקום, והסדרת דרך גישה והקמת חניון ציבורי, כפר ורדים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 41689.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. מנדי חמזה מהנדס תחבורה התווית דרכים וחניות
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

תמר דה לה זרדה
אדריכלית
מס' 41689
סל. 04-8241222
תמר
חתימת המצהיר

9/11/2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מנדי חמוזה (שם), מספר זהות 025965914, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/19449 ששמה שינוי יעודי קרקע והגדלת אחוזי בניה לצורך בית אבות סיעודי ומרפאות, הסדרת דרך גישה והקמת חניון ציבורי, כפר ורדים (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה בתחום יעוץ תחבורה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים התווית דרכים וחניות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מנדי חמוזה
מוזכר דיון ציבורי
חתימתו 025965914

18/11/14
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 19449/ג

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצויר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 14/7/2009 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית.

19/11/14
תאריך

~~מנהל מדידות
רשיון מס' 771 טל 041461146~~
חתימה

771
מספר רשיון

ביבאר מוהנא
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ועודכנה ביום: 10/11/14 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

19/11/14
תאריך

~~מנהל מדידות
רשיון מס' 771 טל 041461146~~
חתימה

771
מספר רשיון

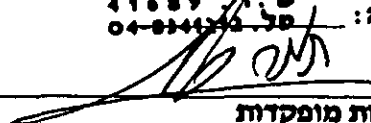
ביבאר מוהנא
שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: ג/19449 שם התוכנית: שינוי יעודי קרקע והגדלת אחוזי בניה לצורך בית אבות סיעודי ומרכז שיקום, והסדרת דרך גישה והקמת חניון ציבורי, כפר ורדים

מסר דה לה זרדה
אדריכלית
ס' 41689
פל 04-01417

עורך התוכנית: תמר דה לה זרדה תאריך: 9/11/2014 חתימה:



יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים מתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-מי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		