

מחוז : הצפון
נפה : עבר
ישוב : כפר - הרד"ס.

הרעה המקומית לתכנון רבניה
"מעלה-הגליל" / "הגליל המרכזי"

תוכנית מס' ג/ 3663

המחוקק שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס'

RP/50/42

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
פרטיים

ירזם התכנית : החברה לפתוח כפר-ורדים בע"מ

מגיש התכנית : החברה לפתוח כפר-ורדים בע"מ

עורך התכנית : צוות לתכנון כפר-הרד"ס

יעקב רכטר - אדריכל - ראש צוות.

דב צ'ינוכרודה - אדריכל

חנה סכנקין - אדריכלית

חיים בן-ארי - אדריכל

1.1 שם וחלות:

תכנית זאת תקרא בשם:
 תכנית מס. ג/3663 "כפר ורדים",
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס. RP/50/42, (להלן - התכנית)
 ותחול על שטח המותחם בקו כחול עבה על התשריט בק.מ. 1:5000 הנושא אותו
 שם, המצורף לתכנית זאת והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, (להלן - התשריט).

1.2 גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול עבה על התשריט המצורף לתכנית זאת.

1.3 רשת קואורדינטות

התכנית נמצאת ברשת הקואורדינטות כמפורט להלן:

- כצפון: 268500
- בדרום: 266000
- במזרח: 177000
- במערב: 172500

1.4 טבלת שטח התכנית ובעלות הקרקעות

התכנית משתרעת על שטח של כ-5000 דונם בגושים וחלקות, ובבעלות כמפורטת
 בטבלה להלן:

שטח כלול בתכנית דונם	החלק	בעלות	גוש מס.	% משטח הגוש הכלול בתכנית
319.5	בחלקו	מ.מ.י. ופרטיים	18397	51%
70.0	בחלקו	מ.מ.י. ופרטיים	19398	39%
153.6	בשלמות	מ.מ.י. ופרטיים	18399	100%
140.0	בחלקו	מ.מ.י.	18408	33%
787.7	בשלמות	מ.מ.י. ופרטיים	18409	100%
999.4	בשלמות	מ.מ.י. ופרטיים	18410	100%
920.0	בחלקו	מ.מ.י. ופרטיים	18411	90%
254.5	בשלמות	מ.מ.י. ופרטיים	18412	100%
510.0	בחלקו	מ.מ.י. ופרטיים	18413	54%
659.8	בחלקו	מ.מ.י. ופרטיים	18415	62%
75.5	בחלקו	מ.מ.י. ופרטיים	19196	10%
70.0	בחלקו	מ.מ.י.	18720	5%
4960.0	סה"כ			

1.5 יוזמי התוכנית:

"החברה לפתוח כפר ורדים בע"מ".

1.6 מגישי התוכנית:

"החברה לפתוח כפר-ורדים" בע"מ

1.7 עורכי התוכנית:

צוות לתכנון כפר-ורדים

יעקב רכטר, אדריכל - ראש צוות

דב צרנוברודה - אדריכל

חנה טכנין - אדריכלית

חיים בן ארי - אדריכל

1.8 מטרת התוכנית:

הכנת תוכנית מתאר ליישוב "כפר ורדים" אשר יחודו באופי שונה מהמסגרות היישוביות הקיימות; כפר חעשייתי, מבנה קהילתי, נחול עצמי ושמירה על איכות חיים גבוהה.

1.8.1 התוכנית כפופה לחוק התכנון ותכניה תשכ"ח 1965 בכלל, ועפ"י סעיפים 61, 62, 63 בפרט, תוך הגדרת יעוד שטחים: למגורים, למוסדות חנוך, בניני צבור, מרכזים קהילתיים, מרכז משולב, אזורים לתכנון מיוחד, למלונאות, לתעשיית ותעסוקה נקיים, לספורט לשטחים צבוריים פתוחים, לשטחים פרטיים פתוחים, דרכים ושבילים לחולכי רגל, עפ"י טבלת ורשימת התכליות להלן.

1.9 יחס לתוכניות אחרות

1.9.1 תוכנית מתאר מקומית RP/50/42

תוכנית זאת מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית RP/50/42; במקרה של סתירה בין תוכנית זאת לתכנית המתאר הנ"ל - קובעות תוראות תוכנית זאת.

1.9.2 קרקע חקלאית
תוכנית זאת משנה ומבטלת את יעוד השטחים אשר הוכרזו כקרקע חקלאית
עפ"י החוק ופורסמו ברשומות מס' מיום....., בתאם
להוראות טבלת ורשימת התכליות והתשריט המצורף.

1.9.3 יער
תוכנית זאת משנה ומבטלת את יעוד השטחים אשר הוכרזו כיער עפ"י
חוק ואשר פורסמו ברשומות מס' מיום.....
בתאם להוראת טבלת ורשימת התכליות והתשריט המצורף.

1.9.4 מחצבות
התוכנית משנה ומבטלת את יעוד השטחים אשר הוכרזו כמחצבות
בה.ג.ע. - מחצבה 3020, בה.ג.ע. - מחצבה 3021 ובה.ג.ע. 1639

1.9.5 דרכים
התכנית משנה ומבטלה קטעי דרכים אשר הוכרזו בה.ג.ע. 2278
ובה.ג.ע. 2570 כמסומן בהשריט המצורף.

פרק 2 - הגדרות

- 2.1 כתוכנית זאת תהיה לכל מונה מן המונחים הבאים המשמעות המוגדרת, אלא אם כן
כתוב יפרש זאת אחרת.
- 2.2 התוכנית - תוכנית מס' ג/3663. "כפר ורדים" כמפורט בסעיף 1.1 לעיל.
התוכנית כוללת חשריט בק.מ. 1:5000 על רקע של מפה מצבית - טופוגרפית,
להלן: החשריט, ותקנון בנין ערים. להלן: התקנון, המחויים יחד כמקשה אחת
את התוכנית הזאת, להלן: התוכנית.
- 2.3 חוק - חוק התכנון והבניה 1965 - תשכ"ה.
על תיקוניו ותקנות שנקבעו על פיו.
תקנות התכנון והבניה תש"ל - 1970.
- 2.4 כמוגדר בחוק - הגדרה של מונה שאינו כלול בפרק זה אך מוגדר בחוק התכנון
והבניה, תשכ"ה - 1965, בתקנות התכנון והבניה, תש"ל - 1970.
- 2.5 הועדה המקומית - ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה הגליל - אשר מושבת
במעונת. / ועדה מקומית לתכנון ובניה-הגליל המרכזי-אשר מושבת בעכו.
- 2.6 הועדה המחוזית - ועדה מחוזית לתכנון ובניה - מחוז הצפון - אשר מושבת
בנצרת עלית.

- 2.7 הרשות המקומית - "מועצה אזורית מעלה יוסף" אשר מושבת כמעונה.
- 2.8 היישוב - "כפר ורדים" - ישוב נשוא התוכנית, במסגרת מועצה אזורית מעלה-יוסף.
- 2.9 החברה - יוזמת התוכנית:
"החברה לפתוח כפר ורדים בע"מ".
- 2.10 החברה - "החברה לפתוח כפר ורדים" בע"מ מגישה התוכנית.
- 2.11 תוכנית מפורטת - תוכנית בנין ערים מפורטת הכוללת תוכנית בנין, תשרים ותקנון בנין ערים, על פי החוק.
- 2.12 אזור - שטח המסומן בתשרים בצבע, בטיוט, בקוים, בנקודות ו/או שהותם במסגרת קו, טיוט, ו/או צבע כין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השמוש הקרקע בו.
- 2.13 בעל(ים) - כמוגדר בפרק א' לחוק.
- 2.14 מגרש - קרקע המוגדרת בתכנית כמותרת לבניה עפ"י רשימת התכליות לחץ, כשטח נטו, לאחר שהופרשו ממנה השטחים לצרכי צבור, כחוק.
- 2.15 יחידת דיור - בית ו/או דירה למגורים כמוגדר בתקנון התכנון והכניה חלק ב' סימן א, מיועדת למגורי משפחה אחת.
- 2.16 בנין - בנין כמוגדר בפרק א' לחוק.
- 2.17 צפיפות דיור נטו - מספר יחידות דיור במגרש. (כנ"ל 2.14)
צפיפות דיור נטו באזור - מספר יחידות דיור לשטח האזור. (כנ"ל 2.12)
לאחר תורדת השטחים לצרכי צבור הנמצאים בו.
- 2.18 צפיפות דיור ברוטו - מספר יחידות דיור לשטח האזור. - כנ"ל 2.12
- 2.19 שטח מגרש מינימלי - גודל מיזערי של שטח מגרש מותר לבניה.
- 2.20 אחוז בניה (מותר) - היחס באחוזים בין שטח תרצפות הכללי של הבנין על כל קומותיו ומרכיביו לבין שטח המגרש, (המותר לבניה עפ"י תכנית זאת). לרבות - בליטות, מרפסות מקורות או לא מקורות, חדרי מדרגות וכו' ולמעט שבילים.

- 2.21 קו בנין - קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינה לבין גבול המגרש - אסורה תכנית, (עפ"י תקנה מס' 1 בתקנון התכנון ותכנית, בקשה להיתר, תנאיו ואגרות).
- 2.22 דרך - דרך "המלך", רחוב, מדרכה, משטח חנייה, סמטא, שביל, משעול, מבוא, דרך לכלי רכב, דרך חולכי רגל, דרך בעלי חיים, ככר, גשר, מעבר שהוא רשות הרכים בין שהוא מפולש ובין שאין לו מוצא, בין קיים בפועל ואו מוצע בתכנית כולל, העצמים הכונים ומשמשים את מטרתו כגון: איי תפועה, אדני רחוב, גדרות, קירות תומכים, מחיצות, מעקות, צמחיה ונטיעות, רחוט רחוב, תעלות נקוז, שלטים, תמרורים ניצבים ואו טבועים בו, רמזורים ומחסומים המאושרים ע"י תרשויות המוסמכות לכך עפ"י החוק.
- 2.23 קו חדרך - קו על פני הקרקע ומתחתה שנקבע בתוכנית מאושרת כגבול השטח המיועד לדרך.
- 2.24 מרווח - המרחק שבין קו הבנין לגבול המגרש, ו/או לקו הדרך הגובל עם המגרש.
- 2.25 רוחב דרך - המרחק בין קוי הדרך, הנמדד בניצב לקו אמצע הדרך.
- 2.26 מבנה עיקרי - מבנה ששמושו ותכליתו כלולים ברשימת השמושים המותרים של מגרש בהתאם לתוכנית מאושרת.
- 2.27 מבנה עזר - מבנה כרשות היחיד ששמושו כמחסן ביתי מוסך לרכב פרטי, מתקן לסלוק אשפה, מתקן לאחסנת מיכל דלק ואו מיכלי גאז ביתי לבשול, מסתור למוני מים, חשמל, גאז, דלק, ייבוש כביסה, סככה לאופנועים, אופניים ועגלות ילדים, מבנה לתחנת טרנספורמציה או גנרטור חשמל - ביתיים. וכל שיחיה כחיטל המבנה העיקרי ומחוצת לו, בהתאם להיתרים ולמגבלות של תוכנית זאת.
- 2.28 מקום חניה - שטח הנמצא מחוץ לתחום של דרך, ומיועד למשכנת תחניה ותמרון כניסה ויציאה של מכונית אחת.
- 2.29 חניה תפעולית - חניה עבור כלי-הרכב המעורבים ישירות בתפעול הקין של פעילויות התכליות השונות, כגון: חניה לסעינה ומריקה של סחורות וציוד, העלאה וחורדת נוסעים, חניה לרכב שרותים ורכב חבלה.

2.30 חניה צבורית - חניה המיועדת לשמוש הצבור. רשות הרכים על קרקע צבורית.

פרק 3

באור הסימנים בתשריט

- גבול התכנית	קו כחול בהיר, עבה	3.1
- גבול מרחב חכנון	רצף קווי של מעגלים בקוטר 3 מ"מ בצבע התשריט	3.2
- גבול החום שמוט מועצה מקומית/ מועצה אזורית	רצף קווי של מלבנים באורך 4 מ"מ בצבע התשריט	3.3
- גבול שלב פתוח	רצף נקודות גדולות	3.4
- מספור שלבי פתוח	א 1 + כ 3	3.5
- גבול גוש	קו בצבע התשריט עם משולשים משני צידיו לסירוגין	3.6
- מס. גוש	מספר בן חמש ספרות בצבע התשריט	3.7
- גבול חלקה ושומה.	קו דק בצבע התשריט	3.8
- מס. חלקה רשומה	מספר בן 1-3 ספרות	3.9
- אזור מגורים "א"	שטח צבוע כחום	3.10
- אזור מגורים "ב"	שטח צבוע תכלת	3.11
- אזור למוסדות חנוך.	שטח צבוע כתום תחום בקו חום כהה	3.12
- אזור לבניני צבור	שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה	3.13
- מרכז קהילתי	שטח צבוע כחום-אפור לסירוגין ומותחם בקו חום	3.14
- מרכז משולב - מסחר ומגורים	שטח צבוע תכלת-אפור לסירוגין	3.15
- שטח לחכנון מיוחד/תעסוקה	שטח צבוע אפור ומקווקו בכחול כהה	3.16
- מחצבים ותעסוקה/שטח לחכנון מיוחד	שטח צבוע אפור	3.17
- מלונאוח	שטח צבוע צהוב ומותחם בקו חום כהה	3.18
- אזור ספורט	שטח צבוע ירוק ומותחם בקו חום	3.19
- שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	3.20
- שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק כהה	3.21
- ת.כ.ע. לכטול	שטח תחום בקו כחול מצולב בקווים אדומים	3.22
- דרך לבטול	פס צבוע בקווים אדומים אלכסוניים	3.23
- דרך קיימת	פס צבוע כהה בצבע התכנית	3.24
- דרך מוצעת	פס צבוע אדום	3.25
- שביל הולכי רגל	פס צבוע ירוק, מקוטע אדום	3.26
- מספר הדרך	מספר ברבע עליון של עגול (בדרך)	3.27
- קו בנין	מספר ברבע צדדי של עגול (בדרך)	3.28
- רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עגול (בדרך)	3.29
- סימן הצומת	אות בעגול, (במפגש של מספר דרכים)	3.30
- קו חשמל מתח גבוה	רצף קווי של קטעים ישרים ושלישית נקודות לסירוגין	3.31
- קו מוביל לחעשיות תפן.	קו מקוטע בצבע התשריט	3.32

פרק 4 - שלבי פיתוח

עבודות הפיתוח והבניה יעשו על-פי השלבים המפורטים בתכנית זו בלבד באופן שלא יוחל בכל עבודה בניה או פיתוח בכל שלב מהשלבים המפורטים בתכנית זו, ולא ינתן כל היתר לכיצוע כל עבודות בניה או פיתוח ביחס לכל שלב מהשלבים המפורטים בתכנית זו אלא אם הסתיימו קודם לכן לפחות 60% מעבודות הבניה והפתוח בשלב שקדם לאותו שלב.

פרק 5 - החלוקה לאזורים וקביעת תכליות השימוש

5.1 הוראות כלליות לרשימת התכליות

לא ישמש כל שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן כחשוי לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות המותרות, המפורטות בתכנית זאת בסעיף 5.4, 5.3 לחלן ובכפוף להגבלות המוגדרות לכל תכלית כנ"ל על-פי רשימת ההגבלות סעיף 5.3 להלן. שינוי תכלית שמוש הקרקע, ו/או ההגבלות בשמוש זה ידונו על בסיס תכנית ב.ע. מפורטת שתאושר כחוק.

5.2 איפיוני עיוב

איפיוני עיוב מחייבים כגון חזית קדמית, עיוב גדרות, גובה קומה, שמוש מחייב בחמרים ובפרטי בנין, אנטנות, שלטים, אביזרי עזר וכו', יוגדרו בתכניות מפורטות שיאושרו כחוק.

5.3 רשימת תכליות

5.3.1 אזור מגורים א'

בחי מגורים חד משפחתיים או דו משפחתיים, בצפיפות נטו שלא תעלה על 2 יח'/דונם, בהתאם לטבלת ההגבלות, כולל דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל, שטח צבורי ופרטי פתוח, מגרשי ספורט ומשחקים על מחקניהם כולל בריכת שחיה, ברשות הרבים וברשות היחיד, שלא על בסיס עסקי או מסחרי, חכל על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק.

5.3.2 אזור מגורים ב'

בחי מגורים רב משפחתיים בצפיפות נטו שלא תעלה על 5 יח'/דונם, בהתאם לטבלת ההגבלות כולל תכליות שמוש וחכל כנ"ל סעיף 5.3.1.

5.3.3 אזור למוסדות חנוך

שטח לרכוז פעילות ומוסדות חנוך לרווחת הקהילה, הישוב ותאזור, כולל בתי ספר, גני ילדים, מועדוני ספורט ונוער כולל מבני ומחקני עזר המיועדים להפעלה הקינה של המוסדות, מגורים לתלמידים, מורים ועובדים, שטח צבורי ופרטי פתוח, דרכים, חניות, שבילים, מגרשים לספורט ומשחק, מבנים לרווחת הקהילה, בית כנסת, משרדים, מסחר, שרותים, חדרי אוכל לשמוש קהל התלמידים והעובדים על פי תוכנית מפורטת כנ"ל.

5.3.4 אזור לבניני צבור

בנינים לצורכי דת, תרבות בדור, כריאות, שרותים לרווחת הקהילה, הישוב ותאזור, בעלי אופי מסחרי ובלתי מסחרי, הקשורת, דרכים, חניות, שבילים, שטח צבורי ופרטי פתוח, מגרשי ספורט ומשחק, כחאם לטבלת התגבלות לחלן ועל פי תוכנית מפורטת כנ"ל.

5.3.5 אזור למרכז קהילתי

בנינים לרווחת הקהילה: גני ילדים, מעונות ילדים, כריאות וסיעוד, מועדון קהילתי, צרכי דת, בית ספר יסודי, משרדים, חנויות ושרותים אישיים לחושכי הקהילה, כולל דרכים, חניות שבילים, שטח צבורי ופרטי פתוח, מגרשי משחקים וספורט, כחאם לטבלת התגבלות לחלן ועל פי תוכנית מפורטת כנ"ל.

5.3.6 אזור למרכז משולב

בנינים לצרכי מסחר, הארחה, בדור, עסקים, משרדים, שרותים אישיים וצבוריים, שרותי רכב, דרכים, חניות, שבילים, שטח צבורי ופרטי פתוח, מגרשי משחק וספורט, כולל מגורים כצפיפות שלא תעלה על 4 יח"ד/דונם כחאם לטבלת התגבלות לחלן ועל פי תוכנית מפורטת כנ"ל.

5.3.7 אזור מלונאות

בתי מלון, בתי הארחה, בנינים לצרכי מסחר, שרותים אישיים וצבוריים, דרכים, חניות, שבילים, שטח צבורי ופרטי פתוח, מגרשי משחק וספורט ובריכת שחייה, כחאם לטבלת התגבלות לחלן על פי תוכנית מפורטת כנ"ל.

- 5.3.8 אזור תעסוקה
- 5.3.8.1 מבנים לתעסוקה, תעשייה נקייה, מסחר, שרות לנהול תעשייתי, שרותים לנהול עסקי ושרותים אישיים, הארחה, כדור, משרדים, דרכים, חניות, שבילים, שטח צבורי ופרטי פתוח, מגרשי משחק וספורט ובריכות שחיה. בהתאם לטבלת ההגבלות להלן ועל פי חכנית מפורטת כנ"ל.
- 5.3.8.2 הקמת המבנים באזור התעסוקה מותנית בהתאמתם לחקנים סביבתיים המאפיינים אזורי מגורים, וביכולתם להשתלב בדרישות העצוביות והחזותיות של ת.ב.ע. מאושרת.
- 5.3.8.3 התקנים הסביבתיים הנ"ל, לרמת רעש, לרמת אבק, לרמת סהור שופכין, לרמת דליפת גאזים ולמטרדים סביבתיים אחרים יקבעו ע"י הרשות המוסמכת - משרד הבריאות.
- 5.3.9 אזור ספורט
- מגרשי משחקים, בריכות שחיה, רשות הרבים, מבנים ומחקנים לספורט, ו/או בנהול עסקי-מסחרי, כולל שטחים להארחה, כידור, מסחר ושרותים, עסקים, חנויות ומשרדים המשמשים את פעילות הספורט, כולל דרכים, חניות, שבילים, שטח צבורי ופרטי פתוח, בהתאם לטבלת ההגבלות הלהלן ועל פי חכנית מפורטת כנ"ל.
- 5.3.10 שטח צבורי פתוח
- גנים צבוריים, מגרשי משחקים, ספורט, מבני עזר לצרכי אחזקה, שרותים צבוריים, מקלטים צבוריים, מזנונים, דרכים, חניות, שבילים בהתאם לטבלת ההגבלות ועל פי חכנית מפורטת כנ"ל.
- 5.3.11 שטח פרטי פתוח
- בשטח פרטי פתוח המהווה יער והנמצא באחריותה של קרן קיימת לישראל לא יותר כל שינוי ו/או הקמת כל מבנה אלא באישור קרן קיימת לישראל.
- 5.3.12 דרכים
- שטח לדרכים קיימות או מוצעות הכל כמוגדר בסעיף 2.22 לעיל. באישור משרד התחבורה על פי חכנית מפורטת כנ"ל.
- 5.3.13 תשתית הנדסית
- תחנות איסוף, סלוק וטיפול באשפה, תעול ומכון טהור שופכין, בריכות ומגדלי מים, נקודות ותעלות, קווי חשמל, חקשורת, הכל על פי חכנית מפורטת.

טבלת תכליות והגבלות על מי שימושי קרקע 5.4

ה ג ב ל ו ת ש מ ו ש										
סימן	האזור	שטח דגנן	משטח כללי	שטח מגרש מזערי מ"ר (ת.מ.)	מס' קומות מותר כולל קומת עמורים	לכניה מותר	לכניה & בניה מותר בקומת	מרווחים (ת,מ)		
								קדמי	אחורי	צדדי
1	מגורים א'	2610	52.2	600	2 (ג,ב,א)	40	30	7	7	4
2	מגורים ב'	150	3.0	800	3 (ג,ב,א)	70	30	6	6	4
3	מוסדות חנוך	110	2.2	ת.מ.	3	100	40	6	6	6
4	בניני צבור	50	1.0	ת.מ.	3	100	40	6	6	6
5	מרכז קהילתי	80	1.6	ת.מ.	2	100	30	7	7	6
6	מרכז משולב	50	1.0	ת.מ.	ת.מ.	100	ת.מ.	7	5	7
7	מלונאות	40	0.8	ת.מ.	ת.מ.	100	ת.מ.	7	5	7
8	תעסוקה	100	2.0	ת.מ.	ת.מ.	100	50	7	5	7
9	ספורט	70	1.4	עפ"י	תוכנית	מפורטת				
10	שטח צבורי פתוח	130	26.	עפ"י	תוכנית	מפורטת				
11	ספורט בשטח פרטי	80	1.6	עפ"י	תוכנית	מפורטת				
12	דרכים	300	6.0	עפ"י	תוכנית	מפורטת				
13	חשמית הנדסה	20	0.4	עפ"י	תוכנית	מפורטת				
		5000	100.0							

ת.מ. - עפ"י תוכנית כ.ע. מפורטת
 א. - אפשרות של קו אפס בין שכנים עפ"י הקמתם.
 ג.ב.א. גובה בניה מותר 9 מ' לפי תכנית מפורטת
 ג.ב.ב. גובה בניה מותר 12 מ' לפי תכנית מפורטת

5.5. הוראות כלליות ושונות

- 5.5.1 שטח מגרש מינימלי
לא יבנה כל מבנה באזור מן האזורים השונים, על מגרש ששטחו פחות מהנקבע ברשימת ההגבלות.
- 5.5.2 גובה קומה
גובה קומה במבנה באזור כלשהו יהיה ככפוף לחוק בהתאם לשמושו הקרקעי.
- 5.5.3 שימור היער
- 5.5.3.1 חלקות היער המופיעות בשטח פרטי פתוח, כמסומן כחכ, תשמרנה ככפוף לאמור בסעיף 5.3.11 בשלמותן ותשמשנה לרווחת התושבים. האחראיות לטיפול ביער תהייה בודדי קרן קיימת לישראל ואילו האחראיות לשלום הציבור ורווחתו תהייה בידי הרשות המקומית.
- 5.5.3.2 חלקות היער המופיעות בשטח ציבורי פתוח, תשמרנה, ככל האפשר בשלמותן ותשמשנה לרווחת התושבים. האחראיות לטיפול ביער תהייה בידי קרן קיימת לישראל ואילו האחראיות לשלום הציבור ורווחתו תהייה בידי הרשות המקומית.
- 5.5.3.3 ביחס לכל איזורי המגורים והשטחים הציבוריים, למעט שטח ציבורי פתוח, אשר קיימים בהם שטחי יער בפיקוחה של קרן קיימת לישראל יצויין בתכניות המפורטות שחוגשנה לוועדה המחוזית, מיקום מדוייק אשר בו יותר הקמת מבנים. בשטחים אשר יצויינו כאמור ליעיל ישמרו במידת האפשר העצים אשר בפיקוחה של קרן קיימת לישראל; בחנאי שלא יעקר יותר מ-1/3 ממספר עצי היער בשטח התכנית.

6.1 הגדרת אזורי חניה

שטח "תכנית זו" יחולק לאזורי חניה כדלקמן:
 אזור מ' - "האזור המרכזי" כמסומן בתשריט.
 המרכז המשולב, מוסדות חנוך, בנייני צבור, מלונאות,
 ספורט, תעשייה נקיה.
 אזור מג' - כל שאר אזורי הישוב -

6.2 שטחי חניה דרושים

"השטח הדרוש לחניה יקבע באמצעות תכנית המציגה את סדור מקומות החניה, כולל שטחי גישה ותימרון.

6.3 שיעורי חניה למבנים מסחריים ולמבני משרדים

כאשר שטח אחסנה של עסק הנו 300 מ"ר או יותר, יש להפרידו מהשטח המסחרי לצורך הישוב מספר מקומות החניה, ולספק לו חניה לפי שיעורי החניה של "מבנה אחסנה". אם שטח אחסנה אינו עולה על 300 מ"ר, אין להכליל שטח זה לצורך חישוב מקומות החניה.

חניה ומסלול	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:		תכלית
	אזור מג'	אזור מ'	
מקום חניה למשאית לכל 400 מ"ר	35 מ"ר	50 מ"ר	חנות ששטחה עולה על 200 מ"ר (כולל חנות כל-בו, סופרמרקט, שק"ם), שוק, מרכז קניות*: עבור 2,000 מ"ר הראשונים
מקום חניה למשאית לכל 1000 מ"ר	50 מ"ר	70 מ"ר	עבור 8,000 מ"ר הנוספים
מקום חניה למשאית לכל 2500 מ"ר	70 מ"ר	100 מ"ר	עבור שטחים נוספים מעל ל-10,000 מ"ר
-	40 מ"ר	55 מ"ר	חנות ששטחה אינו עולה על 200 מ"ר והנמצאת מחוץ למרכז קניות*: משרד, בנק וכד'
-	40 מ"ר	55 מ"ר	

* לצורך חישוב דרישות החניה לפי טבלה זו, יוגדר כל מבנה או מגרש, המכיל יותר מ-500 מ"ר שטח מסחרי, כ"מרכז קניות", אפילו יחולק אותו שטח מסחרי לחנויות קטנות.

6.4 שיעורי חניה למבני בידור ואולמי כינוס

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:		ת כ ל י ו ת
	אזורי הישוב	בכל	
מקום חניה אחד למשאית	8 מושבים או 8 מ"ר אולם		תיאטרון, אודיטוריום
כנייל	14 מושבים או 14 מ"ר		בתי קולנוע, אולמי כינוס (מסיבות, ישיבות וכו')
כנייל	14 מ"ר		מסעדות, בתי-קפה מועדוני לילה

6.5 שיעורי חניה לבתי מלון והארח

מעילות נוספת בבית מלון, המיועדת לשרת קהל מבחוץ (אולם שמחות וכינוסים, מועדון לילה וכו') תהיה חייבת בחניה נוספת בהתאם לשיעור של אותה תכלית.

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:		ת כ ל י ו ת
	אזור מ'ג'	אזור מ'ר'	
מקום חניה לאוטובוס לכל 70 חדר, לפחות מקום חניה אחד למשאית	4 חדרים	6 חדרים	בתי מלון והארח
לפחות מקום חניה אחד למשאית.	2 דירות	3 דירות	מלון דירות

6.6 שיעורי חניה למבני חינוך ותרבות

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:		ת כ ל י ו ת
	אזור מ'ג'	אזור מ'ר'	
אין	3 כתות	4 כתות	בני"ס יסודי
מקום חניה אחד למשאית	2 כתות	3 כתות	בני"ס על יסודי ומקצועי
אין	10 מושבים או 10 מ"ר	14 מושבים או 14 מ"ר	חדרי הרצאה ועיון
מקום חניה אחד למשאית	60 מ"ר	80 מ"ר	ספרייה
כנייל	50 מ"ר	70 מ"ר	אילמי תצוגות (לתערוכות מוזיאונים וכד')

6.7 שיעורי חניה למבני כריאות

לפחות 50% ממקומות החניה במבני כריאות ייעודו לשימוש המבקרים

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:		תכליות
	אזור מג'	אזור מר'	
מקום אחד לאמבולנס	חדר	2 חדרים	מרפאה שכונתית
מקום אחד לאמבולנס 4 מקומות למוניות	1/2 חדר	חדר	מרפאה אזורית
2 מקומות לאמבולנס 1 מקום למונית לכל 20 מטות.	2 מטות	4 מטות	בית חולים*
מקום אחד לאמבולנס	12 מטות	24 מטות	בית אבות

* שיעורי חניה לבתי חולים כוללים את דרישות החניה של מרפאות החוץ

6.8 שיעורי חניה למבני תעשיה ומלאכה - באזור העסקה

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:		תכליות
	אזור מר'		
מקום חניה למשאית לכל 300 מ"ר	70 מ"ר + 5 עובדים		בית מלאכה
מקום חניה למשאית לכל 500 מ"ר עבור 2000 מ"ר הראשונים. ומקום חניה נוסף למשאית לכל 2000 מ"ר נוספים.	100 מ"ר + 8 עובדים		תעשיה
מקום חניה למשאית לכל 100 מ"ר.	-		מבנה אחסנה
מקום חניה למשאית לכל 500 מ"ר עבור 2000 מ"ר הראשונים, ומקום חניה נ נוסף למשאית לכל 2000 מ"ר נוספים.	40 מ"ר + 4 עובדים		תעשיה עתירת מדע

6.9 שיעורי חניה למתקני ספורט ולשטחים פתוחים

חניה תפעולית	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל:	חליות
	אזור מ'ר	
מקום חניה לאוטובוס לכל 100 צופים, מקום למונית לכל 250 צופים.	10 צופים	מתקני ספורט למופעים צבוריים (איצטדיון, אולם ספורט).
אין	100* מ"ר	מתקני ספורט לשמוש עצמי (כריכות שחיה, מועדוני ספורט)
אין	500 מ"ר משטח האתר	פארק או גן צבורי עירוני
מקום חניה לאוטובוס לכל 5 דונם.	250 מ"ר משטח האתר	פארק צבורי בשולי העיר, ירידים, אתרי נופש
	עפ"י תוכנית מפורטת	כתי עלמין

* מתוך שטח המגרש המיועד לאותה תכלית

6.10 חפיפה בדרישות תחניה

על מנת לעודד הקמת חניה מרוכזת, תמאפשרת ניצול יעיל יותר של מקומות חניה במקרים של תכליות מעורבות, תחא הועדה המקומית רשאית להתחשב בחפיפה שבין דרישות תחניה בסעיפים 6.2 עד 6.9 לעיל. כדי לתנות מהתנחות המתאפשרות לפי סעיף זה, חייבים תיזמים למקם את התחניה כמרחק הליכה שלא יעלה על 250 מ' מהחבנה. כמו כן חייבים יתיו לתקצות את כל מקומות התחניה לחניה צבורית. החפיפה במספר מקומות התחניה תחושב לשלוש תקופות שונות כיממת (בוקר, אחה"צ, ערב) בתתאם לטבלה שבתמשך, כאשר מספר המקומות הדרושים יהיה הגדול מבין המספרים המתקבלים בשלוש התקופות תנ"ל.

תכליות	אחוז המען הדרוש		
	כערב	אחה"צ	בבוקר
מגורים	100%	80%	40%
חנויות מסחר	10%	100%	80%
משרדים	10%	70%	100%
אולמי בידור	100%	135%	10%
מסעדות ובתי-קפה באזורי בידור	100%	50%	50%
מסעדות ובתי-קפה באזורי עסקים	50%	80%	100%
בתי מלון	100%	80%	50%
חינוך ומוסדות ציבור	30%	50%	100%
בריאות	10%	100%	80%
תעשייה ומלאכה באזור העסוקה	5%	50%	100%
ספורט	100%	100%	30%

6.11 הקצאת מקומות לחניה צבורית

במגרשי חניה או בחניונים, הממוקמים באזור מ'ר' במוגדר בסעיף 6.1 לעיל, שגודלם 40 מקומות חניה או יותר בהתאם לשעורי החניה לתכליות שאינן מגורים או בריאות, יוקצו ממקומותיהם לחניה צבורית באזור א' יוקצו לפחות 80% מהמקומות לחניה צבורית, ואילו באזור ב' לפחות 60%.

6.12 דרישה לחניה במפלס השונה ממפלס הקרקע

כאשר מספר מקומות החניה במגרש בניה, לפי השעורים דלעיל, הינו 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס השונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כיסוי פני מגרש הבניה בשטחי אספלט גדולים.

6.13 חניה פרטים באזורי מגורים

מספר מקומות החניה במגרש יהיה ביחס של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור,

6.14 הסדר מקומות חניה ליעודים אחרים

לגבי התכליות שלא נכללו בסעיפים לעיל, יקבע מספר מקומות החניה הדרושים בהתאם לתקן החניה של הרשות המוסמכת.

פרק 7 - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

7.1 לא ינתן היחר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה	5 מטרים
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.5 מטרים

7.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל החת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל החת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

פרק 8 - שו"ת

8.1 מקלטים

מקלטים מעל ו/או מתחת לפני הקרקע, יבוצעו לפי תוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה המקומית בכל אזור ואזור פרט למסלולי דרכים.

8.2 רישום והפקעה

השטחים המיועדים לשימוש חצבור - רשות חרכים כגון דרכים, שבילים, חניה צבורית, שטח צבורי פתוח, גנים, מגרשי משחקים, יופרשו על פי חוק התכנון ותבניה תשכ"ח 1965.

8.3 תנועה חופשית לרכב פנוי וחרום

אשור תוכניה מפורטת מותנה במתן אפשרות לגישה חופשית לרכב פנוי וחרום: אמבולנסים ומכוונות ככוי אש, עפ"י אשור שיונתן ע"י שרותי כבאות ומשרד התחבורה - הפקוח על התעבורה.

פרק 9 - חתימות ואישורים

בעל הקרקע	יזם התכנית	מגיש התכנית	עורך התכנית
מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים	מחסרת לפתוח כפר-ורדים בע"מ	חחברה לפתוח כפר-ורדים בע"מ	צוות לתכנון כפר-ורדים
	החברה לפתוח כפר-ורדים בע"מ	החברה לפתוח כפר-ורדים בע"מ	
חתימה			
תאריך	12/12/80	12/12/80	12/12/80
	ועדה מקומית	ועדה מחוזית	

שטח התכנית על פי גושים וחלקות

שטח (דונם)	החלק	גוש מס'	בעלות
319.5	בחלקו	18397	מס"י ופרטיים
70.0	בחלקו	18398	מס"י ופרטיים
153.6	בשלמות	18399	מס"י ופרטיים
140.0	בחלקו	18408	מס"י
787.7	בשלמות	18409	מס"י ופרטיים
999.4	בשלמות	18410	מס"י ופרטיים
920.0	בחלקו	18411	מס"י ופרטיים
254.5	בשלמות	18412	מס"י ופרטיים
510.0	בחלקו	18413	מס"י ופרטיים
659.8	בחלקו	18415	מס"י ופרטיים
75.5	בחלקו	19196	מס"י ופרטיים
70.0	בחלקו	18720	מס"י
4960.0			

שטח התכנית על פי שמושי קרקע

הערות	% משטח התכנית	שטח (דונם)	שמוש מוצע
	52.4%	2600	1. מגורים א'
	3.0%	150	2. מגורים ב'
	2.2%	110	3. מוסדות חינוך
	1.0%	50	4. בנייני צבור
	1.6%	80	5. מרכז קהילתי
	1.0%	50	6. מרכז משולב
	0.8%	40	7. מלונאות
	2.0%	100	8. מעשיה נקיה
	1.4%	70	9. ספורט
	26.7%	1320	10. שטח צבורי פתוח
	1.6%	80	11. שטח פרטי פתוח
	5.9%	290	12. דרכים ושבילים
	0.4%	20	13. תשתית הנדסית
	100%	4960	סה"כ

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי אזור תעשייה
 תכנית אזורי מס' 3663
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 10/20
 מיום 8.9.65 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה פ.י.
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי אזור תעשייה
 תכנית אזורי מס' 3663
 הועדה המחוזית בישיבתה ה 9/19
 מיום 26.9.65 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה פ.י.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 3663 מורשמת לפתח תסקי בילוקים
 תאריכים מס' 2695 מיום 16.2.65 עמוד 1153