

24.11.03 ע"מ

24/08/2003
הודפס לאחרונה 24/08/03 14:24

17M666#

מחוז הצפון - נפת עכו

מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל

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

תכנית מס' 9873/ג א.פ.ל.א.
הועדה המקומית בישיבתה מס' 3/94
מיום 14.4.94 החליטה להמליץ
על חקדת התכנית הנקובה לעיל.

יושב ראש הועדה [Signature]
מתנדב [Signature]

כפר ורדים שלב ב' - שכונה ו'
תכנית שינוי יעוד מס' ג/ 9873

המהווה שינוי לתכנית התקפות מס' ג/במ/175 ו ג/במ/277

הודעה על אישור תכנית מס' 9873/ג
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5268
מיום 22.1.05

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 9873/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.8.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון [Signature]
יו"ר הועדה המחוזית [Signature]

מאי 1998 - לדיון
פברואר 1999 - להפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל

05-11-2003

נתקבל

הוראות התכנית:

1. כללי:

- 1.1 שם התכנית: כפר ורדים, שלב ב', שכונה ו' - תכנית שינוי יעוד מס' ג/ 9873.
- 1.2 מסמכי התכנית:
1. הוראות התכנית: 18 עמודים
2. תשריט הכולל:
- | | |
|----------|---------------------------------|
| 1: 2500 | תכנית מצב קיים בק.מ. |
| 1: 2500 | תכנית מצב מוצע בק.מ. |
| | קטע מתכנית ג/במ/175 |
| 1: 2500 | כפר ורדים שלב ב' שכונה ו' בק.מ. |
| 1: 50000 | תרשים סביבה בק.מ. |
- 1.3 תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המתוחם בתשריט בקו כחול עבה.
- 1.4 שטח התכנית: 73.4 דונם.
- 1.5 מקום התכנית:
- | | |
|--------|-----------|
| מחוז : | צפון |
| נפה : | עכו |
| ישוב : | כפר ורדים |
- 1.6 גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
18411		7
18413	29	28

- 1.7 יוזם התכנית: החברה לפיתוח כפר ורדים
 ת.ד. 511, כפר ורדים 24960
 טל. 04-9975963, פקס: 04-9977141
- 1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580, קרית הממשלה
 נצרת עילית 17000
 טל. 04-6558211, פקס: 04-6560521
- 1.9 עורך התכנית: אדריכל נעמן בלקינד
 יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
 מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
 טל.: 04-9902215, פקס: 04-9909990
- 1.10 רשות מקומית: מועצה מקומית כפר ורדים
 כפר ורדים, ד.נ. מעלה הגליל 24960
 טל.: 04-9977142

1.11 **מטרות התכנית :**

1. שינוי יעוד במסגרת תחומי התכנית מדרך ציבורית למגורים א' ולהפך וכן משטח ציבורי פתוח למגורים א' ולהפך, וכן מדרך ציבורית לשטח ציבורי פתוח ולהפך.
2. חלוקת השטח מחדש ללא שנוי יחסים בין שטחי יעודי הקרקע השונים, כל הוראות התכניות המאושרות החלות בשטח (ג/במ/175 ו-ג/במ/277) תקיפות ובעינן עומדות, פרט לשינויים המבוקשים בתכנית זאת.

1.12 **יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית התקפות ג/במ/175, ו-ג/במ/277, כל שאר הוראות התכניות החלות בשטח (ג/במ/175, ו-ג/במ/277) תקיפות ועומדות בעניינים לשינויים מבוקשים בתכנית זו.

1.13 **באור סימני התשריט וגווניו :**

- | | | | |
|----|-----------------|---|--|
| 1. | אזור מגורים א' | - | כתום |
| 2. | דרך מוצעת | - | אדום |
| 3. | דרך קיימת | - | חום בהיר |
| 4. | שטח ציבורי פתוח | - | ירוק בהיר |
| 5. | גבול התכנית | - | קו כחול עבה |
| 6. | גבול גוש | - | קו אדום עם משולשים אדומים משני צדדיו לסרוגין |
| 7. | גבול חלקה | - | קו ירוק |

1.14 **השימוש בקרקע ובמבנים :**

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

1 **האזור : מגורים א'**

מגרשים עבור יחידת דיור אחת בלבד. השימוש העיקרי למגורים, וכן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית או דומה, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופיה לא יבואו לידי בטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזהום ולא תווצר הפרעה לתנועה רגלית או ממונעת וכן לא יגרס עומס חניה. בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרות פרסומת. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק ע"י אגודת משתכני כפר ורדים או ע"י גוף שיבוא במקומו או ע"י מי שהוסמך על ידה.

א. שטח המגרש המינימאלי : 550 מ"ר.

ב. התאמת מפלסים לטופוגרפיה : בכל מגרש בתחום שטח המבנה לא יהיה ההפרש בין פני הרצפה התחתונה ובין הקרקע המתוכננת שמתחתיה יותר מ-1 מ'.

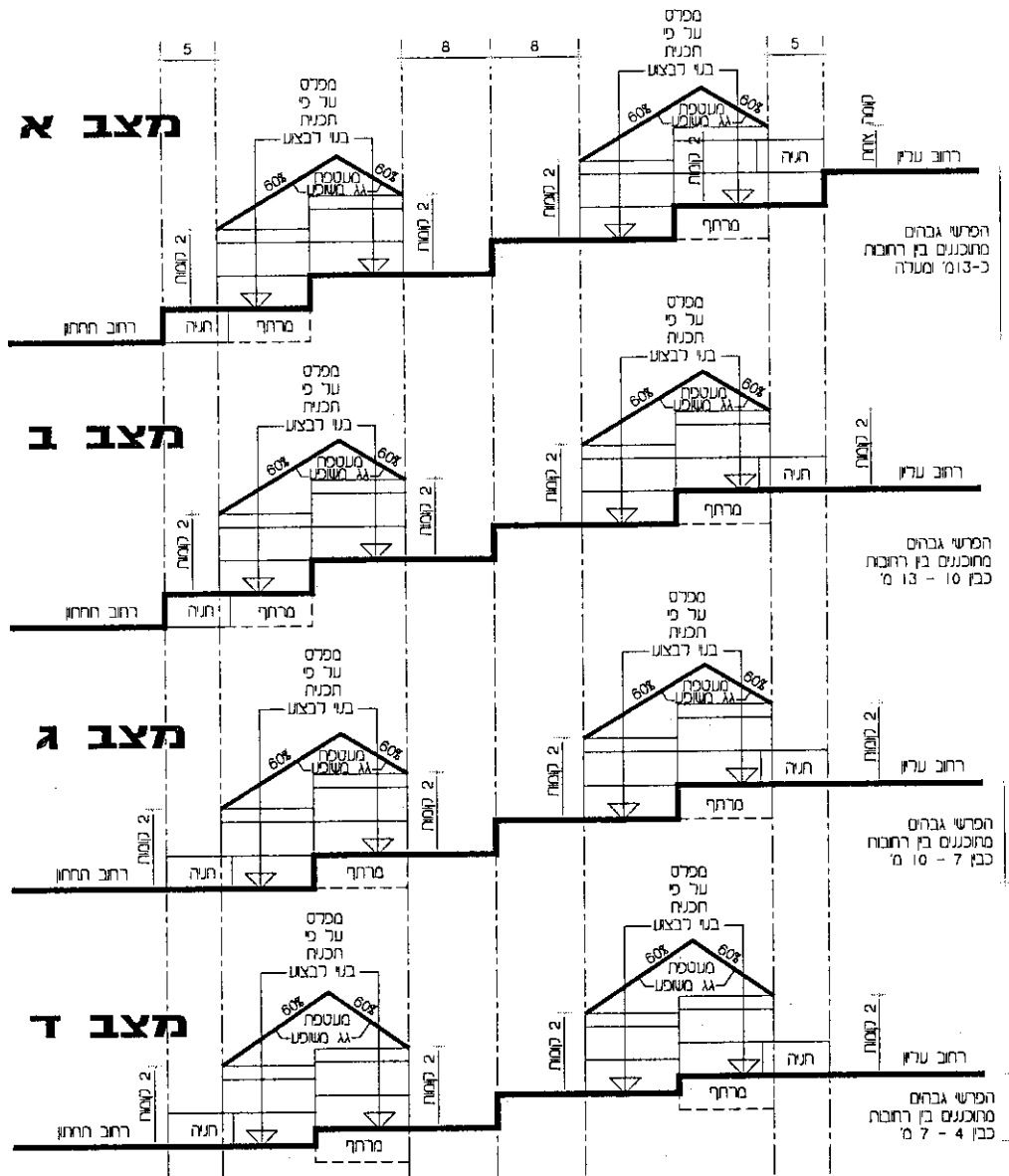
מתחת לרצפה זאת יותר ביצוע מרתף עד 30 מ"ר במסגרת מכסת שטחי השרות (ראה טבלת זכויות ומגבלות בניה, סעיף 1.16)

ג. מרווחי בניה, גובה הבניה ומפלסי הבניה המתוכננים בכל מגרש ייקבעו סופית בתכניות בינוי לביצוע שיוכנו ע"י החברה לפיתוח כפר ורדים או כל יזם אחר שיקבל על עצמו את ביצוע הפיתוח בשטח כלשהו משטחי התכנית. תכנית הבינוי תקבע מפלסי פיתוח מחייבים לכל מגרש, אשר ביחס אליהם ייקבעו גבהי הבניה. העקרונות המנחים לקביעת מפלסי הפיתוח מומחשים עפ"י מסי מצבי שטח אופייניים המובאים להלן בעמוד הבא (תאורי המצבים הם לאילוסטרציה בלבד).

תוספת גובה לגגות משופעים תתאפשר במגבלות הקו המגדיר את המעטפה המכסימלית (ראה חתכי המצבים בעמוד הבא).

עבור גגות בשיפועים ניצבים למתואר בתשריטים ייושמו אותם העקרונות. שיפועי גגות משופעים לא יעלו על 60% ורום מכסימאלי של הגג לא יהיה יותר מ-13 מ' מעל למפלס התחתון של המגרש.

ד. יתר התנאים באזור כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה.



- ה. תכנית פיתוח:
- לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבנייה, תצורך תכנית פיתוח לוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה בק"מ 1: 100 (או 1: 250 באישור הועדה המקומית) זאת בכפוף לנספח הנופי הפנימי של תכנית התקפה במקום. תכנית כזו תכלול: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסה (שער, שער לחנייה, כניסה לחנייה), תוואי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם ומיקום מתקני האשפה. פרטים הכרחיים לאישור הועדה המקומית: קירות, גדרות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב ומתקן אשפה. כמו כן תצורך במידת הצורך תכנית עקירות לאישור הועדה המקומית.
- יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים על מנת להתאים את הגבהים ועל מנת לבחון את "חזית הרחוב". חניות בניצב לרחוב בשטח המגרש: במידה ויהיה קירוי – יהיה צורך לסגור את החניה בדלת ולמקמה 1 מ' מקו המגרש פנימה.
- פרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים כתנאי לאישורם בוועדה המקומית וברשות המקומית.
- במגרשים הגובלים עם דרכים בהם מתוכננות גומחות בקירות גבול המגרש עבור נטיעות עצים, יהיה על מגישי הבקשות לבניה לכלול גומחות אלה בתכנית הפיתוח.
- הגומחות בקיר חזית המגרש יבוצעו ע"י בעלי המגרש. הנטיעה בגומחות באחריות מבצעי הכבישים.
- ו. קירות, מסלעות וגדרות:
- המפגשים בין מגרשים ובין מגרש ורחוב יבוצעו לפי פרטים 3'ז - 10'ז המופיעים בסוף הוראות אלו.
- במקרה של מגרש נמוך מהכביש, המפגש יהיה באמצעות קיר מאבן לקט בגובה מקסימלי של 1.80 מ' ובגובה מינימלי של 0.50 ס"מ מעל גובה הכביש. התקנת מעקה / סבכה – לפי פרט 5'ז.
- ז. חזית הרחוב:
- קיר אבן לקט.
 - שערי הכניסה יותאמו לחומרים ולצורה של הקיר והגדר.
 - מסתור אשפה, ארון תקשורת וחשמל יוסתרו כחלק מהקיר לפי פרטים 9'ז, 10'ז.
 - מידות המתקנים על פי התקנים של חברת חשמל ושל בזק, כפי שיהיו בתוקף בעת הביצוע.
 - נישא בשטח המגרש בחזית הרחוב עבור נטיעת עצים תהיה במידות: 2.00 X 1.50 X 1.00 מ' (לפי פרט 4'ז).
 - מפגשים בין מגרשים לבין שטחים ציבוריים פתוחים, ומפגשים בין מגרשים בגבולות אחוריים וצידיים:
 - קירות בנויים מאבן לקט בגובה מינימלי של 0.5 מ' ומקסימלי של 2.20 מ' מעל גובה הכביש לפי פרט 6'ז. שילוב מעקה / סבכה לפי פרט 5'ז.
 - מסלעות תהיינה בנויות מסלעים מקומיים בעלי פטינה טבעית ולא שבורים בגודל מינימלי של בערך 0.4 X 0.5 X 0.7 מ'.
 - גובה מקסימלי של מסלעה 2.00 מ' מעל גובה כביש. מעל גובה זה יש לפצל את המסלעה לפי הצורך.
 - לא יאושר מצב של דרוג מדרון במסלעות בשילוב עם קירות אלא במצבים יוצאים מן הכלל.
 - מעקות / גדרות כפי שמפורט בפרט 5'ז.

ח. גינון
יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל.
עקירת עצים תבוצע רק באישור תכנית עקירות, ע"י הועדה המקומית.

ט. עודפי קרקע - שפך
עודפי קרקע ופסולת בנייה יועברו למקום מאושר ע"י הועדה המקומית.

2. האזור: דרכים
הנחיות כלליות לפיתוח שטחים עבור דרכים ציבוריות:

א. תכנית פיתוח:
תכנון הכבישים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע ונוף קיימים, תוך פגיעה מינימלית בקיים.
כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).
תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל האמור בסעיף של פיתוח שצ"פים (שבהמשך), וכן סימון של מערכות תת-קרקעיות מתוכננות וסימום הכניסות והחניות של המגרשים לאורך הכביש. תכנית כזו תלווה בחתכים אופייניים של הכביש והמדרכה.
תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית. תצורף תכנית שתילה ונטיעה, כמו כן תצורף במידת הצורך רשימת עקירות לאישור הועדה המקומית. תוגש רשימת צמחיה ותכנית השקיה.
תכניות מפורטות לכבישים ומדרכות טעונים אישור הועדה המקומית לפני הוצאות היתר בניה.

ב. קירות, מסלעות וגדרות:
הקירות בגבולות המגרשים מפורטים בהנחיות הפיתוח למגרשים לבניה פרטית וכן בהנחיות הפיתוח של השצ"פים.

ג. גינון:
לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחיה. הנטיעות והשתילות יבוצעו בהתאם.
יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל.
יש לשלב נטיעת עצים חצי-בוגרים ובוגרים.
בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
עקירת עצים תבוצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

ד. עודפי קרקע-שפך:
ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי, סלעים או חומרי בניה מחוץ לתחום הכביש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה המקומית. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הפיתוח לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
שיקום מדרונות שייעשה בעקבות סלילת כבישים, יבוצע עם סיום עבודות הסלילה של הכבישים כתנאי למתן תעודת גמר עבודה.

ה. הנחיות לכבישים:
כל סוג רחוב יאופיין בפרטים דומים: סוג העץ, גוף התאורה לפרטיו, סוג הריצוף, ריהוט הרחוב.
עצים אשר ישולבו בגומחות שיוכנו מראש בקיר חזית המגרשים ינטעו ע"י יזמי תכנית הכבישים ויטופלו כחלק מהשטח הצבורי.
בין מפרצי חניה - ניתן לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים ע"י פתח בריצוף.
מערכות תת קרקעיות: בצד אחד של הרחוב יוטמנו קוי חשמל ובצד השני קוי תקשורת ומים.
תאורת רחוב: תאורה נמוכה (עד גובה 4.0 מ') תתבצע בשני צידי הרחוב.

3. האזור: שטח ציבורי פתוח

אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ו/או טבעי בשילוב עם רחובות מרוצפים, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע.

א. תכנית פיתוח:

תכנון השצ"פים ייעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת הנוף הגלילי וטיפוח ערכיו הנופיים. כל זאת תוך פגיעה מינימלית בקיים.

כל שצ"פ המוגדר כיחידה אחת בתשריט יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי הביצוע).

תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250 או 1:100) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; חניונים עם מקומות חניה; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק ורהוט גן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני. תכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור הועדה המקומית. פרטי הפיתוח שיוגשו בתכנית יותאמו למפורט בפרטים שבנספח הנופי של התכנית התקפה במקום ויובאו לאישור הועדה המקומית.

ב. קירות, מסלעות וגדרות:

חזית הרחוב של השצ"פ תעוצב בכל דרך רצויה ותאושר ע"י הועדה המקומית. אם יהיה שימוש בקיר, מסלעה או גדר תענה התכנית על הדרישות הבאות:

— קיר אבן (כלשהו) - גובה מינימלי 0.5 מ' מקסימלי 2.20 מ' מעל גובה הכביש.

— לא ישולבו בדרוג מדרון קיר ומסלעה יחד.

— מסלעה רציפה בגובה מקסימלי של 200 מ'.

— גדר/שבכה - ישולבו בקיר לפי פרט 5ז.

ג. גינון:

לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחיה. הנטיעות והשתילות יבוצעו בהתאם.

יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחיה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל.

יש לשלב נטיעת עצים חצי-בוגרים ובוגרים.

בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

עקירת עצים תתבצע רק עם אישור הועדה המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש.

ד. עודפי קרקע - שפך:

ייאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הועדה המקומית.

ה. בריכת מים, חדרי טרנספורמציה, תחנת סניקה:

עבודות העפר שייעשו על מנת למקם את האלמנטים הנ"ל, יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים.

יש לבצע מינימום דרכים אל האתרים.

יבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

חדרי טרנספורמציה ותחנת הסניקה יצופו בבניית אבן לקט מקומית.

ההנחיות לגבי קירות ומסלעות כפי שמפורט בתת פרק 2 - בפרק זה.

1.2 טבלת יעוד קרקעות:

מס'	יעוד קרקע	מצב מתוכנן		מצב קיים	
		שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	מגורים א'	2.53	3.45	2.53	3.45
2	דרכים קיימות			2.83	3.86
3	דרכים מוצעות			2.83	3.86
4	שטח ציבורי פתוח	68.04	92.69	68.04	92.69
	סה"כ	73.4	100.00	73.4	100.00

1.3 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

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

צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור	
	מס' קומות	מס' במטרים מעל לקרקע מתוכננת	סך הכל	לכסוי קרקע	שטחי שרות לדירה **	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי			צדדי
1	9 מ' עובר נג שטוח כולל מעקה ומסד (1 מ' תוסי' גובה עבור גגות משופעים בהתאם לרשום בסעיף 1.14.1 בעמ' 4	2 + מרתף לשטחי שרות בלבד.	45%	35%	10% מחסנים: 30 מ"ר מרחבים מוגנים: 7 מ"ר חניה מקורה: 25 מ"ר	35%	*	45%	5	8	3/5 (3 מ' בצד החניה)	550	מגורים א'

* הועדה המקומית רשאית להעביר שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.
 ** יותר לבנות מחסנים בגודל מכסי 30 מ"ר, מרחב מוגן 7 מ"ר וחניה מכסי 25 מ"ר, אך סה"כ שטחי השרות לא יהיו יותר מ-10% משטח המגרש.

1.4 חלוקה ורישום:

השטח הכולל 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.

1.5 כיבוי אש:

לא תותר כל בניה בשטח התכנית אלא אם אשרה הועדה המקומית לתכנון ולבניה כסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

1.6 מרחבים מוגנים:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מרחב מוגן בהתאם לדרישות ולתקנות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המרתב המוגן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

1.7 תשתיות:

כללי:

- א. לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס העיר.
- ב. מים - אספקת מים מרשת המים של מקורות באשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ניקוז - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ה. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המוניציפלית המקומית. האשפה הביתית תרוכז באחת משתי הצורות הבאות:
- 1) בחזית המגרש, יותקן לצד הרחוב תא סגור המיועד למיכל אשפה דירתני. התא יהיה משולב בגדר או בקיר התומך או במסלעה.
 - 2) האשפה הביתית תרוכז במיכלים המשותפים למספר יחידות דיור. המיכלים יותקנו בעמדות מיוחדות שתוצבנה בתחום הדרך הציבורית. סוג המיכלים וגודלם ייקבעו בהתאם לשיטת סילוק האשפה באזור. העמדות תהיינה מוגנות בקיר אבן ומעוצבות באופן אדריכלי נאות.
- ו. 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.
- ז. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
- ח. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלוויזיה - יהיו מרכזיות משותפות לכל קבוצת בצים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.

חניה:

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

עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בועדה 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. עבודות פיתוח בשצ"פ יבוצעו ע"י יזם התכנית במדורג יחסית למספר יח' הדיור הנבנות.
- ג. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ד. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.

1.8 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:

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

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:

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

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

מכבל חשמל תת-קרקעי	-	10 מ'
מעמודי חשמל מתח נמוך	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
מעמודי חשמל מתח עליון	-	10 מ'

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

1.9 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.

1.10 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

2. הוראות מיוחדות

2.1 כללי

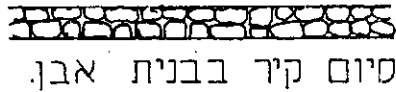
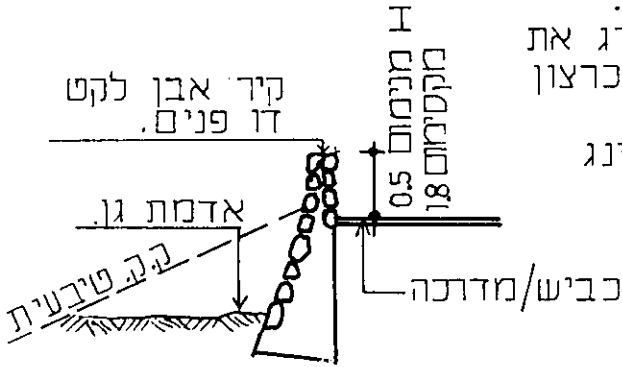
כל התנאים המצויינים להלן הינם תנאים לקבלת היתר בניה, אישורים לחיבורי חשמל סופיים וכן תעודת גמר והיתר אכלוס.

- א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ב. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית.
- ג. לא תותר התקנת מיכלי אגירת מים, דודים לחימום מים וקולטי שמש על בניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.
- ד. מיכלי דלק יותקנו ויוסותרו אך ורק במקומות ובאופן שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- ה. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- ו. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני מגורים.
- ז. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי הגמר.
- ח. לא יותקנו מתקנים למיזוג אויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה לשביעות רצונו.
- ט. ארובות: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות אלא במתכונת שתבטיח את שילובם הארכיטקטוני במבנה לשביעות רצון הועדה המקומית.
- י. מבנה עליה לגג שטוח יהיה משולב ארכיטקטוניית בכלל המבנה יתוכנן באופן שישביע את רצון הועדה המקומית.
- יא. כל מבנה או מתקן מכל סוג המותקן במבנה יהיה משולב ארכיטקטוניית בכלל המבנה ויתוכנן באופן שישביע את רצון הועדה המקומית. בכלל זה כלולים כל המתקנים שאינם מצויינים באופן ספציפי, כגון: זרועות לתלית כביסה, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד'. אין להתקין מתקנים ללא אישור הועדה המקומית.
- יב. מיכלי גז ימוקמו בתוך מסתור משולב בקירות תומכים או גדרות שבין המגרשים.
- יג. עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים עפ"י אישור הועדה המקומית למקום שמיועד לכך או למקומות אחרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי כפר ורדים וסביבתו, ובשום מקרה לא יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה לכלל.

3.1. מפגש בין רחוב למגרשים

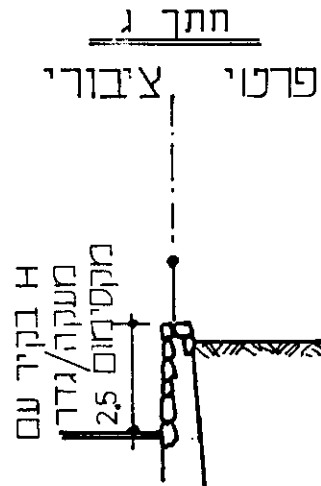
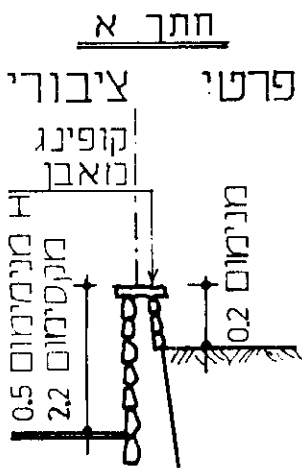
1. מפגש בין רחוב למגרש נמוך ממנו (קו מגרש קדמי)

- המפגש יהיה בקיר אבן לקט.
- H מינימלי 0.5 מ' מקסימלי 1.8 מ'.
- שילוב שבכה למעקה לפי פרט ז.5.
- בצד הפונה אל המגרש ניתן לדרג את הקיר או לשלב מסלעה או אחר כרצון התושב.
- סיום הקיר בבניית האבן או קופינג מאבן.
- במידה והפרש הגובה בין המדרבה לתחתית הקיר בשטח המגרש גדול מ 0.6 מ' יש לבנות קיר אבן בגובה מינימלי של 0.9 מ' או לשלב שבכה לפי פרט ז.5.



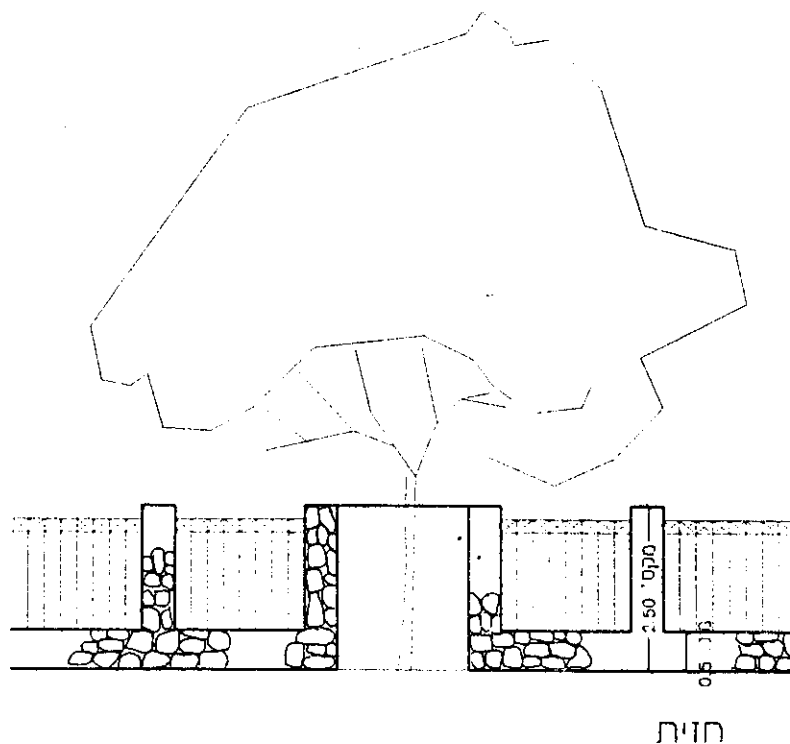
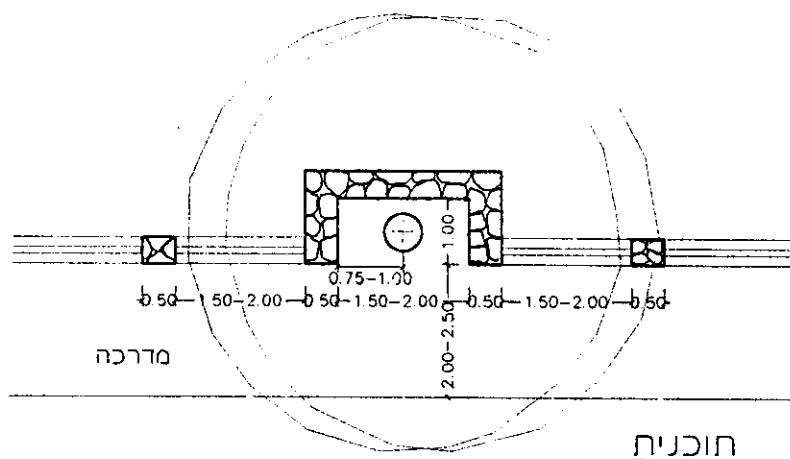
2. מפגש בין רחוב למגרש גבוה

- המפגש יהיה בקיר מאבן לקט.
- H מינימלי 0.5 מ' מקסימלי 2.20 מ' (חתך א)
- ניתן לדרג את הקיר כאשר H כנל (חתך ב)
- סיום הקיר - בבניית אבן או עם קופינג מאבן.
- שילוב מעקה/שבכה לפי פרט ז.5. במקרה כזה ניתן להגיע עד גובה מקסימלי 2.50 מ' (חתך ג).

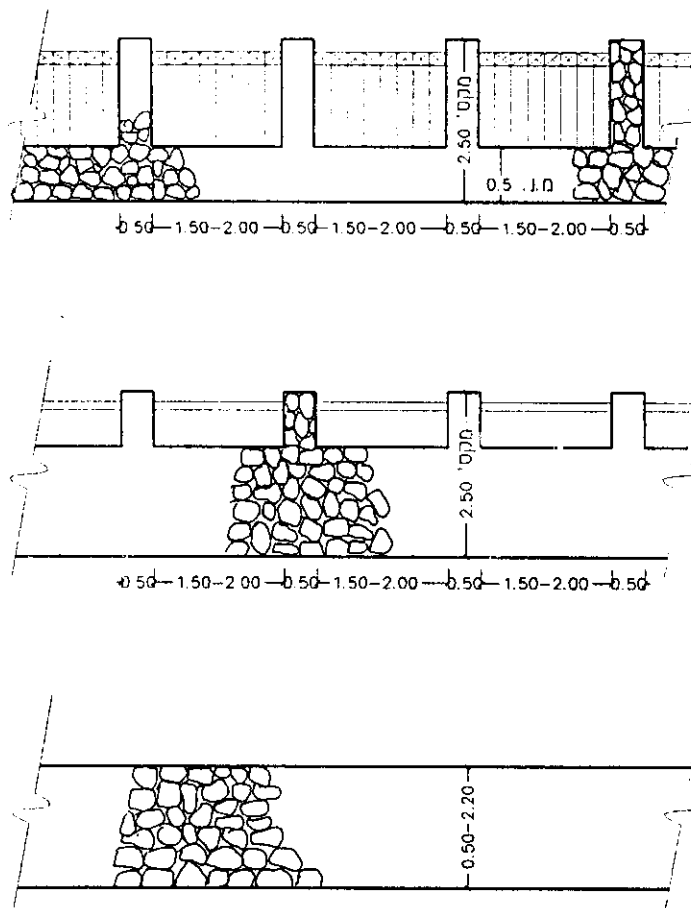


4.ז גומחה לנטיעת עץ בקיר חזית המגרש.

-הגומחה בנויה בתוך שטח המגרש הפרטי.
 -הקיר בנוי מאבן לקט מקומית, עם גב בטון, ללא שידוב שבכה.
 -גומחה לנטיעת עץ בכניסה לחניה, יש לראות בפרט 4.ז.ו.
 -יש לעצב את העץ בצורה כזו שהסתעפות הענפים תחילי מעל גובה 2.0 מ'.



5.2 קיר חזית מגרש פרטי (עם גדר שבכה).



-חזית המגרש תהיה בנויה מקיר מורכב מאבן לקט מקומית עם גב בטון.
 -אם הדייר ירצה לשלב שבכה ברזל או עץ יש להגדירה בין עמודי אבן
 ברוחב 0.5 מ' כמחזור בתרשים הנ"ל.

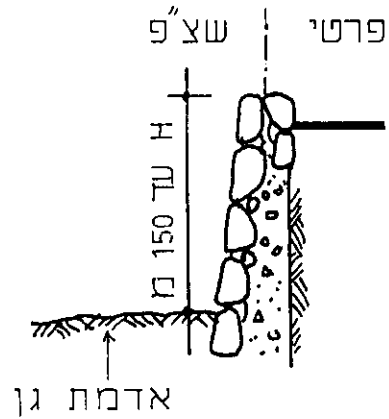
-גובה הקירות- מינימום 0.5 מ', מקסימום 2.2 מ' - ובתוספת
 שבכה עד 2.5 מ'. כל זאת בהתאם לכחוב בחקנון.

-השבכה תהיה עשויה ברזל או עץ, ולאורך כל החזית תהיה בגוון
 בצבע אחיד. השבכה תהיה לא אטומה לכחות ב 70% משטח הפנים.

-קיר האבן- אבן לקט מקומית, לא פגומה. פגוח שקועות בעומק
 כ-1 ס"מ וברוחב של עד 1.5 ס"מ. פתחי הניקוז שקועים ולא בולטים.

6.1 מופגש בין שצ"פ למגרש פרטי

- המפגש יהיה בקיר או מסלעה.
- הקירות יהיו בנויים מאבן לקט גובה מינימלי 0.5 מ', מקסימלי 1.5 מ'.
- שילוב שבכה או מעקה לפי פרט 5 א'.
- מסלעה - מקס 2.00 מ' ברצף.

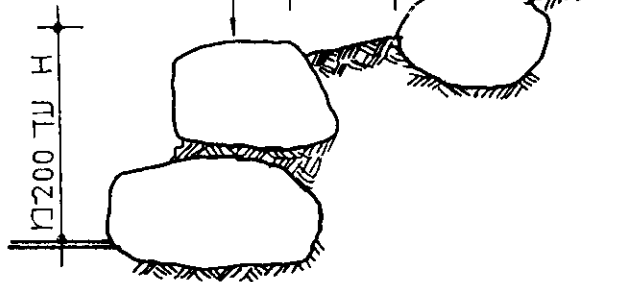


שטח ירוק

שטח פרטי

מסלעה לבצוע המשתכן

מיני 1.0 מ'



שתית מהודקת

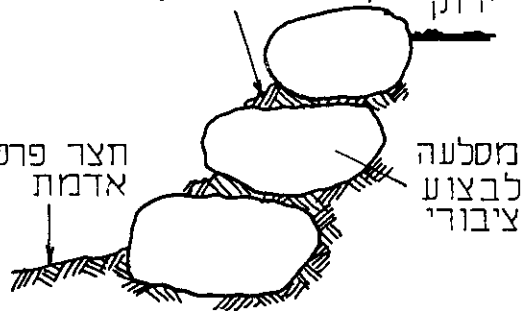
מקס' ברצף אחד 2.00 מ'

מילוי אדמת גן לנטיעות בין הסלעים.

שטח ירוק

חצר פרטית אדמת גן.

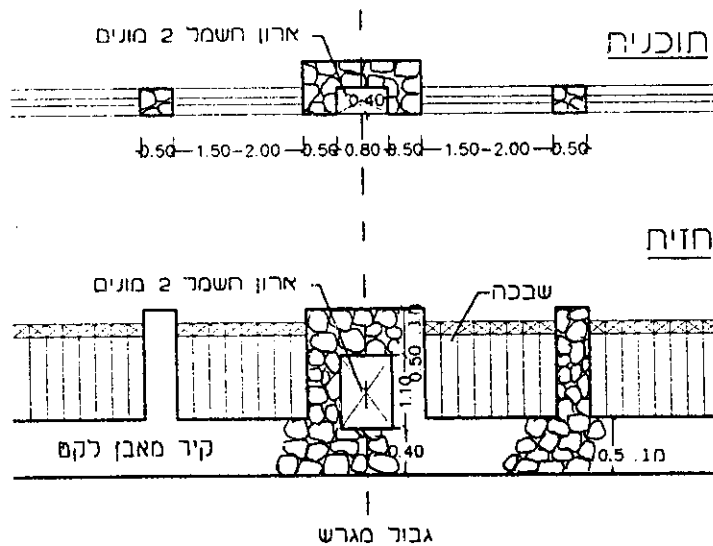
מסלעה לבצוע ציבורי



9.2 גומחה לארונות חשמל ותקשורת.

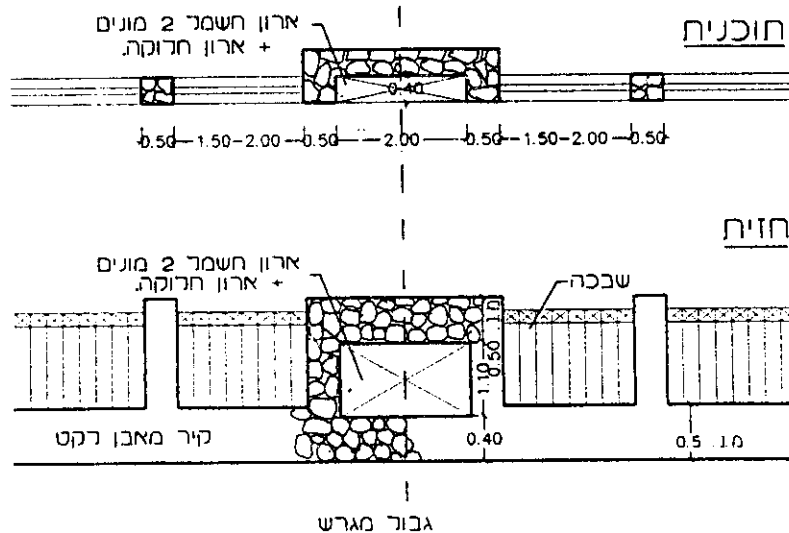
1. גומחה לארון של 2 מונים.

-גומחה לארון חשמל של 2 מונים תותקן לכך 2 מגרשים, בגבול המשותף בין המגרשים, כאשר חציה במגרש אחד וחציה השני במגרש השני. -הגומחה על קו הרחוב, בולטת כלפי המגרשים. -הגומחה מצידה הפנימי- בטון חשוף או אחר לפי חלטת הדייר, ובצידה החיצוני הסונה לרחוב מצופה אבן נקט. -דלת מתכת צבועה.



2. גומחה לארון של 2 מונים + ארון חלוקה.

-גומחה אחת מכיל 8 גומחות לארון של 2 מונים תהיה גם ארון לחלוקה. -הכרדים בסעיף 1 חלים גם על סעיף זה.



ז.10 גומחה למיכל אשפה

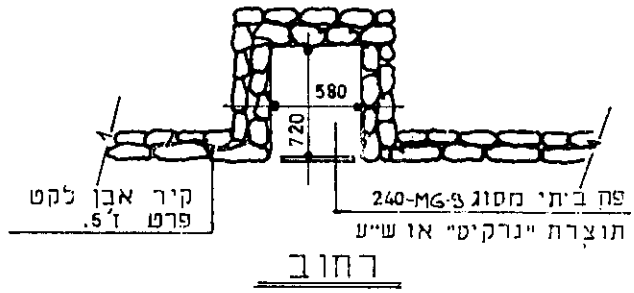
חצר פרטית

רחוב



חתך

חצר פרטית



* כפוף כהוראות מח' התברואה

תכנית

חתימות

מועצה מקומית
כפר ורדים
מנהל מחלקת הרווחה
דרור ציון
מ.מ. כפר ורדים

החברה לפיתוח
כפר הורדים בע"מ

היזם ומגיש התכנית:

אין לראות בזה אישור או אישור לחסימת פרויקט על ידי המועצה המקומית.
המועצה המקומית תמשיך להגיש את כל המסמכים הנדרשים לפרויקט.
המועצה המקומית תמשיך להגיש את כל המסמכים הנדרשים לפרויקט.
המועצה המקומית תמשיך להגיש את כל המסמכים הנדרשים לפרויקט.
המועצה המקומית תמשיך להגיש את כל המסמכים הנדרשים לפרויקט.

בעל הקרקע:

מינהל טקרקע ישראל
ניחוז הצפון

18.11.2003

יעד אדריכלים
מורכנני ערים ונוף
בע"מ

המתכנן:

ועדה מקומית:

ועדה מתוזזית: