

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

תכנית מס. 11235/ג  
 הועדה המקומית כישוכתה מס. 1199  
 מיום 7.7.99 החליטה להמליץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל

ינשב ראש הועדה \_\_\_\_\_  
 מהנדס הועדה \_\_\_\_\_

22025B/1230

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון מקומי - מעלה הגליל**

**כפר ורדים שלב ב' - שכונה ה'**

**תכנית מספר ג / 11235**

**המהווה שינוי לתכנית מס' ג / במ' / 175, ו - ג / במ' / 277 שבתוקף**

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
11235/ג אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 25/07/2000 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

**אוקטובר 1998**

- עודכן 10/11/98
- עודכן 28/1/99
- עודכן 5/9/99
- עודכן 21/5/2000
- עודכן 21/1/2004
- עודכן 07/07/2004

הודעה על אישור תכנית מס. 11235/ג  
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
 מיום \_\_\_\_\_

הוראות התכנית:1. כללי:

1.1 שם התכנית: כפר ורדים, שלב ב', שכונה ה' - תכנית מס' ג / 11235

1.2 מקום התכנית: מחוז : צפון  
נפה : עכו  
ישוב : כפר ורדים

גושים וחלקות:

גוש	חלקי חלקות
18410	1, 2
18411	7, 8

1.3 שטח התכנית: 26.86 דונם.

1.4 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, קרית הממשלה  
נצרת עילית 17000  
טל. 6558211-06, פקס: 6560521-06

יזם ומגיש התכנית: החברה לפיתוח כפר ורדים  
ת.ד. 511, כפר ורדים 24960  
טל. 9975963-04, פקס: 9977141-04

עורך התכנית: ד.א.ל פתוח והנדסה בע"מ  
היזומה 3, טירת הכרמל ת.ד. 85 32000  
טל. 8577355-04, פקס: 8577365-04

רשות מקומית: מועצה מקומית כפר ורדים  
כפר ורדים, ד.נ. מעלה הגליל 24960  
טל. 9977142-04

1.5 יחס לתכנית אחרות:

תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית ג/ במ / 175, ו- ג/ במ / 277 שבתוקף.  
תכנית זאת תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול עבה.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות אחרות של תכנית-  
אחרת יחולו על השטח, תכנית זו אצל יזם.

משרד המגורים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

## 1.6 מסמכי התכנית:

א. הוראות התוכנית: 11 עמודים.

ב. תשריט הכולל:

1: 2500	תכנית מצב קיים בקני"מ
1: 2500	תכנית מצב מוצע בקני"מ
1: 2500	קטע מתכנית ג.ב.מ. 175 ו- ג.ב.מ. 277
1: 2500	כפר ורדים שלב ב' שכונה ה' בקני"מ
1: 50000	תרשים סביבה בקני"מ

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

## 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
10/11/98	הכנה
28/01/99	עדכון 1
21/05/99	עדכון 2
21/01/04	עדכון 3
07/07/04	עדכון 4

## 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

## 1.9 באור סימני התשריט וגווניו:

1. שטח למוסדות ציבור - חוס כהה תחום בקו חוס כהה
2. שטח לבניני ציבור - חוס בהיר תחום בקו חוס כהה
3. דרך קיימת - חוס בהיר
4. שטח ציבורי פתוח - ירוק
5. גבול התכנית - קו כחול עבה
6. גבול גוש - קו אדום עם משולשים אדומים משני צדדיו לסרוגין
7. גבול חלקה - קו ירוק
8. מספר גוש - מספר בצבע אדום
9. מספר חלקה - מספר בצבע ירוק

## 1.10 טבלת שטחים:

מס'	יעוד קרקע	מצב מתוכנן		מצב קיים	
		שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ
1	שטח לבניני ציבור	6.93	25.80	6.93	25.80
2	שטח למוסדות ציבור	15.89	59.16	16.81	62.84
3	שטח ציבורי פתוח	4.04	15.04	3.12	11.36
	סה"כ	26.86	100.00	26.86	100.00

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות:2.1 מטרות התכנית:

תכנון מחדש של מתחם גני ילדים ומבנה ציבור בכפר ורדים – שלב ב',  
הכולל כ – 27 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

שינוי יעוד במסגרת תחומי התכנית משטח ציבורי פתוח לשטח למוסדות ציבור.

3. הוראות התכנית:3.1 רשימת תכליות:א. האזור: מבני צבור

אזור זה מיועד למבנים לשימושם של התושבים. אזורים אלה ממוקמים במרכזים שכונתיים ומיועדים לפונקציות ציבוריות כגון: מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער ותרבות, בתי כנסת.

מרווחי בניה בין מערכת חינוך לבין מבני מגורים ייבדקו ע"י יועץ לאקוסטיקה וייקבעו עפ"י הנחיותיו.

כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה (סעיף 3.2).

### ב. האזור : מוסדות צבור

אזור זה מיועד למבנים מוסדיים לשרות התושבים. אזורים אלה ממוקמים במרכזים על שכונתיים ומיועדים לפונקציות ציבוריות כגון: ביי"ס יסודי, ביי"ס מקיף, בית כנסת מרכזי, אולמות לכינוסים, ספריה מרכזית, מרפאה מרכזית.

מרווחי בניה בין מוסדות חינוך לבין מגורים ייבדקו ע"י יועץ לאקוסטיקה וייקבעו עפ"י הנחיותיו.

כל בינוי בשטח זה יהיה כפוף להוראות בטבלת זכויות ומגבלות בניה (סעיף 3.2).

### ג. האזור : שטח ציבורי פתוח

אזור זה מיועד לגנים ציבוריים ושטחי חורש נטוע ואו טבעי בשלוב עם רחבות מרוצפות, מגרשי ספורט, מגרשי משחק ושעשוע. בנוסף למפורט לעיל ישמש השטח הציבורי הפתוח שבין מוסדות ציבור לבנייני הציבור (חלקה 732/1) למעבר הולכי רגל בין כבישים 20 ו- 21. מודגש שבשצ"פ תאסר כל בנייה.

### 3.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה :

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות. מודגש שבשצ"פ תאסר כל בנייה.

גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי בדונם	שם האזור (שימושים עיקריים)	
	מס' קומות	סך הכל	לכסוי קרקע	שטח ישרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי			
במטרים מעל קרקע טבעית או חפורה													
9 מ'	2	40%	40%	10%	30%	*	40%	5	5	5	6.0	שטח מוצע למבני ציבור	
10.5 מ'	2	40%	40%	10%	30%	*	40%	5	5	5	16.0	שטח מוצע למוסדות ציבור	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.0	שטח ציבורי פתוח	

\* הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששכומם לא יעלה על הסה"כ המותר.

## 3.3 הוראות נוספות:

## 3.3.1 הנחיות כלליות לפתוח מגרשים עבור אזורים למבני צבור ומוסדות צבור

## 1. תכנית פיתוח

- א. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף.
- ב. על מגישי הבקשות להיתר בנייה לדאוג לבצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבנייה בהתאם לתקנות ודרישות הרשות המקומית, כתנאי למתן תעודת גמר.
- ג. לבקשת היתר בנייה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בנייה בק"מ 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.
- ד. תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות למבנים מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חנייה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.
- ה. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים: תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם: שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק. פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, רהוט גן ורחוב יובאו ע"י המתכנן לאישור הועדה המקומית ויתאימו לפרטים בנספח הנופי הפנימי שברשותה.
- ו. תצורף תכנית עקירות לאישור הועדה המקומית.
- ז. תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון, רשימת עצים ושתילים, וסימון מערכת השקיה עקרונית.
- ח. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור הועדה המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.
- ט. במגרשים הגובלים עם הציר הראשי וצירים מחברים על המתכנן לתאם בין תכנית הפתוח של המגרש לבנייה צבורית לבין תכנית הפיתוח של הצירים על מנת ליצור "חזית רחוב".

## 2. קירות מסלעות וגדרות

## חזית הרחוב

- א. אם יהיה צורך בגידור/תיחום/תמיכה יהיה זה רק ע"י קיר.

- ב. הקירות יהיו בנויים מאבן לקט מקומית או בציפוי אבן מסוג – אבן שכבות מנוסרת למרובעים או אבן מסותתת בעבוד טובזה גס.
- ג. גובה קיר מינימלי 0.5 מ', מקסימלי 3.5 מ' מגובה הכביש. מעל זה יפוצל הקיר לשניים או יותר.

### 3. גינן

- א. לכל תוכנית פתוח תצורף תכנית נטיעות ושתילות ורשימת צמחייה. הנטיעות והשתילות יבוצעו בהתאם.
- ב. יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים בצריכת מים ואשר משתלבים בנוף הגליל.
- ג. יש לשלב נטיעת עצים חצי בוגרים ובוגרים.
- ד. עקירת עצים תבצע רק לאחר אישור מראש של הועדה המקומית בתאום עם קק"ל (או רשות שמורות הטבע).

### 4. עודפי קרקע

- א. ייאסר לשפך שפך בנייה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ למגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית.
- ב. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזור המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבנייה לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח.
- ג. שיקום מדרונות שייעשה בעקבות עבודות פיתוח באתר, יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח ויתן פתרון לניקוז נגר עילי.

### 3.3.2. תשתיות:

#### כללי:

- לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תשתיות וחבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומחלקת מהנדס המועצה.
- א. מים - אספקת מים מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ביוב - היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

- ג. ניקוז - הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- ד. סילוק אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מחלקת התברואה של הרשות המוניציפלית המקומית.
- ה. 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.
- ו. רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיות.
- ז. רשת תקשורת - תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים.

#### חניה:

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

#### עבודות פיתוח:

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת במועצה המקומית ולשביעות רצונה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו והסדרו כל מרכיבי התכנית הנוגעים לגבולות המגרש עם שכניו ועם רשות הרבים, כגון גדרות, מעקות, קירות תמך, מסלעות וכיו"ב.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
- ג. לא יוחל באכלוס בתחום התכנית טרם בוצע חיבור למערכת הביוב הציבורית הקיימת.

#### 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. הפירה 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. הפירה, 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 עת פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

### 3.3.3. הוראות כלליות

#### חלוקה:

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי, המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### הפקעות:

- א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית - המועצה המקומית כפר ורדים, ע"פ סעיף 26 בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה (1965).
- ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב), לחוק התכנון

והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

**הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**עתיקות:**

הגבלת פעילות בשטח עתיקות: על פי סעיף 299א' 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.

**היטל השבחה:**

היטל השבחה ייגבה כחוק.

*רשמי*

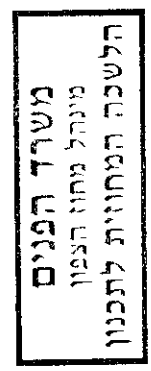
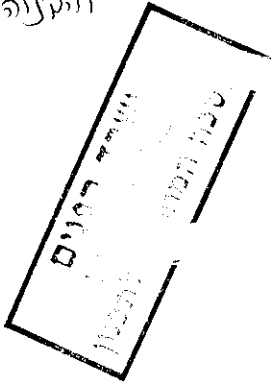
*תקן תלמידי מיון תמ"ת תקפה על התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש לה נקודת אלוס המכונה אלטר תכנית צ, תלמי חלוקה ארכי רישום בתוספת 254 ג' בחוק הפקעון והקנייה.*

**3.3.4. הוראות מיוחדות:**

הכל לפי הוראות תכנית ג/במ/ 175 ו- ג/במ/ 277 שבתוקף

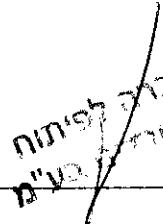
**3.3.5. הוראות נופיות:**

הכל לפי הוראות תכנית ג/במ/ 175, ו- ג/במ/ 277 שבתוקף



### חתימות

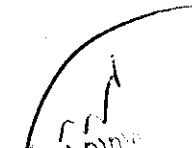
  
 מנהל מחלקת הנדסה  
 ד"ר יעקב  
 מ"מ כפר הירדנים

  
 החברה לפיתוח  
 כפר הירדנים בע"מ

יזם ומגיש התכנית:

---

בעל הקרקע:

  
 יזם והנדסה בע"מ

---

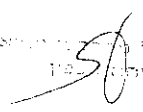
עורך התכנית:

---

ועדה מקומית:

התוכנית מוגשת לראשונה  
 לפי תכנית מס' 100/100  
 תש"ס

מס' 100/100  
 תש"ס

  
 מנהל מחלקת הנדסה  
 כפר הירדנים

20 12 05