

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-1138841

ג/27820 רה תכנון לשטחים ציבוריים שכונה ה' כפר ורדים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 255-1138841

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 18/01/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005256238/310>

## דברי הסבר לתכנית

תחום התכנית נמצא ביעוד "שטח למוסדות ציבור" ושצ"פ עפ"י תכנית ג/11235, המאושרת מיום 18/5/2005 י.פ. 5397 בצפון מערב כפר ורדים.  
תכנית ג/11235 קבעה זכויות בניה של 30% שטח עיקרי ועוד 10% שטח שירות והגבילה את השימושים במגרש למבנים מוסדיים לשירות התושבים.  
הרשות המקומית מתכננת לבנות בשטח התכנית את בנין המועצה החדש.  
על מנת ליעל את השימוש בקרקע ליעוד ציבורי, הרשות המקומית מבקשת להגדיל את אחוזי הבניה במגרש ולשלב בו שימושים נוספים, לרבות שימושים מסחריים נילוויים למבני הציבור.  
שילוב מבני צבור ביניהם ו/או עם פונקציות נוספות יאפשר חיסכון בקרקע הנדרשת כתוצאה מעליית רמת החיים ופיתוח שירותי רווחה נרחבים יותר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/27820 רה תכנון לשטחים ציבוריים שכונה ה' כפר ורדים

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

255-1138841

מספר התכנית

19.518 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	224851
קואורדינאטה Y	767209

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון מערב כפר ורדים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כפר ורדים - חלק מתחום הרשות: כפר ורדים

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר ורדים	הדס		
כפר ורדים	החצב		
כפר ורדים	כרמל		

צפון מערב כפר ורדים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18410	מוסדר	חלק		33, 57
18411	מוסדר	חלק		29, 49

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/11235	732, 718

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו נמצאת בתחום בינוי ובשטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
07/07/2016		8438	7299	התכנית נמצאת בשטח בנוי במרקם עירוני, רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח שימור משאבי מים. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35/1</u>
30/07/2007		3711	5696	התכנית נמצאת בישוב כפרי קהילתי, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ואזור ללא מגבלות סביבתיות. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9. הוראות תמ"מ 2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/2/9</u>
18/05/2005		2690	5397	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11235 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	<u>ג/11235</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף צרפתי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף צרפתי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות נספח עצים בוגרים	13: 59 28/02/2023	הדר רודין	28/02/2023	11		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים בוגרים	14: 00 28/02/2023	הדר רודין	28/02/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח מצב מאושר	17: 40 19/07/2023	יוסף צרפתי	19/07/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ כפר ורדים	כפר ורדים	כפר ורדים		04-9977142	04-9977142	mazkirut@k- vradim.org.i

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ כפר ורדים	כפר ורדים	כפר ורדים		04-9977142	04-9977142	mazkirut@k- vradim.org.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכואר	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי		04-9573138	04-9573138	Sdakwar10@ gmail.com
הנדסאי נוף	סוקר עצים	הדר רודין	54456		געתון	געתון (1)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com

(1) כתובת : קיבוץ געתון 25130.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות ותוספת שימושים למבנים ומוסדות ציבור כפר ורדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי פריסת יעודי הקרקע ללא שינוי גודל השטח של כל יעוד.

2. קביעת השימושים, זכויות והוראות הבניה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:

א. הוספת שימושים מסחריים נלווים בלבד לשימושים העיקריים הציבוריים.

ב. הגדלת שטחי הבניה עיקרי ושירות.

ג. קביעת הנחיות בינוי.

ד. קביעת הוראות למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	718
שטח ציבורי פתוח	732

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	718
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	718
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	718
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	732

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסדות ציבור	16,729	85.71
שטח ציבורי פתוח	2,789	14.29
סה"כ	19,518	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	16,728.56	85.71
שטח ציבורי פתוח	2,789.19	14.29
סה"כ	19,517.75	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בניינים למוסדות ציבור לצרכי חינוך, בית כנסת, מבני תרבות, מוסדות קהילתיים, מקלטים ומחסנים ציבוריים.</p> <p>ב. שימושים מסחריים נלווים לשימושים העיקריים הציבוריים.</p> <p>ג. מעבר צנרת תת-קרקעית במרווח קווי הבניה בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. דרכי גישה וחניות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>על השימושים הציבוריים למנוע מפגעים סביבתיים לרבות זיהום מקורות מים עיליים ותת-קרקעיים.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. נספח בינוי ופיתוח יכלול את מיקום ונפח הבנין, דרכי גישה לרבות דרכי גישה לנכים, תנועה, חניה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות לבנין, חומרי בניה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול חתכים ופרטי בנין עקרוניים לרבות פרטי גגות והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי. נספח הפיתוח יכלול גינון, נטיעות, רחבות וכיכרות, ריצוף ושבילים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב ושילוט, מערכות תשתית למיניהן לרבות מים, חשמל, תאורה, טלפון ותקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירת אשפה וכדומה.</p> <p>ב. תכנון המגרשים והמבנים יעשה בהתאם לעקרונות הבניה הירוקה עפ"י תקן ישראלי 5281 כגון: חיסכון באנרגיה, שימור משאבי קרקע, חיסכון ושימור מים, הפרדת פסולת, חומרים, קרינה ורעש, תחבורה וניהול הבניה. " נספח הבינוי יפרט את העקרונות הרלוונטים לתכנית זו ויוסיף הוראות מחייבות ו/או מנחות בהתאם לצורך</p>
ג	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>א. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי מזון.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג.</p> <p>ג. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ד	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הגשת נספח תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תנועה המראה את פתרונות הנגישות והחניה במגרש באישור ועדת התמרור של הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו הגשת נספח בינוי המראה את מימוש כל זכויות הבניה ברמה עקרונית לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי בהיתר בניה הצגת פתרון אקוסטי למניעת מטרדי רעש.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש.</p> <p>ב. מתקני תשתית.</p>

שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>ג. שבילים רחבות ופרגולות צל.                      ד. פסלים, אנדרטאות וברכות נוי.                      ה. דרכי גישה וחניות.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לשטח השצ"פ יוגש נספח פיתוח נופי ערוך על ידי אדריכל נוף, אשר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר בניה. הנספח יכלול התייחסות למפלסי המתקנים, התשתיות, דרכים, חניות, שבילים והשטחים הפתוחים, פתרונות ניקוז, גבהי קירות, גדרות ומעקות, מיקום רכיבי תשתיות ומתקנים הנדסיים, פירוט רכיבי הפיתוח הנופי וחומרי הגמר.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי
5	5	2	40	72 (1)	60			10	50	1000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	2	40	72 (1)	12			2	10	1000	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל השימושים.

(2) הגובה ימדד מהנקודה הנמוכה בבנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש.

**6.2****ניהול מי נגר**

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

**6.4****שמירה על עצים בוגרים**

שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות לשינוי זה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.