



8 ינואר, 2017

תכנית מס' : 253-0250613 ג/22207 כורזים- הרחבת הישוב

מסמך תיאור כללי- פרוגרמה

1. מאפיינים מרכזיים



הישוב כורזים הינו ישוב קהילתי הנמצא מצפון לכנרת, בתחום המועצה האזורית מבואות חרמון, ובמרחב התכנון של הועדה המקומית גליל עליון.

הישוב נקרא על שם הישוב המקראי כורזים ששרידיו ממוקמים כקילומטר מזרחה.

הישוב הוקם בשנת 1983 על אדמות מדינה ומשתייך להתאחדות האיכרים. הוא הוקם במטרה ליצור מסגרת התיישבות פרטית המשלבת מגורים באוירה כפרית, תוך שמירה על איכות חיים וחיי הפרט בדגש על תלות הדדית מינימלית.

כיום אוכלוסיית הכפר מונה כ- 105 משפחות, סה"כ כ- 375 תושבים.

כפר כורזים הינו אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית תעשייתית ותיירותית בע"מ, ומנוהל עצמית ע"י ועד מקומי כורזים הנבחר ע"י התושבים.

ההרחבה היא ביוזמת משרד הבינוי והשיכון – מחוז גליל ובניהולו של משה ענתבי.



כורזים הינו ישוב קטן הממוקם באזור פריפריאלי בצפון הארץ המרוחק ממוקדי תעסוקה מרכזיים. האוכלוסייה בו מתבגרת ויש צורך ורצון להרחיבו בכדי לחזקו ולדאוג להמשכיותו.

2. הרקמה הבנויה

אופי הבינוי בישוב הינו כפרי, צמוד קרקע, בגובה עד 2 קומות, עם או בלי גג רעפים.

הישוב מכיל שני מרקמים בולטים:

הראשון: הותיק מבינהם, מכיל מתחמים פרטיים הכוללים מגרשי מגורים שגודלם כ- 1.4 דונם המאפשר הקמת שתי יחידות דיור בכל מגרש. מגרש המגורים סמוך לדרך ציבורים, ובעורפו חלקה חקלאית שגודלה כ- 4.0 דונם. דרכי גישה בין כל 2 מגרשים מאפשרות גישה ישירה מהכביש לחלקות החקלאיות. רקמת בינוי זו מתאפיינת בבינוי צמוד קרקע המרוכז לאורך הכבישים ושטחים פנוי (פתוח- חקלאי) בהיקף או באזורים הפנימיים. מתקבל אופי בינוי דליל דומה למושב עובדים.



השני: מכיל מגרשי מגורים קטנים (כ- 500 מ"ר, 1 יח"ד) וגדולים (כ- 1,400 מ"ר, 2 יח"ד) המאורגנים בסמיכות זה לזה, לאורך הכבישים, עם דרכי גישה למגרשים האחוריים, ושטחים ציבוריים פתוחים. רקמת בינוי זו מתאפיינת בבינוי צמוד קרקע ברצף מגרשים, קדמיים ואחוריים, היוצר אופי "שכונתי", הדומה ליישוב קהילתי.



דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ

ח.פ. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות מתו"ס

תרדיון, ד.נ. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400

טל': 04-9990321 פקס: 04-9991321

e-mail: danny@danka-arc.com





3. שטחים לצרכי ציבור

בכורזים 2 אזורים למבני ציבור, מרכזי ומשני.

א. המרכזי- איזור ציבורי (בשני מגרשים) במרכז הישוב בשטח של כ- 45 דונם.

המבנים הקיימים בו הם:

- מועדון חברים (מבנה פיס) הכולל גם את מזכירות היישוב, בשטח של כ- 200 מ"ר.
- גן ילדים, דו כיתתי, בשטח של כ- 250 מ"ר.
- פיתוח סביבתי סביב המועדון.
- מגרש כדורסל משולב ומגרש משחקים קטן.
- באזור זה לא הוגדרו זכויות בניה (תוכנית ג/3844 משנת 1984) ונקבע שתאושר תוכנית בינוי.



ב. המשני- מגרש ציבורי בשכונה הצפונית בשטח של כ- 1.0 דונם.

המבנים הקיימים בו הם:

- מועדון נוער, הכולל גם חדר המשמש בית כנסת, בשטח של כ- 150 מ"ר.
- מגרש משחקים.
- זכויות בניה של 300 מ"ר (עפ"י תכנית ג/20227 משנת 2013).

טבלת סיכום – פרוגרמה לשטחים לצרכי ציבור

מבנים וזכויות המוצעים בתוכנית	מבנים קיימים	זכויות בניה מאושרות	אזור
מגרשי ומתקני ספורט, מבני שרות למתקני ספורט (משרד, מחסנים, מלתחות, שרותים) ו/או מועדון, מועדון לקשיש ו/או גני ילדים בשטח מקסימאלי של 1,056 מ"ר	מועדון חברים + מזכירות- 200 מ"ר גן ילדים דו כיתתי – 250 מ"ר	ללא הגדרה, לפי תוכנית בינוי מאושרת	א
	מועדון נוער + בית כנסת- 150 מ"ר	300 מ"ר	ב
1,516 מ"ר	600 מ"ר	לפחות 300 מ"ר	סה"כ



4. יחידות הדיור

סה"כ יחידות הדיור המותרות ע"פ תמ"א 35 הינו 300.

ע"פ התוכניות המאושרות, הישוב כולל תמהיל מגרשים לפי הפירוט הבא:

- 62 מגרשים ובהם 2 יח"ד בכל מגרש. (גודל מגרש מינימלי 1400-1200 מ"ר)
- 42 מגרשים ובהם 1 יח"ד בכל מגרש. (גודל מגרש מינימלי 700-500 מ"ר)
- סה"כ 104 מגרשים ובהם 166 יח"ד, בצפיפות נטו של 1.4 עד 2 יח"ד לדונם.



דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ
פ. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות מתו"ס
תרדיון, ד.ג. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400
טל': 04-9990321 פקס: 04-9991321
e-mail: danny@danka-arc.com





5. גישה וחיבור לישוב הקיים

לישוב כורזים שתי דרכי גישה:

- מצפון- מכביש 90 בסמוך לצומת עמידר.
- מדרום מכביש 8277 המוביל לאלמגור.

6. התכנית המוצעת:

תכנית ההרחבה היא ביוזמת משרד הבינוי- מחוז הגליל (בניה כפרית)

התכנון נעשה בשיתוף פעולה עם מועצה אזורית מבואות חרמון- מהנדס המועצה קובי זרקא, וועדה מקומית (מרחבית) גליל עליון- מהנדסי הועדה אדריכל אלדד שוהם ולאחר מכן שמואל (מולי) א. שפיגל, וכן בליווי ובתאום עם נציגי הישוב- ועדת ההיגוי מטעם ועד מקומי ואגודת כורזים.



משום מיקומו המרוחק של הישוב על תכנון ההרחבה להציע חלופת מגורים טובה יותר מאזורים אחרים, אפילו בצפון הארץ, ולהיות אטרקטיבי לאוכלוסייה שוחרת חיים בקהילה כפרית.

ההרחבה מציעה אלטרנטיבת מגורים באופי כפרי מרווח, בדומה לקיים בישוב, וגישה וקשר עם חיי הקהילה ומוסדות החינוך והתרבות של הישוב כורזים.

התוכנית מציעה 133 מגרשים, שגודלם כ- 500 מ"ר, ובהם 1 יח"ד בכל מגרש, בצפיפות נטו של 2 יח"ד לדונם.

התוכנית מתייחסת לשתי הרקמות הקיימות בישוב ומשלבת ביניהם: בינוי צמוד קרקע לאורך כבישים עם שטחים פתוחים (ציבוריים) בעורף המגרשים. רוב המגרשים מאורגנים לאורך דרכים ללא מוצא היוצרים אופי "שכונתי", ומיעוטם לאורך דרך ראשית.



התוכנית מדגישה את הפיתוח של השטחים הפתוחים בהרחבה לטובת כל תושבי הישוב: יצירת טיילת נופית, צירי הולכי רגל ואופניים, נקודות תצפית לנוף, איתור ופיתוח מוקדי פעילות ציבוריים ועוד.

מתוך צרכי הישוב וההרחבה העתידית, הוגדר בתוכנית מגרש מבנים ומוסדות ציבור המאפשר בניית מגרשי ומתקני ספורט, וכן מועדונים וגני ילדים. מיקום המגרש הינו בין ההרחבה והישוב הקיים ובסמוך לשטחים פתוחים וצירי תנועה בכדי להוות נקודת מפגש לכלל התושבים.

שטח המגרש כ- 5 דונם ושטחי הבניה בו יהיו 30% שהם כ- 1,500 מ"ר.

הגישה הישירה להרחבה היא מהכניסה הצפונית, כאשר על כביש זה מוקמו אזור תעסוקה (רה תכנון של אזור קיים), שצ"פים ואזור של מבני ציבור אשר ישמשו את כלל הישוב.

ההרחבה מחוברת לישוב בשני צירי תנועה, מזרחי ומערבי, על מנת לאפשר הגעה קלה למרכז הישוב ולגנים, בכלי רכב וברגל, וכן מהישוב אל ההרחבה.



רשמה: אדר' גלית קאופמן – משרד דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ



דניאל כהנא - תכנון נגיש בע"מ

פ.נ. 514864008

אדריכל, מתכנן ערים ומורשה נגישות מתו"ס

תרדיון, ד.ג. משגב, ת.ד. 42 מיקוד: 2017400

טל': 04-9990321 פקס: 04-9991321

e-mail: danny@danka-arc.com

