

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
 תכנית מס' 7490
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2/91
 מיום 21.3-91 החליטה להמליץ
 על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 ממונה הועדה יושב ראש הועדה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תכנית מפורטת הנקראת:

7490 כפר ורדים

שינוי לתכנית 826/4 ג' המופקדת - כפר ורדים

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"
תכנית בנין ערים מפורטת הנקראת: 7490 - כפר ורדים
שינוי לתכנית בנין ערים 4826/ג' - כפר ורדים

יוני 1993

1. שם התכנית:

שינוי לתכנית בנין ערים 4826/ג' - כפר ורדים הנקראת תכנית מס' 7490.

2. מקום התכנית:

כפר ורדים.
מחוז: הצפון.
נפה: עכו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש : 1840g.
חלק מחלקה: 20, 19.

4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ - 1.15 דונם.

5. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית: החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ.
8. עורך התכנית: משה אפלנאום - אדריכל ובונה ערים.
9. מטרת התכנית: שינוי יעוד מאזור לבנייני ציבור לאזור מגורים א'.
10. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התשריט

ה ס י מ ו נ

ה ב א ו ר

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| - קו כחול כהה | - גבול התכנית. |
| - שטח צבוע כתום | - אזור מגורים א'. |
| - שטח צבוע חום מותחם כתום כהה | - שטח לבנייני צבור. |
| - שטח צבוע בחום | - דרך קיימת/מאושרת. |
| - מספר בתוך עיגול | - מספר מגרש מוצע. |
| - מספר ברבע עליון של עיגול | - מספר דרך. |
| - מספר ברבעים צדדיים של עיגול | - קו בנין. |
| - מספר ברבע תחתון של עיגול | - רוחב הדרך. |

11. רשימת תכליות:

אזור : תכלית.

אזור מגורים א': באזור מגורים א' תותר על כל מגרש בניית בנין אחד המשמש למגורים בלבד והכולל יחידת מגורים אחת, למעט מגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר ואשר בהם תותר בניית בנין אחד הכולל 2 יחיד צמודות בקיר משותף אחד לפחות (בנין דו-משפחתי).

שטח למכנה צבור: בית ספר, גן ילדים, מעון יום, מרפאה, מועדון נוער, מועדון קשישים וכד'.

12. טבלת שטחים ואחוזים:

י ע ד	מספר חלקה	ש ט ח	% מהשטח
אזור מגורים א'	728	774 מ"ר	67.3
אזור מגורים ב'			
שטח למכני צבור			
דרך קיימת/מאושרת		376 מ"ר	32.7
סה"כ		1,150 מ"ר	100.0

ה א ז ר	שטח בניה מירבי	מס' יחידות במגרש	מיקום וקווי בנין	גובה ומס' קומות
אזור מגורים א'	1. <u>מגורים</u>			1. <u>מגורים</u>
	א. כ- 200 מ"ר לרשוי ביחידת מגורים אחת.	א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר, יחידת מגורים אחת.	א. במגרשים ששטחם עד 1200 מ"ר ובמגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר, והבנין המבוקש הינו חד-משפחתי, ובלבד שרוחב חזית המגרש לצד הרחוב קטן מ- 20.0 מ' ומגרשים ברוחב של 20.0 מ' בכלל זה: <u>קו בנין קדמי</u> - בחזית המשיקה לרוחב או לדרך - כמסומן בחשריט.	א. <u>במגרשים הנמוכים מן הדרך</u> גובה הבנין לא יעלה על 4.5 מ' לבנין בעל גג שטוח, ו- 6.5 מ' לבנין בעל גג משופע, מדוד מפני הכביש על נקודה הנמצאת על ציר הכביש מול אמצע המגרש.
	ב. במגרשים בהם מותרת בנית בית דו-משפחתי, יהיה שטח הבניה המצורף של שתי היחידות 400 מ"ר לרשוי. שטחה של כ"א משתי היחידות מוגבל ל- 200 מ"ר לרשוי.	ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר עד שתי יחידות דיוור בבית דו-משפחתי.	ב. <u>קו בנין אחורי</u> - 20.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין הקדמי. <u>קו בנין צדדי</u> - קו אפס מצד אחד; 3.0 מ' מן הצד השני בהחאם לחכניח הבינוי.	ב. <u>במגרשים הגבוהים מן הדרך</u> גובה הבנין לא יעלה על 7.0 מ' לבנין בעל גג שטוח ו- 8.5 מ' לבנין בעל גג משופע, מדוד מפני מפלס הדיור התחתון.
	2. <u>מבני עזר</u>		ב. במגרשים ששטחם עולה על 1200 מ"ר והבנין המבוקש עליהם הינו בנין דו-משפחתי ובלבד שרוחב חזית המגרש לצד הרחוב קטן מ- 20.0 מ'. <u>קו בנין קדמי</u> - כמסומן בחשריט. <u>קו בנין אחורי</u> - 35.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין הקדמי. <u>קו בנין צדדי</u> - כנ"ל סעיף (א).	2. <u>מבני עזר</u> קומה אחת בלבד.
		ג. במגרשים שרוחב חזית המגרש לצד הרחוב עולה על 20.0 מ' <u>קו בנין קדמי</u> - כמסומן בחשריט. <u>קו בנין אחורי</u> - 20.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין למעט מקרים חריגים בהם יהיה בסמכות הועדה לאשר הגדלת המרווח האחורי עד למידה מירבית של 35.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הקדמי וזאת עקב נסיבות מיוחדות שתדרושנה זאת.		

גובה ומס' קומות	מיקום וקווי בנין	מס' יחידות במגרש	שטח בניה מירבי	ה א ז ר
	<p><u>קו בנין צדדיים - 4.0 מ'</u> מכל צד.</p>			
<p>עד 4 קומות מפני מפלס הריור הנמוך ביותר. לא תותר קומת עמודים.</p>	<p><u>קו בנין קדמי - כמסומן בחשריט</u> <u>קו בנין אחורי - 5.0 מ'</u> מגבול המגרש. <u>קו בנין צדדי - 5.0 מ'</u> מגבול המגרש.</p>	<p>מספר היחידות ייקבע בתכנית בינוי אדריכלית ובלבד שהצפיפות לא תעלה על שעור מירבי של 5 יח'/'ד'.</p>	<p>70% משטח המגרש</p>	<p>אזור מגורים ב'</p>
<p>גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות.</p>	<p>שטח הבניה, מס יחידות, היעוד וכו' לפי תכנית בינוי אדריכלית שתאושרנה ע"י הועדה</p>			<p>* אתר מעורב * מרכז אזרחי * מבני צבורי לא מסחרי</p>

14. יחס לתכניות אחרות:

- א. התכנית מהווה שינוי לתכנית בנין ערים - 4826/ג'.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית אחרת, בתחום תחולתה, יקבע האמור בתכנית זו.

15. חנייה

באיזור מגורים א' תהיה החנייה בשטח המגרש. החנייה תתוכנן כחלק של המבנה, או לחילופין, כחלק של פיתוח החצר באופן שתשתלב במירקם הכללי. תותר הקמת חניה בתחום המרווח הקדמי, בקטע שבין קו האפס ובין ההיטל של המרווח הצדדי על חזית המגרש. במגרשים בהם יש מרווח צדדי, שאינו מרווח אפס, משני צידי המגרש, תותר בניית חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי, אך ורק בקטע החזית, התחום בין שני הטלי המרווחים הצדדיים הנ"ל. מבנה החנייה יהיה מבניה קשיחה או פרגולת עץ. לא תותרנה סכרות מחומרים קלים כדוגמת חיפוי לוחות אסבסט על מסגרת צנורות וכו'.

החניה צריכה לתקן את התכנון והחנייה, היקנה וקיומה חנייה
מס' 1983
הפקעה ורישום:

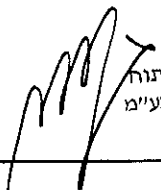
16. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חנייה צבורית וכן אתרים למבני צבור לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד', יופקעו בהתאם לסעיף 188 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויירשמו על שם מנהל מקרקעי ישראל ו/או רשות מקומית לכשתוקם בשטח התכנית.

17. חתימות ואישורים:

בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל


החברה לפתוח
כפר ורדים בע"מ

יוזם התכנית :

החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ


אדריכל זמן יעקובי

עורך התכנית :

משה אפלבוים - אדריכל ובונה ערים

ועדת בנין ערים:

ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה הגליל

משרד הפנים נהוג צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
7190 אישור תכנית מס.

הודעה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **28.4.93** לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

7190 הודעה על אישור תכנית מס.

4151 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

187 מיום **21.10.93** מס' **187**