

**חוק התכנון והתכנון תשכ"ח 1968**  
**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**מעלה הגליל**  
 תכנית מס' 7491  
 הועדה המקומית בשיבותה מס' 2/91  
 מיום 21.3.91 החליטה לחמץ  
 על הפקדת התכנית הנקובה לעי.  
 יושב ראש הועדה

יוני 1992

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"

תכנית בנין ערים מפורטת הנקראת: 7491 כפר ורדים

שינוי לתכנית בנין ערים 4826/ג' - כפר ורדים

# 1. שם התכנית:

שינוי לתכנית בנין ערים 4826/ג' - כפר ורדים הנקראת תכנית מס' 7491.

## 2. מקום התכנית:

כפר ורדים.

מחוז: הצפון.

נפה : עכו.

## 3. הקרקע הכלולה בתכנית:

ג ו ש : 18409 19196

חלק מחלקה: 2 67

## 4. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ - 1.36 דונם.

## 5. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט נקו כחול עבה.

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

ה ב א ו ר

ה ס י מ ו נ

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

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

12. טבלת שטחים ואחוזים:

| י ע ו ד          | מספר חלקה | ש ט ח     | % מהשטח |
|------------------|-----------|-----------|---------|
| אזור מגורים א'   | 726       | 1,063 מ"ר | 78.16   |
| אזור מגורים ב'   |           |           |         |
| שטח למבני צבור   |           |           |         |
| דרך קיימת/מאושרת |           | 297 מ"ר   | 21.84   |
| סה"כ             |           | 1,360 מ"ר | 100.0   |

| ה א ז ו ר      | שטח בניה מירבי                                                                                                                                | מס' יחידות במגרש                                                     | מיקום וקווי בנין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | גובה ומס' קומות                                                                                                                                                                    |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| אזור מגורים א' | 1. מגורים                                                                                                                                     | 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:<br><u>קו בנין קדמי</u> - בחזית המשיקה לרוחב או לדרך - כמסומן בחש"ט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1. מגורים<br>א. במגרשים הנמוכים מן הדרך 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 דיור בבית דו-משפחתי. | ב. <u>קו בנין אחורי</u> - 20.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין הקדמי.<br><u>קו בנין צדדי</u> - קו אפס מצד אחד; 3.0 מ' מן הצד השני בהתאם לתכנית הבינוי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ב. במגרשים הגבוהים מן הדרך 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. מבני עזר                                                                                                                                   |                                                                      | 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'.<br><u>קו בנין קדמי</u> - כמסומן בחש"ט.<br><u>קו בנין אחורי</u> - 35.0 מ' מדוד בהשלכה אנכית מקו הבנין הקדמי.<br><u>קו בנין צדדי</u> - כנ"ל סעיף (א).<br>ג. במגרשים שרוחב חזית המגרש לצד הרחוב עולה על 20.0 מ' <u>קו בנין קדמי</u> - כמסומן בחש"ט.<br><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. | 2. מבני עזר:<br>קומה אחת בלבד.                                                                                                                                                     |

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

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 החניה בשטח המגרש. החניה 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 החניה יהיה מבנה קשיחה או פרגולת עץ. לא תותרנה סכרות מחומרים קלים כדוגמת חיפוי לוחות אסבסט על מסגרת צנורות וכו'.

החניה אף תקנה המכנה (החניה) לתקנה המקומית חניה  
משנת 1983 מ"ל ח"ל

16. הפקעה ורישום:

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שבילים להולכי רגל, חניה צבורית וכן אתרים למבני צבור לא מסחריים, שרותים קהילתיים וכד', נועדים להפקעה 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

יוזם התכנית :

החברה לפיתוח  
כפר ורדים בע"מ

החברה לפיתוח כפר ורדים בע"מ

עורך התכנית :

משה אפלבוים - אדריכל ובונה ערים

ועדת בנין ערים:

ועדה מקומית לתכנון ובניה - מעלה הגליל

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7491 הפקדת תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.3.92 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

7491 הודעה על הפקדת תכנית מס.

4066 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 17.12.92 מס' 641

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7491 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.4.93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

7491 הודעה על אישור תכנית מס.

4151 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.  
מיום 21.10.93 מס' 188