

2000/22

מרחב תכנון מקומי

מחוז הצפון

הגליל התחתון

נפת כנרת

תכנית מפורטת מס' ג/במ/48

כדורי - שכונת הקרוונים

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס'

תוכנית זו מוגשת לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) החש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

ינואר 1991

צמיר אדריכלים מתכנני ערים

שבת תשנ"א

רח' אינשטיין 44 חיפה טל' פקס' 251178

סדרג 1 : כללי

- 1.1 המקום: מועצה אזורית גליל תחתון.
- 1.2 שם ותחולה: תוכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/במ/48 כדורי - שכונת קרוונים" ותחול על החלקות הבאות:  
גוש : 17213 חלקה 131 (חלק)  
גוש : 17214 חלקה 44 (חלק).
- 1.3 גבולות: כמסומן בתשריט התכנית בקו כחול עבה.
- 1.4 שטח: כ- 148.4 דונם
- 1.5 מסהכי התכנית: - תקנון.  
- תשריט בקנ"מ 1:1,000 .  
- תכנית כללית לדרכים  
- מערכת מים  
- מערכת ביוב
- 1.6 היוזם: משרד הבינוי והשכון המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.
- 1.7 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 המתכנן: צמיד אדריכלים מתכנני ערים.
- 1.9 מטרות התכנית: א. פיתוח שכונת 200 קרוונים לעולים.  
ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחומי "התכנית".  
ג. קביעת תקנות המסדירות זכויות הבניה לשימושים המותרים לפי אזורים בהתאם להוראות ה"תכנית".  
ד. התווית מערכת דרכים ואיתור שטחי חנייה בהיקף הדרוש בהתאם לבנוי המתוכנן.

פרק 2: יעודי קרקע ואזורים

2.1 רשימת יעודי קרקע, סמונס בתשריט ושטחם

יעודי קרקע	סמונס בתשריט	שטח ד'	שטח %
אזור מגורים	שטח צבוע כתום	51.200	34.5
אזור להבני ציבור	שטח צבוע חום מוקף בקו חום כהה.	5.500	3.7
אזור למסחר	שטח צבוע אפור	2.000	1.3
שטח פתוח ציבורי	שטח צבוע ירוק	64.550	43.5
דרך קיימת	שטח צבוע חום	4.050	2.7
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום	21.100	14.3
	סה"כ	148.400	100.0

2.2 סמונים:

מס' דרך	מספר ברבע העליון של עגול
קו בנין	מספר בקבעים הצדדיים של עגול
רוחב דרך	מספר ברבע התחתון של עגול
קו חשמל מתח גבוה	קו נקודותיים קו בצבע אדום.
גבול התכנית	קו כחול עבה.
אתר למקלט	האות מ בתוך ריבוע

2.3 הוראות כלליות:

2.3.1 שמושם בקרקעות: כל קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט בהתאם ליעודו ישמש רק לאותם השמושם המותרים באותו אזור, לפי הפרוט שנקבע בסעיף 2.4 לגבי כל יעוד קרקע.

2.3.2 הפקעות: כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, וירשמו על שם מועצה אזורית גליל תחתון.

- 2.3.3 פקיעת התכנית: תוקף תוכנית זו יפקע בעבור שנתיים מיום אישורה אם לא הוחל בבצועה לפי סעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.  
 כתחילת בצוע התכנית יחשבו הפעולות הבאות:  
 א. סיום כל התשתיות (פריצת כבישים, מים וביוב)  
 ב. הקמת 200 קרוונים.

#### 2.4 הוראות ליעודי קרקע ולאזורים

##### 2.4.1 אזור מגורים א'

- א. שמושים מותרים: מגורים בקרוונים חד משפחתיים לרבות שבילי כניסה פנימיים, קבולת האזור 200 יחידות.  
 ב. גודל מגרש מינימלי: 250 מ"ר.  
 ג. שטח קרוון: 20% משטח המגרש.  
 ד. גובה קרוון: קומת אחת.  
 ה. מרווחים  
מינימאליים:  
 כלפי דרך מס' 65 : 35 מ'.  
 כלפי כביש מס' 1 : 2 מ'.  
 כלפי דרך משולבת: 2 מ'.  
 כלפי שטח פתוח ציבורי: 2 מ'.  
 כלפי שביל גישה פנימי: 2 מ'.  
 מרווח בין מבנים: 8.5 מ'.  
 סטיות עד 10% מותרות בקוי בנין.

##### 2.4.2 אזור למבני ציבור

- א. שמושים מותרים: - מבנים לשרותי ציבור כגון: גן ילדים, בית כנסת מקומי, הועדון, תחנה לבריאות המשפחה וכד'.  
 - שטחים מרוצפים ומעבדים להולכי רגל לרבות מעברים מקורים.  
 - גנים ציבוריים, מגרשי ספורט, שטחי נוי ופיתוח גני, לרבות עבודות חפירה וחילוי וקירות תוהכים.  
 - שטחי חנייה.  
 ב. שטח בניה: עד 1000 מ"ר בהתאם לתכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.  
 ג. גובה בניה: 2 קומות (7 מ').

- ד. חנייה: בהתאם לתקן משרד התחבורה על פי חכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.
- ה. מרווחים: כלפי דרכים: 5 מ'.  
 כלפי אזור מגורים: 10 מ'.  
 כלפי שפ"צ: 5 מ'.  
 כלפי גבולו הצפון מערבי של יעוד הקרקע: 10 מ'.

#### 2.4.3 אזור להסחר:

- א. שהושים חותרים: - שדותי מסחר מקומיים.  
 - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל.  
 - שטחי חנייה, דרכי גישה, שטח לטעינה ופריקה.  
 - מקלטים ציבוריים.
- ב. שטחי בניה: עד 250 מ"ר בהתאם לתכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.
- ג. גובה בניה: קומה אחת (עד 4 מ').
- ד. חנייה: בהתאם לתקן משרד התחבורה על פי תוכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.
- ה. מרווחים: כלפי דרך: 5 מ'.  
 כלפי שטח פתוח ציבורי: 5 מ'.  
 כלפי אזור מגורים: 5 מ'.

#### 2.4.4 שטח פתוח ציבורי:

- א. שהושים חותרים: - גנים ציבוריים, כולל מגרשי ספורט והשחק, שדרות, שטחי נוי ופסי ידק להפרדה.  
 - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל.  
 - שטחי חנייה ודרכי גישה.  
 - מקלטים ציבוריים.

פרק 3 - תשתית

- לתוכנית זו תצורפנה תוכניות כלליות לדרכים (כולל חניה), נקוו, מים וביוב אשר תהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. מערכת החשמל שתתוקן בתחומי "התוכנית" תהיה בתאום עם חברת החשמל.
- לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בה מקלט בהתאם לדרישות של תקנות הג"א.
- לא יוצא היתר בניה ללא חיבור הקרוונים למערכות מים, ביוב, חשמל, הספקת גז וסלוק אשפה.
- יש למנות ועדה באחריות נציג משרד איכות הסביבה ובהרכב נציג משרד הבריאות, נציג משרד השכון ונציג המועצה האזורית גליל תחתון, למציאת פתרון טכני לנושא הדיסוסים, כאשר משרד השכון (הבניה הכפרית) יבצע את הסכום.
- משרד השכון יסלול כביש ומדרכה להולכי רגל בין השכונה לצומת כפר תבור יבניאל.
- משרד השכון יסלול צומת לשכונה שתתחבר לכביש הראשי בתאום עם מע"צ ולאחר אישור התכנית ע"י גורמי התכנון.

ח ת י מ ו ת

ה י ז ם

---




---

ה ח ת כ נ ן

---

ב ע ל ה ק ר ק ע

השירות הפנימי כחוקר המבחן

חוק הלכתי תכנון ובנייה (הודעות ועדכון) תשנ"א 1990

הגישות לפיקוד מס. 48/א

הודעה לבניה לפגורית (מס. 48/א - 91)

החליטה ביום 15.9.91 לאשר את התכנית.

ק"מ רחובות  
מנהל

הודעה על אישור הבניה מס. ....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....