

14

1203-1935-A

מחוז הצפון:

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

כפר תבור - בי"ח שיקומי סיעודי

תכנית מסי ג/ 10368

שינוי לתכנית מסי ג / 8808

מחוז: הצפון

נפה: טבריה

ישוב: כפר תבור

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כפר תבור

גוש: 17037

חלקה: חלק מחלקה 4

סחח התכנית: כ - 15.7 דונם

בעלי הקרקע: אסנת לרום כתובת: ת.ד. 177 כפר תבור, טל: 06-6765370

היוזם: לרום בע"מ כתובת: ת.ד. 177 כפר תבור, טל: 06-6769370

המתכנן: גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
גרשון צפור אדריכל - ברק צפור אדריכל

תכנון כבישים ותנועה: כתובת: מרכז עמיאל, קבוץ גלויות 34 ת"א טל: 03-5189426

תאריך: ד.א.ל. פיתוח והנדסה בע"מ 29.10.97

עדכונים: ~~30.7.98~~ 20.6.98 27.11.97 18.11.97

הודעה על אישור תכנית מסי ג/ 10368
 מועצה מקומית כפר תבור
 ת"ת 11.2.99

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מסי ג/ 10368
 הועדה המהוזה: לתכנון לבניה החליטה
 ביום 9.12.97 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית: תכנית זאת תקרא תכנית מס' ג/ 10368 שינוי לתכנית מס' ג / 8808 כפר תבור.
התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), תשריט ערוך בקני"מ 1: 625 (להלן "התשריט") ותכנית בינוי ערוך בקני"מ 1: 250, 1: 500, 1: 1,000 (להלן "נספח בינוי"). כל המסמכים הם חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 15.7 דונם.
5. מקום התכנית: גוש 17037 חלק מחלקה 4 בצד המערבי של כפר תבור, צפונית לכביש מס' 767 עפולה - כפר תבור.
6. מטרת התכנית: שינוי יעוד השטח הנייל מאזור חקלאי, אזור מגורים אי ודרכים לשטח ציבורי פתוח, דרכים ושטח למוסד בו מותר יהיה להקים בית חולים שיקומי - סיעודי וקביעת זכויות הבנייה.
7. יחס לתכנית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג / 8808. במקרה של סתירה בין תכנית זאת ותכנית מס' ג / 8808, הוראות תכנית זאת עדיפות.

8. רשימת ייעודי קרקע וסימונים בתשריט:

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>האזור</u>
- קו כחול עבה בלתי מקוטע	- גבול התכנית
- צבע כתום	- אזור מגורים אי
- פסים ירוקים באלכסון	- אזור חקלאי
- צבע כתום מותחם בצבע חום	- שטח למוסד
- צבע ירוק מותחם ירוק כהה	- שטח פרטי פתוח
- צבע חום	- דרך קיימת או מאושרת
- צבע אדום	- דרך מוצעת או הרחבה
- קוים חוצים אדומים אלכסוניים	- דרך לביטול
- קו סגול רציף	- גבול תכנית קיימת ג' / 4748
- קו כחול מרוסק	- גבול תכנית קיימת ג' / 8808
- קו סגול מרוסק	- גבול תכנית קיימת ג' / 9080

מס' דרך _____
קו בנין מגבול הדרך _____
רוחב הדרך _____

9. רשימת תכליות ושימושים מותרים באזור לפי ייעודם:

- כל קרקע או בנין המסומן בתשריט בהתאם לייעודו, ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור כמפורט להלן:
- (1) שטח למוסד:** מיועד להקמת בית חולים שיקומי - סיעודי בבית החולים יהיו 4 מחלקות אשפוז ובהן כ - 160 מיטות, ובנוסף פונקציות של ריפוי בעיסוק, פיזיותרפיה, מרפאות יום ושטחי עזר נוספים ככל שיידרש לתפקוד המוסד.
- (2) שטח פרטי פתוח:** במסגרת עבודות גינון ופיתוח תותר הקמת משבצות חניה נקודתיות משולבות בגינון באישור מהנדס המועצה.
- (3) דרכים:** תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ו/או אדום הוא שטח של דרך מאושרת או מוצעת. הדרך תלווה בשטחים מגוננים ומפותחים אשר בהן יינטעו עצים.

10. טבלת אזורים: מצב קיים:

יעוד	שטח דונם	%
דרכים	2.76	17.58
אזור מגורים א'	2.83	18.03
שטח חקלאי	10.11	64.39
סה"כ	15.7	100.00

מצב מוצע:

יעוד	שטח דונם	%
שטח למוסד	11.52	73.38
שטח פרטי פתוח	2.22	14.14
דרך	1.96	12.48
סה"כ	15.7	100.00

11. טבלת זכויות הבנייה:

אזור	גובה הבניינים	שטחי עיקריים		שטחי שירות		שטחי בניה במ"ר		קו בניין	
		שטחים עיקריים	שטחי שירות	סה"כ	סה"כ	לחזית צפונית	לחזית דרומית	לצדדים	לחזית
שטה למוסד - בית חולים שיקומי סיעודי	(א) 2 קומות מעל קומת המרתף וסה"כ 3 קומות	8,000	5,000	13,000	5	40	מטר 4.5	מציר הדרך	מזרח לצד
שטה							מטר 8.5		מערב לצד

הערות:

- (א) לבניה של קומה אחת (הכניסה הראשית) יהיה גג שטוח ולעיקר המבנה יהיה גג רעפים כמסומן בנספח הבינוי.
- (ב) גובה המבנה עד 12 מ' מהכניסה הקובעת (עד +102 מגובה פני הים). תותר בליטת מבנים טכנים, חדרי מדרגות ואלמנטים אדריכליים דומים עד לגובה 16 מ' (+106 מגובה פני הים).
- (ג) פירוט שטחים עיקריים ושטחי שירות נאה בחוברת נספח הבינוי.
- (ד) תיאסר כל בנייה בתחום 40 מטר מציר הדרך לרבות חנייה.

12. איסור בניה מתחת

(בקרבת קווי חשמל: 1)

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- (2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן -
מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.
- (3) המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

13. הפקעה:
השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויועברו לבעלות המועצה המקומית כפר תבור.

14. חניה:
עפ"י חוק התכנון והבנייה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983. החניה תתבצע בתחומי המגרש ועל פי נספח הבינוי.

15. אספקת מים:
תהיה מרשת אספקת המים של כפר תבור. אספקת המים תותקן בהתאם לדרישות הרשויות - כיבוי אש, משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה ובאישור הועדה המקומית.

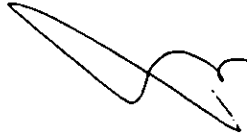
16. בזבז וניקוז:
הבונים יגישו פתרון לסילוק שפכין למערכת בזבז מרכזית וניקוז לפי דרישות המועצה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית ואו המשרד לאיכות הסביבה ובאישור הועדה המקומית.

17. מקלטים:
פתרון מיגון בהתאם לדרישות מפקדת העורף (הג"א) של צה"ל.

18. היטל השבחה:
היטל השבחה ישולם ע"פ החוק.

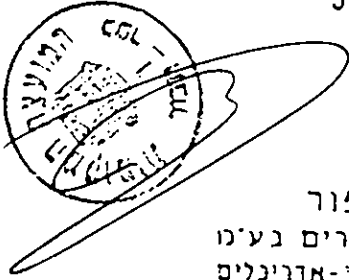
19. טופס 4:
מתן טופס 4 מותנה בגמר פיתוח השטח כולל נטיעת עצים.

חתימת בעלי הקרקע

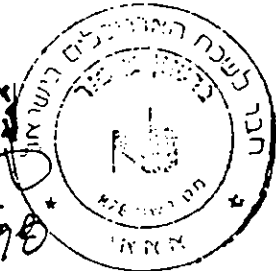
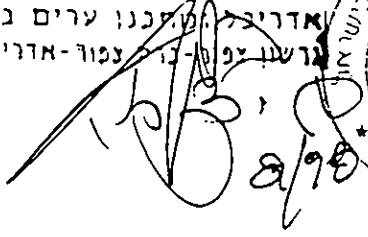


חתימת היוזם

ל ד ו ם
בניח שיש חסי סיעודי
בע"מ ח.פ. 512476805



גרשון צפור
אדריכל. מתכנן ערים בע"מ
גרשון צפור - נו. צפור - אדריכלים



חתימת עורך התכנית

תאריך 30.7.98