

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

מחוז צפון

אישור תכנית מס' 11749/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה

לאשר את התכנית

מרחב תכנון מקומי "גליל מרכזי"

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 11749/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4942

מיום 21.12.00

תכנית מתאר מפורטת ג/11749

שינוי יעוד ממלונאות למתחם מגורים - כפר תבור

שינוי לג/ 8808 לג/ 9080 ולתוכנית מתאר ג/ 4748

היוזם: מו"מ כפר תבור

עורך התכנית: אדריכל ערן מבל

אפריל 2000
עדכון לספטמבר 2000

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

נפת כנרת

תחום שיפוט מוניציפלי מו"מ כפר תבור

1. **שם וחלות:**
התכנית תקרא תכנית מפורטת ג/ 11749 - שינוי יעוד ממלונאות למתחם מגורים - כפר תבור, שנוי לתכנית מפורטת ג/ 9080.
היא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. **מסמכי התכנית:**
הוראות התכנית (9 עמודים), ותשריט בקני"מ של 1:1000.
המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. **מיקום:**
התכנית ממוקמת במבואות המערביים של כפר תבור מכוון עפולה.
4. **שטח התכנית:**
שטח תכנית זו הוא כ- 15.27 דונם (מדוד גרפית).
5. **קיבולת יח"ד:**
בשטח התכנית מתאפשרת הקמת 20 יח"ד.
6. **הקרע הכלולה בתכנית:**
גוש 17037 חלק חלקה 7.
7. **מטרת התכנית:**
 - א. שנוי יעוד ממלונאות למגורים א'.
 - ב. קביעת זכויות והגבלות בניה.
 - ג. חלוקה חדשה בהסכמה.
 - ד. קביעת הנחיות מפורטות לפיתוח השטח ואופי הבינוי.
8. **בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:**
מועצה מקומית כפר תבור. טל. 06-6769991 פקס. 06-6766732.
9. **עורכי התכנית:**
אדריכל ערן מבל, רחי' הבונים 19, קרית טבעון, טל. 04-9835146 פקס. 04-9833704.
10. **יחס לתכניות אחרות:**
התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת ג/ 9080, לג/ 8808 ולתכנית מתאר ג/ 4748.
הוראות תכנית זו עדיפות על פני כל תכנית קודמת החלה במקום.

11. טבלה שטחים

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (דונם)	שטח (%)	שטח (דונם)	
60.72	9.27	-	-	אזור מגורים א'
8.51	1.30	1.70	0.26	שטח ציבורי פתוח
-	-	3.14	0.48	שטח פרטי פתוח
-	-	17.62	2.69	דרך קיימת או מאושרת
3.27	0.50	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
-	-	73.41	11.21	מלונאות
27.50	4.20	-	-	דרך משולבת מוצעת
-	-	4.13	0.63	חניה
100	15.27	100	15.27	סה"כ

12. באור סימני התשריט

קו כחול רצוף	גבול תכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת ג/ 9080
שטח צבוע חום	דרך מאושרת/קיימת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע ירוק אדום לסרוגין באלכסון	דרך משולבת מוצעת
שטח צבוע צהוב	אזור מלונאות
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע ירוק	שצ"פ
ספרה ברבוע עליון בדרך	מס' דרך
ספרה ברבוע צדדי בדרך	קו בנין
ספרה ברבוע תחתון בדרך	רוחב זכות דרך
קו ירוק ועגול	גבול ומספר חלקה רשומה
קו שחור מספרה	גבול ומספר מגרש מוצע

13. תכליות ושימושים לפי אזורים

- א. אזורי מגורים
מיועדים להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, בתחום בית המגורים.
- ב. דרך משולבת
שטח שנועד לסלילת דרך, חניות, אזורי מגוונים, ריהוט רחוב, תחנת טרנספורמציה והעברת תשתיות.
- ג. דרכים
דרכים צבוריות לתנועת כלי רכב והולכי רגל כולל כבישים, מדרכות, שדרות, מתקני ניקוז וקירות תמך ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת "דרך" בסעיף 1.

שטח זה מיועד למיגון אקוסטי וגינון בלבד, (חיץ ביחס לכביש) והעברת תשתיות תת קרקעיות.
המיגון האקוסטי יבוצע ע"י היוזם ועל חשבוננו, עפ"י בדיקה אקוסטית שתעשה טרם בקשת היתר.

14. שימוש בקרקע ובנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

15. הגבלות בניה

הוראות בניה כלליות:

א. תכניות בינוי

לא ינתן היתר בניה ע"י הועדה המקומית אלא לאחר אישור תכניות תשתית ופיתוח המגרש ע"י המועצה המקומית.

ב. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים בסעיף 17, הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימאליים.

ג. מחסונים, חניות

תותר בנית מחסונים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק בלתי נפרד מהבנין הראשי.
2. מחסן יחשב כשטח שרות ושטחו לא יעלה על 15 מ"ר.
3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
4. מבני עזר לבד מחניה מקורה, לא יותרו בשטח תכנית זו.

תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

1. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבנין המותרים בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. שטחי חניה יחושבו במסגרת שטחי השרות.
2. גובהה של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח קדמי ו/או צדדים (בקו 0) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש.
4. החניה תהיה מפולשת עם גג רעפים.
4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, גובה הגג הקל המשופע בשיאו לא יעלה על 2.60 מרצפת החניה.

ד. מרחבים מוגנים

כל מבנה יכלול מרחב מוגן בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות פיקוד העורף.

ה. עליות גג

תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, שהוא 8.5 מ', או 6.5 מ' בשיאו של הבית (עפ"י טבלת זכויות). יותר שימוש בחלל עלית גג. כל חלק בעלית הגג שגובהו מעל 1.80 יחשב כשטח עיקרי.

מס' יחידות למגרש	גובה		אחוז בניה ***** מעל מפלס הכניסה				קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינימלי	יעד קרקע
	טבה במטרים	קוטר	סהייכ	תכנית	טרחו סירות **	שימוש עיקרי	אחוזי	צדדי	קדמי		
1	8.5 / 6.5	2	50	35	10	40	3	3	5	450 מ"ר	מגורים

גובה המבנה ימדד מרום הדרך/כביש במרכז חזית המגרש.
במגרשים 1-11 גובה רום הגג המקסימלי יהיה 6.5 מ' מרום הכביש.
במגרשים 12-21 גובה רום הגג יהיה 8.5 מ' מרום הכביש.

17. תנאים לבניית מבני מגורים

א. שטח המגרש:
שטח המגרש לא יקטן מ-445 מ"ר, תותר הקמת יחיד אחת למגרש

ב. רוחב החזית:
רוחב חזית מגרש לפי התשריט.

ג. נגישות למגרשי המגורים
הכניסה הראשית בכלל ולמגרשי המגורים תהיה מהדרך המשולבת בלבד. בשום תנאי לא תותר גישה למגרשים מכביש מס' 65, 19 או 11

ד. מספר קומות בבנין:
לא תותר בניית יותר מ-2 קומות (ראה עליות נג להלן).

ה. קרונ
תחול חובת קרוי על ידי רעפים של לפחות 75% משטח הגג.

ו. בניה בקו 0
תתאפשר הצמדת שתי יחידות דזור בשני מגרשים סמוכים בקו בנין צדדי - 0.

18. עקרונות הבינוי והעיצוב ארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:
חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).

ב. עקרונות פיתוח:
1. פיתוח השטח הצבורי הפתוח יעשה על פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה בהתאם לתכנית זו.
2. אחזקת השטחים הצבוריים הפתוחים תחול על המועצה המקומית

ג. פיתוח

1. תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות לכלל המתחם או למקטעים ממנו, שתוכן לפני שיווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלת ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
2. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש בהסכמת בעלי המגרש השכן. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו', יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר. גובהם של הקירות לא יעלה על 1.20 מ'.
3. מערך פיתוח המגרש יכלול: מבנה החניה, גומחות לעגלות אשפה, עמדות גז, פילרים, מוני מים. מערך פיתוח המגרש יאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשי מגורים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש מגורים, קיר התמך ימוקם במלואו בשטח מגרש המגורים.

הוראות כלליות19. הפקעות

20. כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור, ירשמו ע"ש המו"מ כפר תבור.
תכנית חלוקה
- 20.1 שטח התכנית יחולק עפ"י המסומן בתשריט, גבול חלקות שאינם תואמים תכנית זו יבוטלו. לא תחולק חלקה למגרשים הקטנים מ- 450 מ"ר, מגרש ששטחו יקטן עד כדי 3% מגודל מגרש מינימלי לא יחשב כסטיה.
- 20.2 על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה, כתנאי למתן היתר בניה.
- 20.3 שנויים קטנים במיקום גבולות המגרשים מול תשריט זה עקב הכנת תוכנית חלוקה ע"י מודד מוסמך לא יהוו שינוי לתכנית זו.
21. היטל השבחה
היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.
22. חניה
החניה תעשה בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ועפ"י תקן התקף ביום הוצאת היתר בניה.
23. מערכות תשתית ותחבורה
- א. כללי
על היוזמים לדאוג לביצוע על עבודות הפיתוח והשרותים בתחום התכנית עד להשלמת פעולות הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר.
- ב. מערכות תשתית ופיתוח שטח:
להלן יובא פרוט של כל אחת מעבודות פיתוח השטח ואספקת שרותים בסמכות המועצה המקומית והועדה המקומית תפקח על ביצועו.

1. סלילת דרכים

א. סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת רחובות, נקוז מי גשם, גינון ונטיעות יבוצע ע"י הגורמים המחויבים בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס המועצה.

2. גדרות

א. בחזית המגרשים הפונים לרחוב, לשביל צבורי או לשטח ציבורי פתוח, תותר הקמת קיר גדר לאורך כל החזית למעט כניסה למגרש ו/או חניה.

ב. כל הגדרות יהיו בגמר בטון גלוי או גמר אבן ע"פ דוגמא שתקבע הרשות המקומית, כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות) בשילוב אפשרי עם סורגים מגולוונים וצבועים או סבכות עץ לגדרות הגבוהות.

3. פילוס וניקוז

א. פילוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יעשה עד התחלת הבניה עפ"י תכניות באישור הועדה המקומית.

ב. תותר העברת צנרת ניקוז וביוב כמווחי הבניה במגרשים הפרטיים, ובתוואי דרכים.

ג. השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז הציבורית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות המועצה והועדה המקומית.

ד. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

4. עבודות חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה:

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

4.2 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4.4 רשת חשמל מתח נמוך בכל שטח התכנית תהיה תת-קרקעית.

5. תאורה

תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, לרבות עמודי שילוט רחבות מוארים הכל בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה, יבוצעו ע"י יזמי התכנית.

6. קווי תקשורת

קווי תקשורת יבוצעו באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

7. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס המועצה בכל הנוגע למערכת מים ביוב וניקוז המתוכננת והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו. באישור ותאום עם הרשויות המוסמכות בהתאמה.

8. אספקת מים

א. אספקת המים מרשת המים של המו"מ.

ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים הנ"ל לפי דרישות מב"ח ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות הממשלתיות והעירוניות הנוגעות בנושא.

9. ביוב

א. הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו יחוברו למערכת הביוב הציבורית המרכזית.

ב. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב הציבורית ולפני מתן אישור מהנדס המועצה כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונו המלאה.

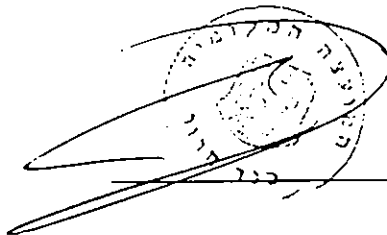
ג. תותר העברת קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים, עפ"י צרכי תכנון.

חתימות

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנוי ערים בע"מ
51-226190-0
רח' גבעתיים 101 טבעון
טל. 7835146-04

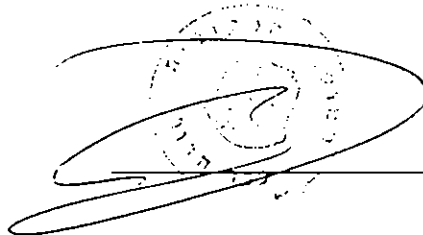
תאריך: _____

מתכנן



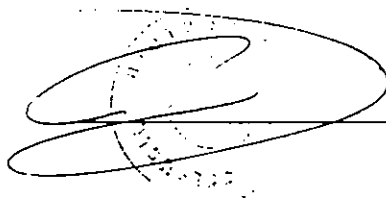
תאריך: _____

רשות מקומית



תאריך: _____

יומי התכנית



תאריך: _____

בעלי הקרקע