

2-3936

- 1 -

הועדה על הפקדת תכנית מס' 10155
פורסמה בלשון הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' 10155
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 23.98 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

גליל מזרחי

הועדה המקומית לתכנון ובניה

הועדה על אישור תכנית מס' 10155
פורסמה בלשון הפרסומים מס'
מיום

כפר תבור

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 10155

שינוי לתכנית מתאר כפר תבור

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 29.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

ג / 4748

איזור לדיור מוגן

**עורכי התכנית: מילוסלבסקי אדריכלים
רח' הפלמ"ח 42, צפת**

**הוכן עבור: מ.מ. כפר תבור
מ.מ.י באמצעות ח.פ.ת.**

מרץ 1999

תקנון
כפר תבור דיור מוגן - 1303
עא

פרק א' - התכנית:

1. המקום:

שכונה צפונית כפר תבור בין אזור המגורונים. לאזור המגורים הצפוני.

2. גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט

3. שם וחלות התכנית:

התכנית הנקראת תכנית מפורטת מס' ג 10155 לאיזור דיור מוגן ותחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול בתשריט. המהווה שינוי לתכנית מתאר כפר תבור ג- 4748.

4. מסמכי התכנית:

1. התשריט בק.מ. 1/1250 המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. תשריט בק.מ. 1/1250 - בק.מ. 1:500 כנספח לבינוי, מכחה.

3. תקנון זה הכולל 10 עמודים

25.84 דונם.

5. שטח התכנית:

6. גושים וחלקות:

גוש: 17214	17037	17213
ח.ח.: 44,144	10,15,122	127

7. יזמי התכנית:

מועצה מקומית כפר תבור.
טל: 06-6769991 פקס: 06-6766732

מנהל מקרקעי ישראל - נצרת עלית
טל: 06-6558211 פקס: 06-6461358
באמצעות ח.פ.ת. - אושיסקין 100 ת"א.
טל: 03-5442076 פקס: 03-5443219

8. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.

9. עורכי התכנית:

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
טל: 06-6972222 פקס: 06-6920040

10. יחס לתכניות קודמות:

תכנית זו באה במקום תוכנית מתאר כפר תבור ג/ 4748 או כל תוכנית אחרת החלה על השטח, ומבטלת כל תכנית אחרת הכלולה בגבולה.

11. מטרת התכנית:

א. לשנות יעוד קרקע מחקלאי לשטח לדיור מוגן המשלב בתוכו אטרקציה של אזור בילוי מסחר ושרותים המיועדים לשרת את המשתמשים ואורחיהם.

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי:

פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרות ופירוש מונחים:

החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל תקנות שנקבעו לפיו. לרבות תקנות בדבר הכנת תשריטים.

התכנית:

תכנית מס' ג 10155 (כולל תשריטים והוראות).

הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שהוקמה במרחב התכנון בו נמצאת התכנית.

אזור:

שטח קרקע כמסומן בתשריט בצבע, בקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס, בין אחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו דרך:

קו המגדיר גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.

בנין:

כפי שהוגדר בחוק התכנון והבניה ובתקנות הכפופות לו.

דרך:

כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה והתקנות בכפופות לו.

פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בגבול התכנית

א. מצב קיים:

היעוד	שטח	%
1. חקלאי	22.1	85.5
2. דרך קיימת מאושרת	3.74	14.5
סה"כ	25.84	100

ב. מצב מתצע:

היעוד	שטח	%
1. דיור מוגן	13.0	50.3
2. ש.צ.פ.	2.28	8.8
3. דרך קיימת מאושרת	3.74	14.5
4. דרך מוצעת	6.82	26.4
סה"כ	25.84	100

ג. הסבר הסימונים בתשריט:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| 1. גבול התכנית | קו רצוף כחול |
| 2. אזור דיור מוגן | מקווקו צהוב מקווקו אפור |
| 3. שטח ציבורי פתוח | ירוק בהיר |
| 4. דרך קיימת מאושרת | חום |
| 5. דרך מוצעת | אדום |
| 6. שטח חקלאי | קווקו ירוק |

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית:

א. תכליות ושימושים:

1. לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. אופן ביצועה של תכנית

1. בכוחה של הועדה יהיה להתיר שימוש בשטח לאחר שנתמלאו התנאים:

א. הוגשה תכנית בינוי בהתאם לדרישות המועצה המקומית ובאישורה בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה.

ב. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קוי חשמל, ביוב טלפון וכדומה. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים על חשבון היוזם.

ג. מפעיל הדיור המוגן יהיה אחראי על אחזקתו על כל המשתמע מכך. במקביל יותנו תנאים חוזיים לגבי זכויות המפעיל וזכויות תושבי הכפר לשימוש במתקנים.

פרק ה' - רשימת תכליות ושימושים

1. דיור מוגן:

ישמש לבניית דיור מוגן לקשיש + שרותים אשר צריכים לשרת את משתכני הבנין אורחיהם ואת כלל הציבור המעוניין להשתמש בשרותים אלה כולל שרותי אוכל, בילוי בריאות, ספורט ומסחר.

א. תותר בניה עד 4 קומות, ובכל מקרה לא יותר מ - 12 מ' מעל קו קרקע הגבוה במגרש.

ב. חניה בתוך המגרש

ג. תותר בנית מבני מסחר ושרותים בקומת הכניסה לקומפלקס.

ד. המבנה יהיה מבנה מרכזי אחד שיאחד בתוכו את כל הפונקציות.

ה. גמר חיצוני כל החזית מצופה באבן מקומית.

2. דרכים:

לא תותר כל בניה מכל סוג שהוא על או בתוך השטח הנ"ל למעט מדרכות ומעבר תשתיות כגון חשמל, מים, טלפון, ביוב ומעבר להולכי רגל מתחת לפני הכביש.

3. ש.צ.פ.: (שטח ציבורי פתוח):

לא תותר כל בניה מעבר לקיים למעט שרותים הנדסיים שנועדו לשרת את התוכנית.

א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים.

ב. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.

ג. מתקנים הנדסיים (חשמל, מים, ביוב)

4. שפ"פ:

שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.) - לא תותר כל בניה מעבר לקיים בשטח למעט שרותים הנדסיים לשרת את התכנית.
מטרת השטח ליצור חייץ ותנאי פרטיות מכסימליים לאוכלוסית הדיור המוגן. (בשטח תנטע צמחיה צפופה).

א. לא תותר כל בניה.

ב. תתאפשר מעבר נצרת תשתיות מכל סוג שידרש מתחת לפני הקרקע תוך תאום עם המועצה.

ג. יותר לשימוש לאנשי אתר דיור מוגן והמשתמשים בו.

5. טבלת זכות הגבלות בניה:

שם האזור והשימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קוי בנין			אחוזי בניה		שטח עקרי סה"כ
		אחורי	קדמי	צידי	מעל מפלס כניסה סה"כ עקרי	מתחת מפלס כניסה עקרי	
דיור מוגן	כמסומן בתשריט	3	4	4	60%	10%	70%

(המשך)

שם האזור והשימושים עיקריים	שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי	
	כיסוי קרקע	שטח שדות מבני עזר	סה"כ	מס' קומות	מטרים ממפלס הכניסה	מטרים
דיור מוגן	40%	10%	80%	3	12 + 2 מטר גג רעפים	

ב. הוראות לנספח הבינוי

שם האזור והשימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קוי בנין			אחוזי בניה		שטח עקרי סה"כ
		אחורי	קדמי	צידי	מעל מפלס כניסה סה"כ עקרי	מתחת מפלס כניסה עקרי	
דיור מוגן	כמסומן בתשריט	3	4	4	60%	10%	70%

(המשך)

שם האזור והשימושים עיקריים	שטח בניה מקסימלי				גובה בניה מקסימלי	
	כיסוי קרקע	שטח שדות מבני עזר	סה"כ	מס' קומות	מטרים	מטרים
דיור מוגן	40%	10%	80%	3	12 מקו קרקע עליון במגרש	

6. היתר ינתן רק על סמך תכנית נספח בינוי המצורפת.

פרק ו' - בניה בקרבת קוי חשמל

א. הבניה בקרבת קווי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.

ב. לא ינתן אישור בניה לבנין או לחלק ממנו בקרבת קוי חשמל מעליהם או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין החלק הבנין הבולט ביותר). כמפורט להלן:

1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך
2. 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 22 ק"ו
3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

ג. אין לבנות בניינים מעל קוי חשמל תת קרקעיים במרחק קטן מ - 2 מ' מכבלים אלה.

פרק ז' - מים וביוב

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול עצמם.

2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה שיובטח ניקוז קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניה או כלילת דרך וכל עבודות פיתוח אחרת.

4. ביוב: כל בנין בשטח יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית לפי דרישת הועדה המקומית ובאישור מ.א.ס. בהעדר אישור זה, לא ינתן אישור בניה.

5. מים: הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח אספקת מים בתאום עם תכניות התשתית.

6. תאום: בכל העניינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה המקומית את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ח' - מ.מ.ק.

כללי: מקלטים או חדרים אטומים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאישור הועדה בכל האיזורים, פרט למסלולי דרכים.

מקלטים או חדרים אטומים שישולבו בשטח ציבורי יבוצעו כך שיוכלו לשמש כמתקן למשחקים וכל זאת כפוף לאישור הועדה המקומית ובהתאם לדרישות הג"א.

פרק ט' - איכות הסביבה

על מנת לעמוד בקריטריון של משרד לאיכות סביבה, יש לבחון את האמצעים האקוסטיים כדלהלן:

1. אלמנטי הצללה וחציצה.

על מנת לאפשר מיגון אקוסטי כאשר החלונות פתוחים, ניתן לתכנן אלמנטים טרומיים לחלונות הדירה הצללה אקוסטית.

לחילופין ניתן להתקין חלונות בעלי פתיחה עילית (דרי קיפ).

2. מיגון דירתי

יש להפחית את מפלס הרעש בתוך המבנים ע"י טיפול אקוסטי במעטפת המבנה.

בשל הכוונה לסלול כביש עוקף, האמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו בשלב היתרי הבנייה בהתאם לבדיקה עדכנית של הרעש הצפוי מהכביש.

פרק י' - היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

פרק יא' - הפקעות

הפקעות לצרכי ציבור יעשו ע"י הועדה המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

פרק יב' - חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן החניה שנקבע בתקנות התכנון והבניה "התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983".

פרק יג' - עיצוב ארכיטקטוני

א. על מנת לשמור על אופיו המיוחד של האיזור לא ניתן היתר בניה למבנה אשר לא יותאם ארכיטקטונית לנספח הבינוי והסביבה לשביעות רצונו של מהנדס המועצה המקומית. כמו כן נקבע:

- א. ציפוי המבנה יהיה מאבן טובוזה גלילית בגודל מינימלי של 20/40.
- ב. הגג יהיה מרעפי חרס אדומים דגם טוגננה או ש.ע.
- ג. מעל מגדל המעלית יתקנו 4 שעונים בקוטר 1.00 מ' כ.א.

פרק יד' - חלוקה

החלוקה היא על פי התשריט ובנספח הבינוי.

התחלתה וזהו לשון תנאי בלבד ואין בו כדי להקדים
התנאי אל המצוי. וכן נראה שיש להוסיף
התנאי על המצוי. וכן נראה שיש להוסיף
התנאי על המצוי. וכן נראה שיש להוסיף
התנאי על המצוי.

לפיכך, הנהגתו של המנהל, אשר נעשתה על-פי
ההנחיות שהוצגו בפניו, היא נכונה וראויה.
במקום המספר המוגדר, לא הוצגה כל הוצאה
של כסף, ולכן לא נעשה שום דבר. המנהל
לא ידע על כל מה שהיה בלתי נכון, ולכן
הוא לא ידע על כל מה שהיה בלתי נכון.
לפיכך, הנהגתו של המנהל, אשר נעשתה
על-פי ההנחיות שהוצגו בפניו, היא נכונה
וראויה.

מיוחדת בקרקע ישראלי
מיוחדת בקרקע ישראלי

26.5.99

חתימת היוזם

~~מילוסלבסקי אהרן בן~~

חתימת המתכנן

תאריך