

הועדה לבניה למגורים ותעשייה ( הוראת שעה 1990 )

מרחב תכנון מקומי  
גליל - מזרחי

מחוז הצפון  
נפת כנרת

תוכנית מפורטת

מס' 292/א  
כפר תבור

המהווה שינוי לג.ב.מ. 17

מוגשת לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה), התש"ן - 1990 והוראות חוק זה חלות עליה.

ששון מועלם - מהנדס המועצה  
כפר תבור

תאריך: פברואר 1995

536  
26.01.95

**פרק 1 - כללי**

- 1.1 המקום:
  - מחוז הצפון
  - נפת סגרת
  - מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי.
  - מועצה מקומית כפר ותיור.
  - גוש 17214 : חלקות 114 ו-44 (חלק).
  - גוש 17037 : חלקה 8 (חלק).
- 1.2 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא : תוכנית מסי 292/א/כ שינוי לתוכנית ג.ב.מ. 17.
- 1.3 שטח:

כ- 152 דונם (גרפית).
- 1.4 מסמכי התוכנית:

תכנון כולל 7 עמודים (דף אחרון של התכנון מכיל את מסמכי המגורים) שבסופו חושים ומספרי המגורים בתכנית ג.ב.מ. 17.
- 1.5 היזם:

מועצה מקומית כפר ותיור מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.6 בעל הטקסט:

מינהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 המתכנן:

שרון מועלם-מהנדס המועצה כפר ותיור.
- 1.8 מטרות התוכנית:

א. הגדרת מדויקת של חלקות בתחום ג.ב.מ. 17 שהבניה בהם תהיה ליחידת דיור אחת בלבד (חד משמטית).
- 1.9 יחס לתוכנית:

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מסי ג.ב.מ. 17 הנראית לתכנון זה עדיפות ע"פ כל הנראות אחרות.
- 1.10 יסודות יחידות דיור נקס'מט:

	19	1-19
יחידות דיור,		במגרשים
יחידות דיור,	205	עד
		יחידות דיור
	224	סה"כ
=====		
- 1.11 ביצוע התוכנית:

בתוך 3.5 שנים מיום אישורה או עד ליום 30.4.98 הכל לפי תאריך המאוחר יותר.  
יש לסיים לפחות 20% מיסודות הבניה למגורים ואם עבודות המשתייכות.

פרק 2 - יעודי קרקע ואזורים

2.1 רשימת יעודי קרקע, סמונם בתשריט ושטחם

שטח %	שטח ד'		יעוד הקרקע
18.1	27.5	שטח צבוע כחום	אזור מגורים א'
28.4	43.2	שטח צבוע חכלת	אזור מגורים ב'
5.0	7.7	שטח צבוע פסים בצבע חום ואפור	אזור למרכז שכונתי
17.4	26.5	שטח צבוע ירוק	שטח פתוח ציבורי
		שטח צבוע אדום ומקווקו בקוים	אזור חניה
4.7	7.2	שחורים שתי וערב.	
14.6	22.3	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
11.8	17.9	שטח צבוע פסים בצבע אדום וירוק	דרך משולבת
100.0	152.3	סה"כ	

2.2 סימנים:

מספר כרבע עליון של עגול.	מס' הדרך
מספר ברבעים הצדדיים של עגול.	קו בנין
מספר ברבע התחתון של עגול.	רוחב דרך
קו עם משולשים.	גבול גוש
קו מרוסק דק.	גבול חלקה
קו רצוף דק.	גבול מגרש
מספר בתוך עגול.	מספר חלקה
מספר בתוך מגרש.	מספר מגרש

2.3 הוראות כלליות:

2.3.1 שמושים בקרקעות: כל קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט בהתאם ליעודו ישמש רק לאותם השמושים המותרים באותו איזור, לפי הפרוט שנקבע בסעיף 2.4 לגבי כל יעוד קרקע.

2.3.2 הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תוכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם מועצה מקומית כפר חבור, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

2.4 הוראות ליעודי קרקע ולאזורים:

2.4.1 אזור מגורים א': עד 45 חלקות לפי הפירוט להלן:

א. שמושים מותרים: 19 חלקות (המסומנות בתשריט בדף אחרון בתקנון זה במספרים 1 עד 19 ועד בכלל מיועדים לבניית יחידת דיור אחת (חד משפחתי) בלבד. יתרת החלקות המסומנות במספרים 20 עד 45 בכלל מיועדים לבניית מבנה חד או דו משפחתי.

ב. גודל מגרש: לא יעלה על 625 מ"ר.

ג. שטח בניה: בחלקות 1-19 (חד משפחתי) -

- 40% שמושים עיקריים
  - 5% שטחי שירות בתחום המבנה העיקרי.
- בחלקות 20-45 (חד או דו משפחתי) -
- 50% שמושים עיקריים
  - 10% שטחי שירות בתחום המבנה העיקרי.

ד. גובה בניה: עד 2 קומות (7 מ') למעט גג רעפים.

ה. מרווחים: קדמי : 3 מ' לאורך דרכים משולכות ו-5 מ' לאורך דרכים רגילות.

צדדי : 4 מ'.

אחורי : 5 מ'.

ז. מבני עזר: לא יותרו מבני עזר מלבד סככות חניה למכונינת בתחום המגרש מקורות בגג רעפים.

2.4.2 אזור מגורים ב': 33 חלקות - 132 יחידות דיור.

א. שמושים מותרים: כחי מגורים בכינוי טורי בצפיפות שלא תעלה על 4 יחידות דיור לדונם.

ב. גודל מגרש: לא יעלה על 1,570 מ"ר.

ג. שטח בניה: עד 50% משטח המגרש.

ד. גובה בניה: עד 2 קומות (7 מ'), למעט גג רעפים.

ה. מרווחים: קדמי : 3.0 מ'

צדדי : 2.0 מ'.

אחורי : 5.0 מ'.

ו. מבני עזר: לא יותרו מבני עזר מלבד סככות למכוניות.

### 2.4.3 אזור למרכז שכונתי:

- א. שמושים מותרים:
- מבנים לשרותי ציבור ושרותי מסחר מקומיים כגון: גן ילדים, בית כנסת מקומי, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון נוער, מקלט ציבורי שרותי מסחר בהיקף שלא יעלה על 250 מ"ר.
  - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל לרבות מעברים מקורים.
  - גנים ציבוריים, שטחי נוי ופיתוח גנני, לרבות מגרשי ספורט וכן עבודות חפירה ומילוי וקירות תומכים הנחוצים לפיתוח השטח.
  - שטחי חנייה.

ב. שטח בניה: בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.

ג. גובה בניה: עד 2 קומות (7 מ').

ד. חנייה: בהתאם לחקן משרד התחבורה על פי תכנית הבינוי שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.

ה. קווי בנין: קדמי: לפי תוכנית בנין שתוגש עם הבקשה להיתר בניה.

אחורי: (כלפי דרך משולבת מס' 16): 10 מ'.  
צדדי: (כלפי דרך מס' 6): 5 מ'.

### 2.4.4 שטח פתוח ציבורי

- א. שמושים מותרים:
- גנים ציבוריים, שדרות, שטחי נוי ופסי ירק להפרדה.
  - שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל.
  - שטחי חנייה ודרכי גישה.
  - מקלטים ציבוריים.

## פרק 3 - תשתית

3.1 דרכים: כל הדרכים בתחומי "התוכנית" תבוצענה בהתאם לרוחב

המסומן בתשריט, בהתאם לחתך שייקבע בתוכנית בינוי לבצוע. החתך של דרכים משולבות יעוצב בתוכנית פיתוח סביבתי של המגרשים הסמוכים להן ללא חלוקה בין שטח להליכה ונסיעת רכב, ובלבד שהשטח הפנוי להליכה ונסיעה לא יקטן מ-60% ולא יעלה על 70% משטח הדרך, ושטחי הגינון והנוי לא יקטנו מ-15% ולא יעלו על 25%, והשטחים המיועדים לחנייה לא יעלו על 15%. כל שטחי ההליכה והנסיעה ירוצפו באבני ריצוף משולבות.

3.2 חנייה: בפיתוח כל מגרש בתוכנית יובטחו שטחי חנייה בהתאם ליעודו, ולפי מכסות משרד התחבורה. פתרון חנייה למגרש ציבורי ומסחרי ישען על מגרש חניה סמוך. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983).

3.3 נקוד: כל השטחים הכלולים בתחומי ה"תוכנית" ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י חלחול או באמצעות תעלות נקוז על פי דרישות הגופים המוסמכים.

3.4 מים: הספקת המים בתחומי ה"תוכנית" תהיה בתאום עם חברת מקורות בהתאם לדרישות משרד הבריאות. באזורים בנויים המיועדים לשהיית הציבור (מרכז שכונתי) ולאורך דרכים, יותקנו היזוונטיס ככפופות להוראות משרד הפנים (כיבוי אש).

3.5 ביוב: סילוק שפכים בתחומי ה"תוכנית" ייעשה בהתאם לדרישות של משרד הבריאות.

3.6 חשמל: מערכת החשמל שתותקן בתחומי ה"תוכנית" תהיה בתאום עם חברת החשמל ולפי ההוראות הבאות:

3.6.1 בכל שטח התוכנית לא תותר התקנת קוים עיליים.

3.6.2 לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו הנמתח לאדמה מהחוט הקיצוני והקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון (66 ק"ו), ובמרחק קטן מ-2 מ' אם הקו הוא של מתח נמוך.

3.7 מקלטים: לא ינתן היתר להקמת בנין לשמוש בני אדם בתחומי ה"תוכנית" אלא אם נכללה התקנת המקלט בתוכנית שצורפה לבקשת היתר הבניה בהתאם לתקנות הג"א, אלא אם ניתן פטור מהג"א. לא ינתן היתר לשמוש בבנין בתחומי ה"תוכנית" בטרם אישר נציג הג"א מוסמך שהמקלט נבנה לשביעות רצונו.

3.8 אשפה: כלי אגירה לאשפה, בין בגודל משפחתי ובין בגודל המספק מספר משפחות (עגלה קטנה) ימוקמו במכנים סגורים או כחצרות סגורות, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

3.9 היטל השבחה: היטל השבחה בתחום התוכנית ישולם כחוק.

ח ת י מ ו ת

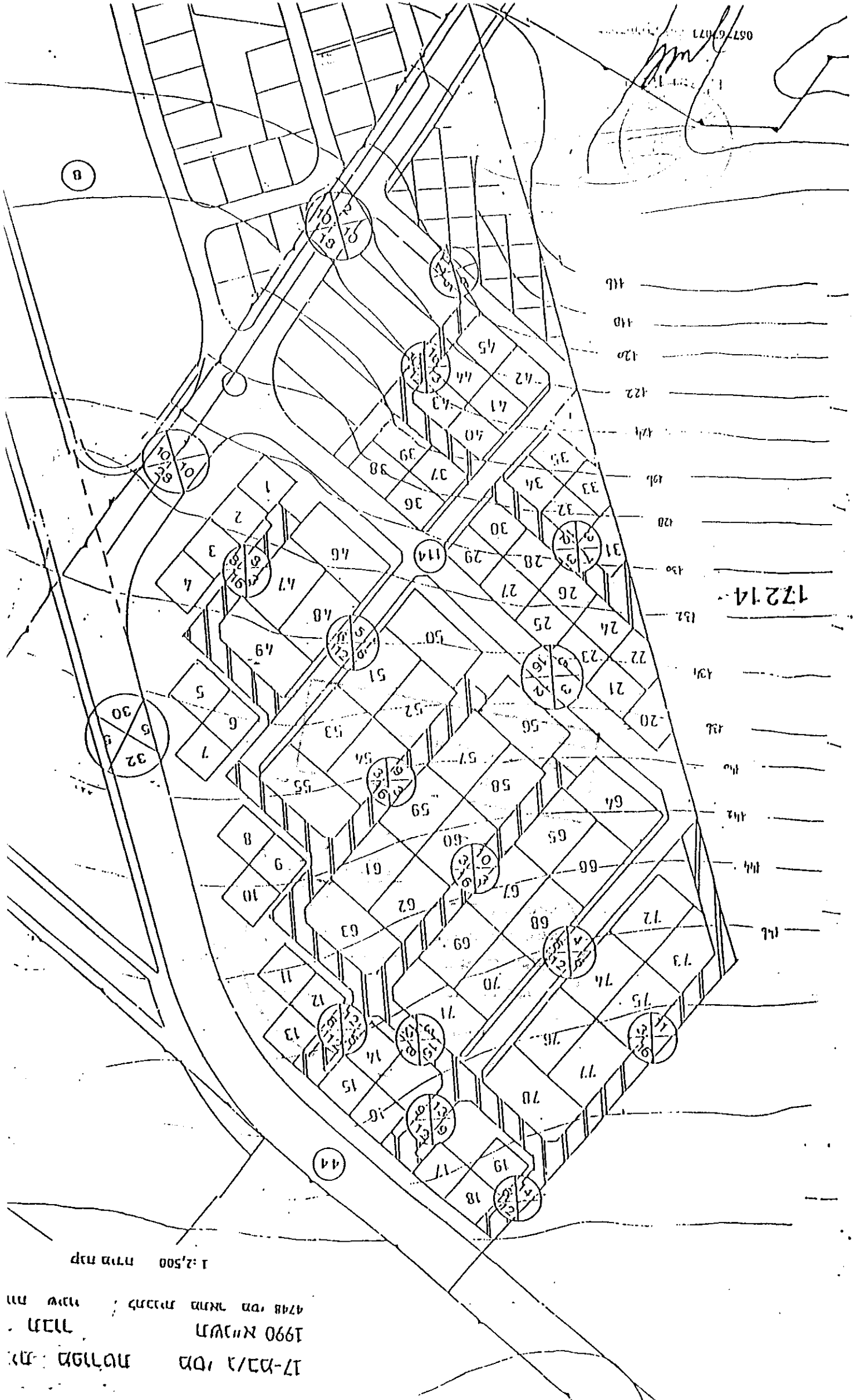
היזם

המתכנן

בעל הקרקע



משרד המו"מ  
מ"מ 2 תל  
ששון מועלים  
5773-61



8

1722-14

1:2,500

17-2/7/07  
 1990  
 4748

057-6-0771

משרד הפנים מחוז צפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 292/מא/ז

הועדה לבניה למגורים (מס. מא-95-3)

החליטה ביום 30.3.95 להפקיד את התכנית.

התא

יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

הודעה על הפקדת תכנית מס. 292/מא/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4312

מיום 11.6.95 התשלום מא 3678

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990

אישור תכנית מס. 292/מא/ז

הועדה לבניה למגורים (מס. מא-95-7)

החליטה ביום 10.7.95 לאשר את התכנית.

מנהל סניף תכנון

יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

הודעה על אישור תכנית מס. 292/מא/ז

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4334

מיום 21.9.95 התשלום מא 4837