

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
הפקדת תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1104 מיום 26.1.04
נתמך על ידי
הועדה המקומית
(הגליל המזרחי)

הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5298
מיום 18.1.04 עמ' 2925

תכנית בסמכותה של הועדה המקומית מק/גמ/286/11749 בהתאם לסעיף 62א (א) (5)

כ.תבור

ועדה מקומית "גליל מזרחי"
אשור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7104 מיום 6.2.04
סמנכ"ל תכנון
הועדה

הודעה בדבר אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5368
מיום 22.2.04 עמ' 1664

היזום/מתכנן : ועדה מקומית "גליל מזרחי"

ינואר 2004

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

נפת כנרת

תחום שיפוט מוניציפלי מו"מ כפר תבור

1. שם וחלות:
התכנית תקרא תכנית מפורטת מק/גמ/11749/286 :
שנוי לתכנית מפורטת ג/11749.
היא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית:
הוראות התכנית ותשריט בקנ"מ של 1000 : 1
המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. מיקום :
התכנית ממוקמת במבואות המערביים של כפר תבור מכון 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:
שינוי קו בנין קדמי במגרשים 11, 12, 13 מ-5מ' ל-3מ'.
8. בעלי הקרקע :
מועצה מקומית כפר תבור . טל. 6769991 – 04 פקס. 6766732 – 04.
9. יוזמי התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה "גליל מזרחי" טל. 6772333 – 04 פקס. 6772722 – 04
10. עורכי התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובניה "גליל מזרחי"
11. יחס לתכניות אחרות :
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/11749
במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות תקבע תכנית זו.

12. טבלת שטחים :

מצב מוצע = מצב קיים		יעוד
שטח (%)	שטח (דונם)	
64.77	9.89	אזור מגורים א'
5.24	0.80	שטח ציבורי פתוח
-	-	שטח פרטי פתוח
-	-	דרך קיימת או מאושרת
0.62	0.40	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
-	-	מלונאות
27.37	4.18	דרך משולבת מוצעת
-	-	חניה
100	15.27	סה"כ

13. באור סימני התשריט

קו כחול רצוף	גבול תכנית
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

14. 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, מתקני משחק, 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.

15. 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.

16. 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. מחסנים, חניות

תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק 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 צדדיים (בקו 0) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. 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 מ' 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 7.5 מ' בשיאו של הבית (עפ"י טבלת זכויות). יותר שימוש בחלל עלית גג. כל חלל בעלית הגג שגובהו מעל 1.80 יחשב כשטח עיקרי.

17. טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי אזורים

מס' יחידות למגרש	גובה			אחוז בניה**** מעל מפלס הכניסה			קווי בניין במטרים			גודל מגרש מינימלי	יעוד קרקע
	גובה במטרים	קומות	סה"כ	תכסית	שימוש עיקרי	שטחי שרות**	אחורי	צדדי	קדמי		
1	8.5/7.5	2	50	35	40	10	3	3	5	450 מ"ר	מגורים

* גובה המבנה ימדד מרום הדרך / כביש במרכז חזית המגרש.
 במגרשים 11 – 1 גובה רום הגג המקסימלי יהיה 7.5 מ' מרום הכביש.
 במגרשים 21 – 12 גובה רום הגג יהיה 8.5 מ' מרום הכביש.
 במגרשים 13, 12, 11 קו הבניין הקדמי – 3 מ'.

18. תנאים לבנית מבני מגורים

א. שטח המגרש:
 שטח המגרש לא יקטן מ – 450 מ"ר, תותר הקמת יח"ד 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' 19 או 11.

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

ה. קרואי:
 תחול חובת קרואי על ידי רעפים של לפחות 35% משטח הגג.

19. 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 הבנינים 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, מזני 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 כלליות

20. הפקעות

כל השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור, ירשמו ע"ש המו"מ כפר תבור.

21. תכנית חלוקה

- 21.1 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.
- 21.2 על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה, כתנאי למתן היתר בניה.
- 21.3 שינויים קטנים במיקום גבולות המגרשים מול תשריט זה עקב הכנת תכנית חלוקה ע"י מודד מוסמך לא יהוו שינוי לתכנית זו.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה עפ"י חוק.

23. חניה

החניה תעשה בתחומי המגרשים עפ"י תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה, תשמ"ג 1983 ועפ"י תקן התקף ביום הוצאת היתר בניה.

24. מערכות תשתיות, עבודות חשמל, תאורה, קווי תקשורת, מים ביוב וניקוז

בהתאם להוראות תכנית ג/ 11749

חתימות

מתכנן _____

יזם _____

בעלי הקרקע _____

רשות מקומית _____