

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0634907

תכנית מתאר מקומית למתחם מגורים - כפר תבור



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית:
שטח בצפון כפר תבור, מצפון מזרח לצומת הדרכים 65 ו-767.

מטרת התכנית:
שינוי והשלמת תכנית ג/13661:
א. שינוי מיעוד 'אזור לתכנון מפורט עתידי' ליעודי 'מגורים' (תא שטח מס' 1), ו'דרך'.
ב. עריכת שינוי נקודתי במגרש מגורים מס' 106 (תא שטח מס' 2).
ג. הסבת קטע בין המגרשים 106 ו-122 מיעוד 'שצ"פ' ליעוד 'דרך'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית למתחם מגורים - כפר תבור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	251-0634907	
	15.248 דונם	1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לייר	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	239606
קואורדינאטה Y	732960

1.5.2 תיאור מקום

כפר תבור - שכונה צפונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר תבור - חלק מתחום הרשות: כפר תבור

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר תבור			

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	מוסדר	חלק	3, 106, 112	327, 666, 716
17873	מוסדר	חלק	21, 99, 107	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



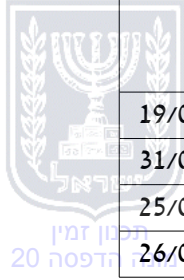
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/03/2009	2999	5932		החלפה	ג/ 13661
31/08/2014	7796	6866		ללא שינוי	גמ/ מק/ 13661 / 432
25/02/2015	3820	6996		ללא שינוי	251-0209817
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאב פרייס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאב פרייס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 04 19/01/2021	יעל רוזנפלד	17/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		10: 29 10/08/2020	אליאב פרייס	10/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר תבור	כפר תבור	ההגנה	2	04-6769991	04-6766732	moti@kefar- tavor.muni.i l
	פרטי	שרה אורחוב			כפר תבור	(1)		04-6767179		yonatanka @bezeqint. net
	פרטי	טליה אריאלי			רמת גן	יעל הגבורה	9	03-6741048		rotemnoya @gmail.co m
	פרטי	מיכל מילר			כפר תבור	המייסדים	18	04-6767251		Michal.mill er6767@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית כפר תבור	כפר תבור	ההגנה	2	04-6769991	04-6766732	moti@kefar- tavor.muni.il
פרטי	שרה אורחוב			כפר תבור	(1)		04-6767179		yonatanka@bezeqin t.net
פרטי	טליה אריאלי			רמת גן	יעל הגבורה	9	03-6741048		rotemnoya@gmail.c om



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל מילר			כפר תבור	המייסדים	18	04-6767251		Michal.miller6767@gmail.com

(1) כתובת: ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאב פרייס	66039		הזורע	(1)	1	04-9899750	04-9899751	Arc_eliav@hazorea.net
מתכנתת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	ר. יעל הנדסה בע"מ	מגדל העמק	(2)		04-6041720	04-6041721	roads@yael-eng.co.il
	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח מודדים	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת: ד.ג. מגידו.

(2) כתובת: ת.ד. 73.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מ- 'אזור לתכנון מפורט עתידי' ליעודי 'מגורים' ו'דרך'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ- 'אזור לתכנון מפורט עתידי' ליעודי 'מגורים' ו'דרך'.
2. שינוי יעוד מ'דרך' ל'מגורים'.
3. קביעת שטחי הבניה המירביים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	15
דרך מאושרת	14, 11
דרך מוצעת	12, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מפורט עתידי	6,019	39.47
אזור מגורים א'	686	4.50
דרך קיימת או מאושרת	6,222	40.81
שטח ציבורי פתוח	2,321	15.22
סה"כ	15,248	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,180.39	40.53
דרך מוצעת	1,434.07	9.41
מגורים א'	5,519.51	36.20
שטח ציבורי פתוח	2,113.86	13.86
סה"כ	15,247.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בתי מגורים, מחסנים דירתיים ומבני חניה לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים עד 50 מ"ר, לשימוש דיירי הבית בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יקבעו בתכנית בינוי ותשריט חלוקה שיערכו בהתאם לתכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. נועד לגינון, לחורשות, למתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז ודרכים להלכי רגל. לא תתאפשר גישה ישירה לשצ"פ מדרך 767 ודרך 65. 2. מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה אשר מיקומם ואפיים יקבע בתאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה והמשרד להגנת הסביבה. 3. השימושים בשצ"פ יהיו תואמים את הקבוע בפרק התחבורה בתמ"א 1.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועד לכבישים, מדרכות, חניות, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב, נטיעות, קווי תשתיות וניקוז.
4.3.2	הוראות
א	דרכים וחניות ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי בתואם לנספח התנועה והבינוי של תכנית זו. התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי. לא יותרו חניות בתחום דרך ארצית.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיועד לכבישים, מדרכות, חניות, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב, נטיעות, קווי תשתיות וניקוז.
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי בתואם לנספח התנועה והבינוי של תכנית זו. התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה				
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5	4	(5)	(5)	1 (4)	2 (4)	7 (3)	40	80	10 (1)	20	60	450	1	מגורים א'	
5	4	3	3	1 (4)	2 (4)	7 (3)	40	60	10 (1)	15	45	710	2	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בניה או הרחבת יח"ד במבנה דו משפחתי בקיר משותף בקומת הקרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר משותף. פתחים צידיים יתאפשרו רק בנסיגת המבנה למרחק של 3 מ' מקיר משותף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה עד ל 10% ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה יישמרו.

(2) מס' יחידות מותר במגרש מינימאלי יהיה 2 יח"ד.

(3) גובה המבנים ימדה מפני קרקע טבעית או או חפירה (הנמוך מבניהם). א. למבנה מקורה בגג רעפים - 8.5 מ'. ב. למבנה בגג שטוח - 7 מ'. כן תותר תוספת של 2.5 מ' לחדר מדרגות ליציאה לגג בשטח של 10

מ"ר בלבד ופרגולה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.

(4) בנוסף תותר בניית מרתף ועליית גג שגבהם הפנימי ע"פ הגדרות תקנות התכנון והבניה.

(5) עפ"י תשריט חלוקה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תשריט חלוקה כחוק לתא שטח 1. ב. הגשת 'תכנית בינוי אחידה' לאישור ועדה מקומית לתא שטח מס' 1 אשר תקבע הוראות עיצוב אדריכלי בדומה לשכונות גובלות. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי המבנים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור וקווי ביוב, הבטחת גישה למבנים ומקומות חניה. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול מגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכ"י יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר. ג. לא יינתן היתר בניה ללא בדיקה אקוסטית. ככל שיהיה צורך במיגון אקוסטי יש להתנות את מתן טופס האכלוס בביצוע ההגנות האקוסטיות הנדרשות. מיגון אקוסטי במידה ויידרש יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבונו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>תאסר נגישות לשטח התכנית ישירות מדרכים 767 ו- 65.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל. כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה. 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. תחנת השנאה חדשה תוקם במבנה שיוקם לשם כך בתחום שטח ציבורי פתוח ו/או בתחום קרקע חקלאית צמודה. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
	<p>קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למעט היתר סלילה ופיתוח תשתיות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ'</p> <p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל</p> <p>ח. ארון רשת ----- 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ'</p> <p>ג 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ'</p> <p>יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל תכנון זמין מונה הדפסה 20.</p> <p>ד.ין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.7	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט.
2. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.
3. העצים המסומנים בתשריט לעקירה, יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה - תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.12

חיזוק מבנים, תמא/ 38

בניה חדשה באתר תתבצע בתואם לת"י 413 'תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה' ונספחיו הרלוונטיים.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית