

7

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 10518
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 28.4.99 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדת המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תכנית מס' ג/10518

שינוי לתכנית מס' ג/4748, ג/7739, ג/24.6.99

הודעה על אישור תכנית מס' 10518
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4739
 ביום 24.6.99

שינוי יעוד מחקלאי למגורים וממגורים לחניה ציבורית

7

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה - 1965
 הפקדת תכנית מס' 10518
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 2.3.98 להכיל את התכנית
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : הצפון
 נפה : כנרת
 ישוב : כפר תבור
 תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר תבור

גושים	חלקות
17032	17, 18, 19, 20
17036	37, 38
17037	44, 45, 46

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10518
 מורטמה בילקוט הפרסומים מס' 4739
 ביום 11.2.99

שטח התכנית : כ- 125 דונם (גרפית)

היוזמים : מועצה מקומית כפר תבור, בעלי הקרקע.

עורך התכנית : ששון מועלם - כפר תבור ת.ד. 181
טל: 06-6769995 פקס: 06-6766732

בעלי הקרקע : פרטיים, מועצה מקומית כפר תבור.

תאריך : נובמבר 1998.

תאריך	עדכונים
12/98	לדין ט'הפקדה 33/98

תכנית זו תיקרא תכנית מסי 10518/ג שינוי לתכנית מתאר ג/4748.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בק.מ. 1:2500, 1:1000, 1:500 (להלן: התשריט) לפי המפורט בתשריט.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ" 127 דונם (גרפית).

4. שטח התכנית:

שינוי יעוד של שטח חקלאי הסמוך בדרום השטח הבנוי של המושבה ויעודו לשטחי מגורים ושטחי ציבור, וכן שינוי יעוד והתאמת שטחים במרכז המושבה למטרות ציבוריות. הכשרת שטחי חניה ושטחי מסחר באיזור מבני הציבור המרכזיים במושבה.

5. מטרות התכנית:

מספר יחידות דיור מקסימלי בתחום התוכנית 130 יח"ד.

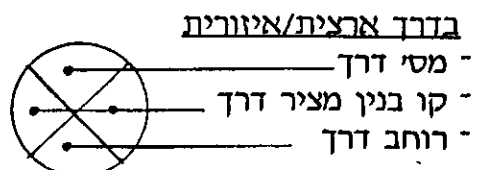
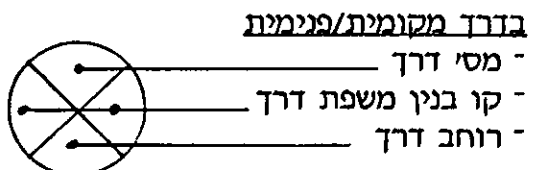
6. מספר יחידות דיור:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג/4748. במקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית המתאר ג/4748 הוראות תכנית זו עדיפות. עקרונות תוכנית זו מבוססים עפ"י תוכנית האב לכפר תבור לשנת 2020 מסי תוכנית ג/9166.

7. יחס לתכניות:

8. רשימת יעודי קרקע, וסימונים בתשריט:

- | <u>הסימון בתשריט</u> | <u>האיזור</u> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| - קו כחול עבה בלתי מקוטע | - גבול התכנית |
| - צבע כתום | - איזור מגורים א' |
| - צבע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| - צבע חום עם מסגרת בצבע חום. | - שטח למבני ציבור |
| - צבע אפור. | - שטח מסחרי |
| - צבע כתום עם מסגרת בצבע אפור. | - שטח מגורים משולב קומת קרקע מסחרית |
| - צבע חום | - דרך קיימת או מאושרת |
| - צבע אדום | - דרך מוצעת או הרחבת דרך. |
| - צבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום. | - דרכי שירות (שבילים להולכי רגל). |
| - צבע אדום עם פסים אלכסוניים בירוק. | - דרך שירות פנימית |
| - פסים אלכסוניים בירוק. | - שטח חקלאי |
| - צבע אדום עם פסים שחורים אלכסוניים | - חניות |
| - בשני הכיוונים. | |



9. רשימת תכליות ושימושים מותרים

כל קרקע או בנין בתחום המסומן בתשריט של התכנית בהתאם ליעודו. ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור כמפורט בסעיפים להלן:

מיועד לבנית מבני מגורים, בהתאם לטבלאות זכויות והגבלות בסעיף 11 להלן.

9.1 מגורים א:

בשטח זה תותר הקמת קומת קרקע עם חזית מסחרית לרחוב כאשר תותרנה יחיד למגורים ואירוח ובתנאי שיהא חדר מדרגות וכניסה נפרדת לקומת המגורים. עבור שטח זה תוקצה חניה בתחומי המגרש במסגרת בקשה להיתר בניה.

9.2 שטח מגורים משולב

באיזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב לצרכי הקמת מבנים ושירותים ציבוריים כגון:

9.3 שטח למבני ציבור:

- א. בניני מנהל ומשרדים.
- ב. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת.
- ג. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. דרכי שירות וחניה פנימיים.

בשטח מסחרי תותר הקמת משרדים, מרכזי קניות ומסחר, בתי קפה, מסעדות וסוכנויות שונות.

9.4 שטח מסחרי:

תוואי הזדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום אדום הוא שטח של דרך מאושרת. השטח הצבוע באדום דרך מוצעת.

9.5 זדרכים:
9.5.1

1. גנים, פארקים ונטיעות..
2. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
3. תותר הקמת מתקני טרנספורמציה לחשמל ותשתיות תת קרקעיות לחשמל או ביוב לפי הצורך בהסכמת המועצה המקומית ואישור הועדה המקומית.

9.6 שטח ציבורי פתוח:

חניות לרכב עפ"י חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983 ועדכנו מעת לעת. תוגש תוכנית הסדרי חניה ע"י מהנדס תחבורה בעת ביצוע החניה הציבורית.

9.7 חניות:

כל החניות למגרשי מגורים יהיו בתחומי המגרשים. החניה בחלקה 45 תרשם ע"ש המועצה המקומית כחניון ציבורי לפי תקנה 5. גינון יבוצע במסגרת שטחי החניה.

10. טבלת איזורים:

גוש 17032 חלקות 17,18,19,20 - גוש 17036 חלקות 37,38

תאור	תכנית מוצעת		תכנית קיימת		יח' דיור מוצעות	יח' דיור קיימות
	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם		
מגורים א' שטח למבני ציבור שטח ציבורי פתוח דרכים דרכי שירות והולכי רגל חקלאי	66.3	73.2	---	---	כ"110	0
	6.0	6.3	---	---		
	2.0	2.0	---	---		
	25.0	28.0	2.0	2.0		
	0.7	0.8	---	---		
	---	---	98.0	108.3		
סה"כ	100%	110.3	100%	110.3	כ"110	0

גוש 17037 חלקות 44,45,46

תאור	תכנית מוצעת		תכנית קיימת		יח' דיור מוצעות	יח' דיור קיימות
	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם		
מגורים א' ומגורים משולב שטח למבנה מסחרי שטח ציבורי פתוח דרך שירות והולכי רגל דרך שירות פנימית חניות חקלאי	43	6.3	61	8.9	20	4
	18	2.6	10	1.5		
	1	0.2	---	---		
	2	0.3	6	0.9		
	4	0.6	3	0.4		
	32	4.6	---	---		
	---	---	20	2.9		
	סה"כ	100%	14.6	100%		

סה"כ כללי	100%	125.0	100%	125.0	130	4
-----------	------	-------	------	-------	-----	---

11. טבלאות זכויות בניה:

טבלת זכויות בניה והגבלות לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992.

11א. טבלה מס' 1:

גוש 17032 חלקות 17,18,19,20 - גוש 17036 חלקות 37,38

צפיפות למגרש נטו	גובה בניה מקסימלי		תכנית	* אחוזי בניה			קוי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם, תאור שימושים עיקריים
	מספר קומות	במטר		סה"כ	שטחי שירות	שימוש עיקרי	חזית קדמית	חזית אחורית	מרווח צדדי		
יחידת דיור אחת צמודת קרקע.	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הכניסה הראשית	2 קומות + מרתף	תכנית בנין לא תעלה על 150 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר כמחסן שאינם חלק מהמבנה).	30% בקומה א' 60% מצטבר בשתי קומות	5% בקומה א' 5% בקומה ב'	30% קומה א' 20% קומה ב'	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	450	מגורים אי חד משפחתי
2 יחידות דיור צמודות עם קשר.	8.5 מ' ממפלס הכביש החזית הכניסה הראשית	2 קומות + מרתף	תכנית בנין לא תעלה על 250 מ"ר.	40% בקומה א' 65% מצטבר בשתי קומות	5% בקומה א' 5% בקומה ב'	35% קומה א' 20% קומה ב'	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	700	מגורים אי דו משפחתי
לפי תוכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.							5.0 מ'	0.0	0.0	500	מבני ציבור

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה בתאום עם הועדה המקומית.

111. טבלה מס' 2

גוש 17037 חלקות 44,45,46

צפיפות למגרש נטו	גובה בניה מקסימלי		תכנית	** אחוזי בניה			קוי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם, תאור שימושים עיקריים
	במטר	מספר קומות		סה"כ	שטחי שירות	שימוש עיקרי	חזית קדמית	חזית אחורית	מרווח צדדי		
יחידת דיור צמודת קרקע.	8.5 מ' מי	2 קומות + מרתף*	תכנית לא תעלה על 150 מ"ר.	30%	5% בקומה א' 60% מצטבר בקומה ב' קומות	30% קומה א' 20% קומה ב'	5.0 מ' מי	4.0 מ' מי	3.0 מ' מי	450	מגורים א' חד משפחתי
2 יחידות דיור צמודות עם קשר.	8.5 מ' מי	2 קומות + מרתף	תכנית בנין לא תעלה על 250 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר כמחסן שאינם חלק מהמבנה).	30%	5% בקומה א' 5% מצטבר בקומה ב' קומות	35% קומה א' 20% קומה ב'	5.0 מ' מי	4.0 מ' מי	3.0 מ' מי	700	מגורים א' דו משפחתי
2 יחידות מגורים מעל קומה מסחרית.	8.5 מ' מפני קרקע טבעית	2 קומות + מרתף	תכנית בנין לא תעלה על 40% משטח המגרש	75%	5% קומת קרקע בשתי הקומות	35% קומת קרקע 30% קומה ב'	5.0 מ' מי	4.0 מ' מי	3.0 מ' מי	700	מגורים משולב
		2 קומות + מרתף	75%	75%	15% בקומה א' בקומה ב'	60% בקומה א'	5.0 מ' מי	0.0	0.0	800	מסחרי

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה בתאום עם הועדה המקומית.

11.ג. הערות והשלמות לטבלאות הזכויות:

1. על מפלס רצפת המרתף להיות במפלס 1.50 מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגרש, וגובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
2. במגרש ציבורי שגובל בשטח מגורים ישמר קו בנין צידי ואחורי של 4.0 מ'.
3. בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בניית מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ובגובה 2.2 מ' ויחשב במסגרת שטחי שירות. תותר הקלה בקו בנין צידיים למחסן עד לקו בנין 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרשים/החלקות הגובלות. המחסנים יבנו עם גג רעפים וחומרי גמר וציפוי כדוגמת בתי המגורים - לא תותר הקמת סככות אסבסט, פח וכיו"ב.
4. החלוקה המסומנת ברקע התוכנית הינה סכימתית ובלתי מחייבת. על בעלי המקרקעין להגיש תוכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך לאישור המועצה והועדה המקומית על כל חלקה.
5. שטח מגרש הקטן בגבולות 5% מהשטח הרשום בטבלה הנובע כתוצאה מתוכנית חלוקה או מדידה לצרכי רישום במקרקעין לא יחשב כשטח קטן מהמינימום הנדרש בטבלה, ולא יחייב פרסום הקלה בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
6. בשטח מגורים משולב תותר בניית קומת מרתף לחניה תת קרקעית או לאחסנה.

12. בניה בקרבת קוי חשמל:

אספקת חשמל - תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים. במרחקים המפורטים להלן בקו במשך אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו בין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

**מגבלות בניה מתחת
ובקרבת קוי חשמל עיליים
ומעל לכבלים תת קרקעיים:**

קו חשמל במתח נמוך

מהתיל החיצוני - 2.00 מ'.
מציר הקו - 2.25 מ'.

קו חשמל ומתח גבוה עד 25 ק"ו

קוים קיימים - מהתיל החיצוני - 5.00 מ'.
קוים מתוכננים או מאושרים - מציר הקו - 6.50 מ'.

קו חשמל מתח עליון - 110-130 ק"ו

קוים קיימים - מהתיל החיצוני - 9.50 מ'.
קוים מתוכננים או מאושרים - מציר הקו - 13.00 מ'.

קו חשמל במתח "על" עד 400 ק"ו

קוים מתוכננים או מאושרים - מציר הקו - 30.00 מ'.

לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 81-180 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל עפ"י התנאים שהיא תקבע.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויורשמו ע"ש המועצה המקומית כפר תבור.

13. הפקעה לצרכי ציבור:

תהיה מרשת אספקת המים של כפר תבור.

14. אספקת מים:

הבונים במגרשים יגישו פתרון לסילוק שפכין למערכת ביוב מרכזית לפי דרישות המועצה המקומית ולשכת הבריאות המחוזית ו/או המשרד לאיכות הסביבה. אין

15. ביוב וניקוז:

בשום מקרה לחבר מערכת ניקוז מי נגר עילי למערכת
איסוף שפכין ביתיים.

פתרון מיגון בהתאם לדרישות מפקדת העורף (הג"א) של
צ.ה.ל

16. מיגון:

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

17. היטל השבחה:

כל הוצאות התכנון וההוצאות הכספיות ופיצויים
שיחולו כתוצאה מאישור תוכנית זו יחולו על יוזם
התוכנית ובעלי נכסים בלבד. על הועדה המקומית גליל
מזרחי לא יחולו שום הוצאות כתוצאה מתוכנית זו.

18. הוצאות:

