

1/8/99

2-3397



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תוכנית מס' ג/ 10896

שינוי לתוכנית מס' ג/ 4748 , ג/ 6519 , ג/ 7510 , ג/ 7739

משרד התכנון והערים
התקן התכנון והערים העליון - 1955

אישור תוכנית מס' ג/ 10896

התוכנית תוקמה להכונן לבניה המליטה
ביום 27.5.99 לאשר את התכנית.

[Handwritten signature]

יו"ר הועדה המחוזית סמוכין לתכנון

מחוז: הצפון

נפה: כינרת

ישוב: כפר תבור

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר תבור

הועדה על אישור תוכנית מס' ג/ 10896
פרטיות בילקום הפרסומים מס.
מיום

גושים	חלקי חלקות
17032	29, 10, 9
17037	132, 76, 75

שטח התוכנית: כ- 37.0 דונם (גרפית).

היחמים: מועצה מקומית כפר תבור, בעלי הקרקע.

ערוך התוכנית: ששון מועלם - כפר תבור ת.ד. 181
טל" 06-6769995 פקס: 06-6766732

בעלי הקרקע: מועצה מקומית כפר תבור טל: 06-6769991
פקס: 06-6766732

פרטיים: 1. אידלבוים עמוס ע"י עו"ד ר. שנקר
רח' ויסוצקי 6 ת"א 62338 טל: 03-5445282
2. כהן משה ת.ז. 558022 ת.ד. 149 כפר תבור.

תאריך: ינואר 1999.

תאריך	עדכונים
1/99	עדכון לפי החלטות הועדה המחחית ישיבה עם ינאי ליטבק מיום 24/1/99
5/99	עדכון סעיף 12 לפי הנחיות חברת השמל.
7/99	עדכון לפי מכתב מנהל התכנון מ- 5/7/99

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 10896 שינוי לתוכנית מתאר ג/ 4748 , ג/ 6519 , ג/ 7510 , ג/ 7739.

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת :
א: 6 דפי הוראות בכתב אלה (להלן : הוראות התוכנית)
ב: תשריט ערוך בקנ"מ 1250 : 1 (להלן : התשריט) לפי המפורט בתשריט.
ג: טבלת שטחים ואיזון הפרשות לצרכי ציבור.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית :

כ- 37.0 דונם (גרפית) .

5. מסרות התוכנית:

שינוי יעוד של שטח חקלאי למגורים ושטחי ציבור וחלוקה חדשה של שטח התוכנית למגרשי מגורים. (תוכנית החלוקה תיערך בנפרד ע"י מרדד מוסמך טרם הגשת בקשה להיתר בניה).

6. מספר יחידות דיור:

מספר יחידות דיור מקסימלי בתחום התוכנית 35 יח"ד.

7. יחס לתוכניות :

התוכנית מהווה התאמה לתוכנית מס' ג/ 4748 , ג/ 6519 , ג/ 7510 , ג/ 7739 . במקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכנית מס' ג/ 4748 , ג/ 6519 , ג/ 7510 , ג/ 7739 הוראות תוכנית זו עדיפות.
(עקרונות תוכנית זו מבוססים עפ"י תוכנית האב לכפר תבור לשנת 2020 מס' תוכנית ג/ 9166).

8. רשימת ייעודי קרקע, וסימונים בתשריט:

האזור

גבול התוכנית
גבול תוכנית מאושרת
אזור מגורים א'
שטח ציבורי פתוח
שטח פרטי פתוח
מתקני הנדסה
דרך קיימת או מאושרת
דרך מוצעת או הרחבה
דרכי שירות (שבילים להולכי רגל)
שטח חקלאי

הסימון בתשריט

קו כחול עבה בלתי מקוטע
קו כחול עבה מקוטע
צבע כתום
צבע ירוק
צבע ירוק בהיר
צבע סגול עם מסגרת בצבע סגול כהה
צבע חום
צבע אדום
צבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום.
פסים אלכסוניים בירוק.

בדרך ארצית/ אזורית

מס' דרך
קו בנין מציר דרך
רוחב דרך

בדרך מקומית/ פנימית

מס' דרך
קו בנין משפת דרך
רוחב דרך

9. רשימת תכליות ושימושים מותרים:

כל קרקע או בנין בתחום המסומן בתשריט של התוכנית בהתאם לייעודו, ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור כמפורט בסעיפים להלן:

9.1 מגורים א':

מיועד לבניית מבני מגורים, בהתאם לטבלאות זכויות והגבלות בסעיף 11 להלן, עפ"י תוכנית חלוקה שתיערך ע"י מחדד מוסמך, תאושר ותהווה תנאי מקדים למתן היתרי בניה.

9.2 דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

9.2.1

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך מאושרת. השטח הצבוע באדום דרך מוצעת.

9.2.2

א. הדרך המשולבת מיועדת להולכי רגל וציר לצורך הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וניקח.
ב. תותר תנועת רכב מוגבלת לכניסה למגרשי בניה פנימיים.

9.3 שטח ציבורי פתוח:

1. גנים, פארקים ונטיעות.
2. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
3. תותר בבניית מתקן טרנספורמציה או הנחת מתקני תשתית תת קרקעיים לפי הצורך בהסכמת המועצה המקומית ואישור הועדה המקומית.

9.4 שטח פרטי פתוח:

שטח זה יהיה שייך למגרשי המגורים.

9.5 מתקני הנדסה:

- א. מתקנים הנדסיים לטיפול בשאיבת שפכים.
- ב. מבני עמר למטרות הנ"ל.

10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור
שטח באחז	שטח בדונם	שטח באחז	שטח בדונם	
42	15.5	---	---	מגורים א'
1	0.3	1	0.3	מתקני הנדסה
1	0.4	---	---	שטח ציבורי פתוח
6	2.3	---	---	שטח פרטי פתוח
27	10.0	11	4.1	דרכים
23	8.5	88	32.6	חקלאי
100%	37.0	100%	37.0	סה"כ

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

צפיפות למגורש נטו	במטר	מספר קומות	גובה בניה מקסימלי	חכסית	אחוזי בניה מקסימליים			מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	מחלת מפלס כניסה	קווי בנין			גודל מגרש מינימל י במ"ר	שם תאור שימוש עיקרי
					סה"כ	שטחי שירות (כולל חניה)	שימוש עיקרי				חית אחורי	חית קדמית	מרווח צדדי		
יחידת דיור אחת צמודת קרקע	8.5 מ' מתפלס חכביש	+ חתוף + נג	2 קומות	חכסית על 150 מ"ר (לא כולל חניה וחבני נמר)	35% בקומה	8% בקומה	27% בקומה	מותר בניה מרתף שירות	בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.	בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.	מותר אחורי	3.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	מגורים משפחתי
2 יחידות דיור צמודות עם קשר	8.5 מ' מתפלס חכביש	+ חתוף + נג	2 קומות	חכסית על 250 מ"ר (לא כולל חניה וחבני נמר)	40% בקומה	10% בקומה	30% בקומה	מותר בניה מרתף שירות	בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.	בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.	מותר אחורי	3.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	מגורים משפחתי

11.3 הערות והשלמות לטבלת הזכויות:

- על רצפת המרתף להיות במפלס 1.50 - מ' מתחת לפני הכביש בחית המגרש, וגובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
 - בתחום המגרש בחית צדדית או אחורית תותר בנית חניה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צידיים לחניה עד לקו בנין 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרשים/ החלקות הגובלות. החניה תבנה עם גג רעפים.
- 11.4 הוראות בניה:
- כללית:
- אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.
 - 50% לפחות משטח גגות יכוסו בנגרות רעפים או חומרי גימור שווה ערך.
 - הועדה המקומית בהתייעצות עם המועצה המקומית רשאית להכליל בכל רשיון בניה תנאים לגבי תנאים חיצוני של מבנה, אופי הפיתוח, מבנה הקירות, גובה קירות וגדרות הגובלים בשטח ציבורי ודרך ציבורית וסוגיה. בכל מקרה לא תותר הקמת גדרות רשת תיל וכי"ב.
 - בנית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תותנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות הגובלות.

12. בניה בקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנן קווי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבל מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד ל- 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבל אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. עמוד חשמל מתח גבוה 22 ק"ו מס' 273/162Z הנמצא בתחום הכביש המוצע יחז לקו רחוב חדש או לחילופין ימוגן בהתאם להנחיות חברת החשמל ועל חשבון יחמי ו/או מבצעי התוכנית.

13. הפקעה לצורכי ציבור:

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

13. תניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים לפי תקנות חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה - התשמ"ג 1983, ועדכוננו מעת לעת.

14. אספקת מים:

תהיה מרשת אספקת המים של כפר תבור ובאישור משרד הבריאות.

15. ביוב:

היתר בניה למגרשים כפוף לפתרון לסילוק טפכין למערכת הביוב המכרזית לפי דרישות המועצה המקומית ומשרד הבריאות המחחית ו/או המשרד לאיכות הסביבה.

16. ניקוח:

מי נגר עילי ינוקזו לכוון צירי דרכים במסגרת סלילת הדרכים תבוצע מערכת ניקוח, ובאישור רשות הניקוח.

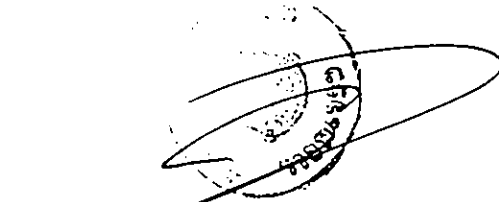
17. מיגון:

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

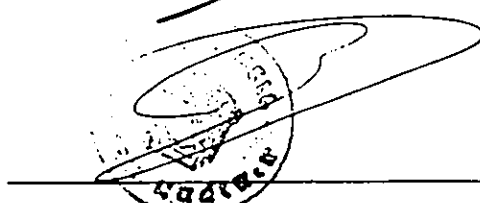
18. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

19. חתימות:

היזם:



מ. מ. כפר תבור:



המתכנן:

ששון מעלים
מבודס ת"ת 19207
כפר תבור 15241
טל 06 6769995

בעל הקרקע:
