

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

### תוכנית מס' ג/ 10897

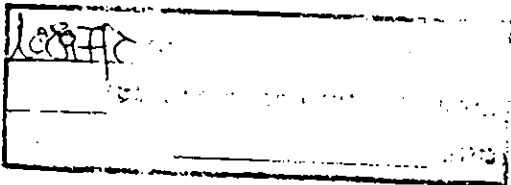
שינוי לתוכנית מס' ג/ 4748, ג/ 8846, ג/ 4335, ג/ 7510, ג/ 6519, ג/ 10896

מחוז: הצפון

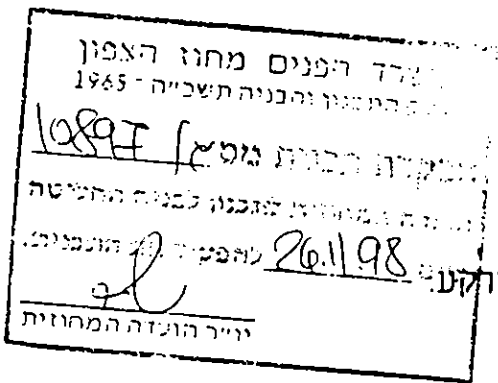
נפה: כינרת

ישוב: כפר תבור

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר תבור



| גושים | חלקי חלקות          |
|-------|---------------------|
| 17032 | 8, 5, 4, 3          |
| 17037 | 132, 76, 75, 74, 29 |



שטח התוכנית: כ- 68.0 דונם (גרפית).

מספר יחידות דיוור:

היחמים:

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

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

ב. פרטיים

תאריך: ינואר 1999.

| תאריך      | עדכונים                                |
|------------|--|
| ינואר 2000 | עפ"י החלטת הועדה בישיבתה מיום 26/11/98 |

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 10897 שינוי לתוכנית מתאר ג/ 4748 , ג/ 8846 , ג/ 4335 , ג/ 7510 , ג/ 6519 , ג/ 10896 .

1. שם התוכנית:

התוכנית כוללת :

- א: 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התוכנית)
- ב: תשריט ערוך בקני"מ 1:250 : 1 (להלן : התשריט) לפי המפורט בתשריט.
- ג: טבלת שטחים ואיזון הפרשות לצרכי ציבור.

2. מסמכי התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

3. גבולות התוכנית:

כ- 68.0 דונם (גרפית) .

4. שטח התוכנית :

- א. שינוי יעד של שטח חקלאי למגורים ושטחי ציבור.
- ב. איחוד וחלוקה חדש של שטח התוכנית.

5. מטרת התוכנית:

מספר יחידות דיור מקסימלי בתחום התוכנית 70 יח"ד.

6. מספר יחידות דיור:

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

7. יחס לתוכניות :

8. רשימת ייעודי קרקע.

וסימונים בתשריט:

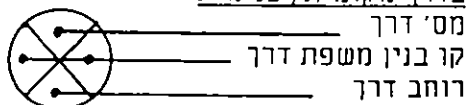
הסימון בתשריט

- קו כחול עבה בלתי מקוטע
- קו כחול עבה מקוטע
- קו אדום עבה מקוטע.
- קו שחור דק בלתי מקוטע
- צבע כתום
- צבע ירוק
- צבע ירוק בהיר
- צבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה
- צבע חום
- צבע אדום
- צבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום.
- קוים באדום אלכסוני מקוטע
- פסים אלכסוניים בירוק.

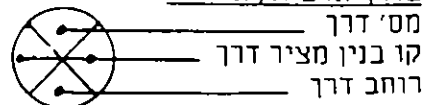
האזור

- גבול התוכנית
- גבול תוכנית ג/ 4748
- גבול תוכנית אב.
- גבול מגרש
- אזור מגורים א'
- שטח ציבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שטח למבני ציבור
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה
- דרכי שילוח (שבילים להולכי רגל)
- דרך לביטול
- שטח חקלאי
- מספר מגרש

בדרך מקומית/ פנימית



בדרך ארצית/ אזורית



**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 ז' להלן.

9.2 **שטח למבני ציבור:** באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב לצרכי הקמת מבנים ושירותים ציבוריים כגון:  
 א. בנייני מנהל ומשרדים.  
 ב. מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת.  
 ג. דרכי שירות וחניה פנימיים.

9.3 **דרכים:** תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

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

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

9.4 **שטח ציבורי פתוח:** 1. גנים, פארקים ונטיעות.  
 2. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.  
 3. תותר בניית מתקן טרנספורמציה או מתקני תשתית תת קרקעיים לפי הצורך בהסכמת המועצה המקומית ואישור הועדה המקומית.

9.5 **שטח פרטי פתוח:** בשטח זה תותר עבודות גינון בלבד לשימוש הפרטי של בעל החלקה.

**10. טבלת שטחים:**

| תאור            | מצב קיים  |          | מצב מוצע  |          |
|-----------------|-----------|----------|-----------|----------|
|                 | שטח בדונם | שטח באחח | שטח בדונם | שטח באחח |
| מגורים א'       | ---       | ---      | 34.0      | 50.0     |
| שטח למבני ציבור | ---       | ---      | 3.6       | 5.0      |
| שטח ציבורי פתוח | 0.8       | 1.0      | 8.9       | 13.0     |
| שטח פרטי פתוח   | ---       | ---      | 5.2       | 8.0      |
| דרכים           | 3.7       | 5.0      | 15.1      | 22.0     |
| דרך משולבת      | ---       | ---      | 1.2       | 2.0      |
| חקלאי           | 63.5      | 94.0     | ---       | ---      |
| סה"כ            | 68.0      | 100.0%   | 68.0      | 100.0%   |

**11. טבלת זכויות בניה:**

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

| צפיפות למגורש נטו           | גובה בניה מקסימלי                      |                      | תכנית   | סה"כ                  | שטחי שירות (כולל תניה) | שיתוף עיקרי                    | אחוזי בניה מקסימליים מתחת פולס   | בניה   | קווי בניה | גודל מרש | שטח שיתוף עיקרי     |
|-----------------------------|--|----------------------|---|-----------------------|------------------------|--------------------------------|--|--------|-----------|----------|---------------------|
|                             | במטר                                   | מספר קומות           |   |                       |                        |                                |  |        |           |          |                     |
| יחידת ידון אחת עמודת קרקע   | 8.5 מ' מתפלט הכביש בחזית הכניסה הראשית | 2 קומות + גג + רעפים | תכנית בניה לא תעלה על 150 מ"ר (לא כולל תניה ומבני שדר כחוסן שאינם חלק מהמבנה) | 60% בשתי קומות        | סה"כ בשתי הקומות 13%   | 27% בקומה א' 20% בקומות ב' וד' | תחת בנית מרחף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרחף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש. | 5.0 מ' | 4.0 מ'    | 450      | מגורים א' חד משפחתי |
| 2 יחידות דיון צמודות עם קשר | 8.5 מ' מתפלט הכביש בחזית הכניסה הראשית | 2 קומות + גג + רעפים | תכנית בניה לא תעלה על 250 מ"ר (לא כולל תניה ומבני שדר כחוסן שאינם חלק מהמבנה) | 65% בשתי קומות        | סה"כ בשתי הקומות 15%   | 30% בקומה א' 20% בקומות ב' וד' | תחת בנית מרחף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרחף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש. | 5.0 מ' | 4.0 מ'    | 700      | מגורים א' דו משפחתי |
| צפיפות נטו                  | 8.5 מ' מתפלט הכביש בחזית הכניסה הראשית | 2 קומות + גג + רעפים | תכנית בניה לא תעלה על 60%   | 120% מצטבר בשתי קומות | סה"כ בשתי הקומות 20%   | 50% בקומה א' 50% בקומות ב' וד' | תחת בנית מרחף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרחף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש. | 5.0 מ' | 4.0 מ'    | 500      | מבני ציבור          |

**11 ב. הערות והשלמות לטבלת הזכויות:**

1. על רצפת המרחף להיות במפלס 1.50 - מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגרש, וגובה קומת מרחף לא יעלה על 2.20 מ'.
2. בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בנית תניה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה במקו בניה צידיים לתניה עד לקו בנין 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרשים/ החלקות המובילות. החניה תכנה עם גג רעפים.

**11 ג. הוראות בניה: כללית:**

1. אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.
2. 50% לפחות משטח גגות יכוסו בגגות רעפים או חומרי גימור שווה ערך.
3. הועדה המקומית בהתייעצות עם המועצה המקומית ושארית להכליל בכל רישיון בניה תנאים לגבי מראה חיצוני של מבנה, אופי הפיתוח, מכנה הקדמות, גובה קירות וגדרות המובלים בשטח ציבורי ובדרך ציבורית וטוהר. בכל מקרה לא תותר הקמת גדרות רשת חיל וכי"ב.
4. בנית קירות גדר בין חלקות ומגורים תותרה בהסכמת תיאום בעלי החלקות המובילות.

## 12. בניה בקרבת קווי חשמל:

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

מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים תת קרקעיים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים מאושרים או מתוכננים. במרחקים המפורטים להלן בקו במשוך אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציד הקו בין החלק הבולט ו/או קרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

### קו חשמל במתח נמוך

מהתיל החיצוני 2.0 מ' .  
מציד הקו 2.25 מ' .

### קו חשמל ומתח גבוה עד 25 ק"ו

קווים קיימים - מהתיל החיצוני 5.0 מ' .  
קווים מתוכננים או מאושרים - מציד הקו 6.25 מ' .

### קו חשמל מתח עליון - 110-130 ק"ו

קווים קיימים - מהתיל החיצוני 9.5 מ' .  
קווים מתוכננים או מאושרים - מציד הקו 13.0 מ' .

### קו חשמל במתח "על" עד 400 ק"ו

קווים מתוכננים או מאושרים - מציד הקו 30.0 מ' .

לא יינתן היתר בניה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו- 81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז 1966, פרט למקרים יוצאי דופן ובהסכמה מפורשת של חברת החשמל עפ"י התנאים שהיא תקבע.

## 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.

## 14. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים לפי תקנות חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה - התשמ"ג 1983.

## 15. אספקת מים:

תהיה מרשת אספקת המים של כפר תבור ובאישור משרד הבריאות.

## 16. ביוב:

היתר בניה למגרשים כפוף לפתרון לסילוק שפכין למערכת הביוב המרכזית לפי דרישות המועצה המקומית ומשרד הבריאות המחחית, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

מי נגר עילי ינוקזו לכוון צירי זרכיס במסגרת סלילת הדרכיס תבוצע מערכת ניקח, ובאישוד רשות הניקה.

17. ניקח:

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

18. מיגון:

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

19. היטל השבחה:

20. חתימות:

היזם: \_\_\_\_\_

מ. מ. כפר תבור: \_\_\_\_\_

המתכנן: \_\_\_\_\_

בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

ששון מועלים  
מהנדס מ.ר. 19207  
כפר תבור 15241  
טל 06 6769995