

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - גליל מזרחי

תוכנית מס' ג/ 10025

שינוי לתוכנית מס' ג/ 4748 שינוי יעוד משטח ספורט למגורים

- מחוז: הצפון
- לפיה: כינרת
- ישוב: כפר תבור
- תחום שיפוט מוניציפלי: מ. מ. כפר תבור
- גוש: 17037
- חלקות: 56, 55, 54
- שטח התוכנית: כ- 21.7 דונם.
- היזם: מועצה מקומית כפר תבור.

משרד הפנים מהוז הצפון
 תל אביב 1985
 תוכנית מס' ג/ 10025
 2810.99
 סמנכ"ל לתכנון

תוכנית מס' ג/ 10025
 489
 8.6.2006-6769991

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

בעלי הקרקע: מועצה מקומית כפר תבור טל: 06-6769991
 מנהל מקרקעי ישראל.
 פרטיים.

תאריך: נובמבר 1998

תאריך	עדכונים
3/99	תיקונים להפקדה לפי החלטות ועדה מחחית.
1/2000	תיקונים להפקדה עפ"י החלטות הועדה המחחית.

1. שם התוכנית:
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג/ 10025 שינוי לתוכנית מתאר ג/ 4748. התוכנית כוללת הוראות תוכנית מפורטת שינוי יעוד משטח ספורט למגורים.
2. מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת תקנון הכולל 7 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התוכנית), תשריט ערוך בקנ"מ 500 : 1 (להלן: התשריט).
3. גבולות התוכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית:
כ- 21.7 דונם (עפ"י מפת מדידה).
5. מקום התוכנית:
גוש 17037 חלקות 54, 55, 56 כפר תבור.
6. מטרות התוכנית:
תכנון מחודש של החלקות הנ"ל ושינוי יעוד של שטחי ספורט וחקלאות למטרות מגורים, חניה ושטחי ציבור אחרים, וחלוקה למגרשי בניה שתוגש בנפרד עפ"י סעיף 11א' להלן, בעקבות שינוי מיקום בריכת שחיה ומגרשי ספורט עפ"י תוכנית האב לכפר תבור, ועפ"י תוכנית ג/ 9430 המייעדת מקום חדש לבריכת השחיה של כפר תבור.
7. מספר יחידות דיור:
מספר יחידות דיור מקסימלי בתחום התוכנית כ- 28 יח"ד.
8. יחס לתוכניות:
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג/ 4748 במקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכניות מס' ג/ 4748, הוראות תוכנית זו עדיפות. מימוש התוכנית מותנה בביצוע בניית בריכת שחיה לפי תוכנית ג/ 9430 בתקופה של 5 שנים מיום אישור התוכנית.
9. מבנים קיימים:
הוראות תוכנית זו יחולו על כל המבנים הקיימים בתחום התוכנית ושקבלו היתר כחוק.

12. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		תאור
שטח באחז	שטח בדונם	שטח באחז	שטח בדונם	
51.0	11.1	17.0	3.6	מגורים א'
5.0	1.2	9.0	1.9	מבני ציבור לשימור
---	---	35.0	7.7	אזור ספורט
28.0	6.0	20.0	4.4	דרכים
16.0	3.4	---	---	דרך משולבת
---	---	8.0	1.7	חניות
---	---	11.0	2.4	חקלאי
100%	21.7	100%	21.7	סה"כ

13. טבלת זכויות בנייה: טבלת זכויות בנייה

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

צפיפות למגרש נטו	גובה בנייה מקסימלי		מספר קומות	מבטת	מבטת	סה"כ	שטחי שירות (כולל תורה)	שטחי עיקרי	אחוז בנייה מקסימליים מתל מפלס בנייה	אחוז בנייה מקסימליים מתחת מפלס בנייה	קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם, תיאור שטחי עיקרי
	במטר	קומות									חזית	חזית	מרווח צדדי		
יחידות יזור אחת צמודת קרקע	8.5 מ' מופלס הכביש בחזית הכניסה הראשית.	2 קומות + מרתף + רעפים	2 קומות	מבטת	מבטת בנין לא מעלה על 150 מ"ר (לא כולל תניה ותבני עור כמחסן שאינם חלק מהמבנה).	60% מצטבר בשתי קומות	סה"כ בשתי הקומות 13%	27% בקומה א' 20% בקומה ב'.	תחת בניית מרתף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	4000	מגורים א' חד משפחתי	
2 יחידות קרקע צמודות עם קשר.	8.5 מ' מופלס הכביש בחזית הכניסה הראשית.	2 קומות + מרתף + רעפים	2 קומות	מבטת	מבטת בנין לא מעלה על 250 מ"ר (לא כולל תניה ותבני עור כמחסן שאינם חלק מהמבנה).	65% מצטבר בשתי קומות	סה"כ בשתי הקומות 15%	30% בקומה א' 50% בקומה ב'.	תחת בניית מרתף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	700	מגורים א' חד משפחתי	

14. הערות והשלמות לטבלת הזכויות:

1. על רצפת המרתף להיות במפלס 1.50 - מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגרש, וגובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
2. בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בניית תניה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צדיים לחוניה נד לקו בנין 0 (אפס) הסכמת בעלי המגרשים/ החלקות המוגבלות. החוניה תבנה עם גג רעפים.
3. הקטנה של מגרש מינימלי במבולות של כ- 5% כתוצאה ממדידה לתכנית חלוקה או לתכנית לצדכי רישום לא תחשב כמגרש קטן מהמינימום כפי מופיע בטבלה.

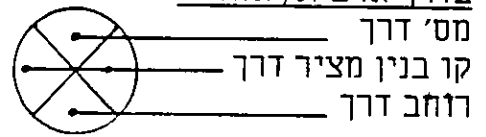
15. הוראות בנייה כלליות:

1. אופי הבניה יחאים לצביון הכפרי של החושבה.
2. 50% לפחות משטח גנות יכוסו בגנות רעפים או חומרי גימור שווה ערך.
3. הועדה המקומית בהתייעצות עם המועצה המקומית רשאית להכליל בכל רישון בנייה תנאים לגבי מראה חיצוני של מבנה, אופי הפיתוח, מבנה קירות, גובה קירות ומדרות המבליים בשטח ציבורי ובדרך ציבורית וסוגיהו. בכל מקרה לא תותר הקמת מדרות רשת תיל וכי"ב.
4. בניית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תתנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות המובלות.

10. רשימת ייעודי קרקע, וסימונים בתשריט:

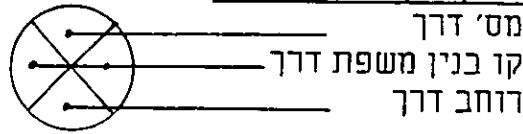
האזור

- גבול התוכנית
- אזור מגורים א'
- שטח מבני ציבור ושימור
- שטח חקלאי
- אזור ספורט
- דרך קיימת או מאושרת
- דרך מוצעת או הרחבה
- דרך משולבת לרכב ולהולכי רגל
- בדרך ארצית/ אזורית



הסימון בתשריט

- קו כחול עבה בלתי מקוטע
- צבע כתום
- צבע אפור עם מסגרת מקווקו בצבע חום.
- פסים אלכסוניים בירוק.
- צבע ירוק עם מסגרת בצבע חום.
- צבע חום
- צבע אדום
- צבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום.
- בדרך מקומית/ פנימית



11. רשימת תכליות ושימושים מותרים:

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

11.1 מגורים א':
 1. בתי מגורים ובתי דירה.
 2. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הגרים בדירה, שבה מתגורר העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות.

10.2 דרכים:
 תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.

10.2.1
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ו/או אדום הוא שטח של דרך מאושרת או מוצעת. הדרך תלווה בשטחים מגוננים ומפותחים כולל נטיעות. הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ושירותים.

9.3 שטחי חניה:
 מיועד להתקנת מגרשי חניה ציבוריים.

9.4 מבני ציבור לשימור: ישמרו וישוקמו בהתאם לחוק ובכל מקרה לפי תוכנית ארכיטקטונית שתשמור על אופיו ההיסטורי של המבנה.

14. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 תיילים חשופים	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	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'.

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

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

15. הפקעה: א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור ושאינם מקרקעי ישראל, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ויועברו לבעלות המועצה המקומית כפר תבור.

ב. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

16. חניה: החניה לבתי המגורים תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה - התשמ"ג 1983. (ראה סעיף 12 ד')

17. אספקת מים: תהיה מרשת אספקת המים של כפר תבור ובאישור משרד הבריאות.

18. ביוב: היתר בניה למגרשים כפוף לפתרון לסילוק שפכין למערכת הביוב המרכזית לפי דרישות המועצה המקומית ומשרד הבריאות המחזית, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכינרת.

19. ניקוז: מי נגר עילי ינוקזו לכוון צירי דרכים במסגרת סלילת הדרכים תבוצע מערכת ניקוז, ובאישור רשות הניקוז.

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

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

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

23. תחולת התכנית: תחילת ביצועה של התכנית בתחום חלקות 54, 55 מותנה בהעתקת בריכת השחייה למקומה החדש.

24. חתימות

היזם:

מ. מ. כפר תבור:

המתכנן:

ששון מועלם
מהנדס מ"ד 19207
כפר תבור 15241
טל 06 6769995

התכנון הקרקעי והנדסי לתוכנית בתנאי שטח...
בעלי הקרקע והנדסנים המבקשים...
התכנית...
מחאה...
מסמך...

ששון מועלם
מהנדס מ"ד
כפר תבור
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז דרום

9.3.00