

8

2-4487

מחוז הצפון

נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה מקומית כפר תבור

119314	הודעה על אישור תכנית מס.
5036	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
28-11-01	מיום

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 11931

119314	הודעה על אישור תכנית מס.
	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
	מיום

כפר תבור

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון והבניה חשכ"ה
1965	119314
אישור תכנית מס.	20-8-01
עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	לאשר את התכנית.
ביום	סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית	

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון והבניה חשכ"ה
1965	119314
הפקדת תכנית מס.	49.05
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	לאשר את התכנית.
ביום	
יו"ר הועדה המחוזית	

קיבולת התוכנית: יח"ד קיימות - 2
יח"ד מוצעות - 18

תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	
	מרץ 2000	הכנה
עפ"י אשור וילק"ח ילפי הנחיות ועדה מחוזית והתאמה למבא"ת	פברואר 2001	עדכון 1
		עדכון 2
		עדכון 3

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית :

תוכנית מתאר מס' ג/ 11931, שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 4748,
ג/ 6519.

1.2 מקום התוכנית :

שטח התוכנית בתחום המושבה כפר תבור וכלולה בתוכנית האב
ג/ 9966.

התוכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול ובכלל זה את הגושים
החלקות כדלהלן:

מס' גוש	חלקי חלקות
17036	30 , 28

1.3 שטח התוכנית :

שטח התוכנית כ- 13.7 דונם (מדוד גרפית).

1.4 בעלי הקרקע :

- א. זיבליק אברהם - כפר תבור טל: 04-6767013
- ב. זיו מרדכי
- ג. גיבליק עמיר - כפר תבור טל: 04-6767006
- ד. גיבליק דן - כפר תבור טל: 04-6767076
- ה. מועלם ששון - כפר תבור טל: 04-6767073

יחמי התוכנית :

- א. זיבליק אברהם - כפר תבור טל: 04-6767013
- ב. זיו מרדכי
- ג. גיבליק עמיר - כפר תבור טל: 04-6767006
- ד. גיבליק דן - כפר תבור טל: 04-6767076
- ה. מועלם ששון - כפר תבור טל: 04-6767073

עורך התוכנית :

מהנדס ששון מועלם - ת.ד. 181 כפר תבור
טל: 04-6769991 פקס: 04-6766732

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התוכנית תואמת את תמ"א-31.
 התוכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת
 בסתירה לאף אחת מהן.
 התוכנית תואמת לתמ"מ/2.
 התוכנית מהווה שינוי לתכניות ג/4748, ג/6519.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית
 אחרת החלה על השטח תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית :

א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יזויה כמשמעותם בחוק התכנון
 והבניה.

1.8 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התוכנית
קו כחול מקוטע	גבול תוכנית קיימת/ מאושרת
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
כתום	מגורים א'
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום	דרך קיימת/ מאושרת
אדום	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים ירוק אדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך

1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
64%	8.80	12%	1.60	מגורים א'
36%	4.90	10%	1.30	דרכים
---	---	78%	11.10	חקלאי
100%	13.70	100%	13.70	סה"כ

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית :

2.1 מטרות התוכנית :

תוספת שטח של כ-8.8 דונם לשטח מגורים של כפר תבור לבניה של עד 18 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- א. הסדרת מצב קיים.
- ב. שינוי יעוד של שטח חקלאי למגורים ושטחי ציבור וחלוקה חדשה של שטח התוכנית למגרשי מגורים, בהמשך למתחם תחום תוכנית ג/ 10518 שאושרה על בסיס תוכנית אב ג/ 9966 לשנת 2020 לכפר תבור.
- ג. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. הנהחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מס' יחידות דיור מקסימלי 18 יח"ד.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע/ מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	4400	20

3. הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין נמצאים בתחום התוכנית למטרות שונות מהמפורט תוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מגורים א' :

מיועד להקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים, בהתאם לסבלת זכויות והגבלות, עפ"י תוכנית חלוקה שתערך ע"י מודד מוסמך.

3.1.2 דרכים :

- תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של זרך מאושרת. השטח הצבוע באדום ישמש להרחבת זרך קיימת או זרך מוצעת.
 - ב. הדרך המשולבת בתשריט מיועדת לרכב שירות ורכב פרטי, להולכי רגל וציר לצורך הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים, ביזב, חשמל, תקשורת וניקוז.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(תישגב שטחים ואחיד בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

צפיפות מס' יח"ד למגווש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי במטרים (2)	מס' קומות	תכנית	שטח בניה מקסימלי			מרחק מפלס הכניסה שטחי שירות	שטח שירותים עיקריים	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי	קוי בניה			גודל מגווש מיינמלי במ"ד	שם האזור (שימוש) ניקויים
				מעל מפלס הכניסה	שטחי שירות	שירותים				קדמי	אחורי	צדדי (3)		
יחידות דיוור אחת צמודות קרקע	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הבנייה הראשית	2 קומות + מרתף	תכנית בנין לא תעלה על 150 מ"ד (לא כולל חניה ומבני נגד כמחסן שאינם חלק מהמבנה)	35% בקומה 60% מצטבר בשתי קומות	8% בקומה א' 5% בקומה ב'	27% בקומה א' 20% בקומה ב'	תותר בנית מרתף שידות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגווש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגווש.	5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	700	מגורים א' חד משפחתי		
2 יחידות דיוור צמודות עם קשר	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הבנייה הראשית	2 קומות + מרתף מג + רעפים	תכנית בנין לא תעלה על 300 מ"ד (לא כולל חניה ומבני נגד כמחסן שאינם חלק מהמבנה)	40% בקומה 65% מצטבר בשתי קומות	10% בקומה א' 5% בקומה ב'	30% בקומה א' 20% בקומה ב'	תותר בנית מרתף שידות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגווש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגווש.	5.0 מ'	3.0 מ'	3.0 מ'	700	מגורים א' דו משפחתי		

הערות והשלמות לטבלת הזכויות:

- הועדה המוועדת ושאיית לנייד אחיד בנייה תמעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחזי הבניה ישמרו.
- על רצפת המרתף להיות במפלס 1.50 - מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגווש, וגובה קומת מרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
- בתחום המגווש בחזית צדדית או אחורית תותר בנית חניה מקורה בגג רעפים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צדדיים לחניה עד לקו בנין (אופס) בהסכמת בעלי המגושים/ הלקוח המגובלות. החניה תבנה עם גג רעפים. גובה מבנה ימודד מרום הדרך שבמרכז חזית המגווש לרחוב.

הוראות בניה - כללית:

- אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.
- 50% לפחות משטח גנות יכוסו בגנות רעפים או חומרי גימור שווה ערך.
- הועדה המוועדת בהתייעצות עם המועצה המקומית ושאיית להכליל בכל רישיון בניה תנאים לגבי מראה חיצוני של מבנה, אופי הפיתוח, מננה הקירות, עובה קירות וגדרות המגובלים בשטח ציבורי וכדור ציבורית וסוגיהן. בכל מקרה לא תותר הקמת גדרות רשת חיל וכל"ב.
- בנית קיימת מדד בין חלקות ומגושים תחתנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות המגובלות.

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית. שעוני המים לבתים יותקנו ע"י המועצה המקומית בגומחה (נישה) הפונה לחזית הרחוב. מערכת המים הכללית תאושר ע"י כיבוי אש.

2. ניקוח :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוח כל השטח בתחום המגרש.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הודאות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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 על תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת 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 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.3.4 הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.
כל חלוקת חלקה למגרשים תבטיח שלמגרש תהיה גישה מהדרך בתשריט (נגישות לכביש).

2. הפקעות :

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

3. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

4. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

5. מקלטים / מיגון :

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

4. מימוש התוכנית: .4

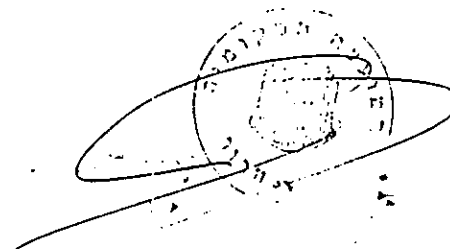
4.1 שלבי ביצוע: 4.1

התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התוכנית, הועדה המקומית והמועצה המקומית.

4.2 תקפות התוכנית: 4.2

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות: .5



בעלי הקרקע: יצחק רבינו

[Signature]

יזם התוכנית: קרן כרמי ירד

מגיש התוכנית: קרן כרמי ירד

שטח מועדים
מהנדס מ"ה 19207
כפר תבור 1524
טל 06 6769995

עורך התוכנית: