

# מחוז הצפון

## נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי כפר תבור

תכנית מתאר מקומית מס' ג/12348

הודעה על אישור תכנית מס. 12348  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5747  
מיום 16-1-03

## כפר תבור

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 12348  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
כיום 2.10.02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
מרץ 2000	עדכון 1
ספטמבר 2000	עדכון 2
פברואר 2001	עדכון 3
יוני 2001	עדכון 4
נובמבר 2002	עותקים למתן תוקף

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מסי ג/12348 אזור תעשייה כפר תבור.

1.2 מקום התוכנית:

שטח התוכנית בתחום כפר תבור.

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

מסי גוש	חלקי חלקות
17036	חלק מחלקה 3

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 51.7 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

1.5 יזום התוכנית:

מועצה מקומית כפר תבור  
טל: 6769991-04  
פקס: 6766732-04

1.6 מגיש התוכנית:

מועצה מקומית כפר תבור  
טל: 6769991-04  
פקס: 6766732-04

1.7 עורך התוכנית:

מהנדס ששון מועלם - ת.ד. 181 כפר תבור 15235  
טל: 6769995-04  
פקס: 6766732-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות :

התוכנית תואמת את תוכניות המתאר הארציות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
 התוכנית תואמת לתמ"מ/2.  
 התוכנית מהווה שינוי לתוכניות, ג/4748, ג/9430.  
 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 בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה 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 שחור וספרה בשחור	גבול חלקה ומספרה
צבע סולגל עם קוים אנכיים שחורים	שטח לתעשייה
צבע ירוק מותחם בקו חום מקוטע	שטח עתיקות
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע ורוד	דרך קיימת/ מאושרת
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	
46	23.6	46	23.6	אזור תעשייה ומלאכה
15	7.6	15	7.6	שטח ציבורי פתוח
14	7.4	14	7.4	שטח עתיקות
25	13.1	25	13.1	דרך קיימת/ מאושרת
100	51.7	100	51.7	סה"כ

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית :

2.1 מטרות התוכנית :

- א. הסדרת מצב קיים.
- ב. עדכון הגדלת זכויות הבניה ושינוי מגבלות הבניה של תוכנית ג/ 9430.
- ג. הקטנת קווי בנין מותרים במגרשים הגובלים בכבישים שרום הכביש הגובל בהם גבוה מרום המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- א. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ב. קביעת הוראות בניה.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	שטח בניה עיקרי מקסימלי במ"ר	מספר חדרים
תעשייה	23600	

3. הוראות התוכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית למטרות שונות מהמפורט בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 תעשייה :

שטח צבוע סגול - תעשייה.

- א. בשטח המיועד למלאכה יותרו השימושים הבאים : מלאכה ותעשייה בלתי מזיקה, אחסנה, מזנונים ובתי קפה, חנויות ומשרדים, דרכים, שבילים וחנויות, מתקנים הנדסיים ומקלטים, מתקני ספורט ומשחק וכל הנדרש לשיפור איכות החיים של עובדי אזור התעשייה.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח :

- א. בשטח ציבורי פתוח תותר סלילת שבילים, דרכי שירות, פיתוח גנים, נטיעות, ניקוז, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק, סינות חי וטבע, מבני עזר ומחסנים, בריכות נוי.
- ב. בשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מתקנים הנדסיים לתשתיות כגון מבני טרנספורמציה לרשת חשמל, תחנות ומתקני שאיבה, תשתיות תת קרקעיות. תותר הקמת מבי מחסנים לכלי תחזוקת השטחים הציבוריים ובתי שימוש ציבוריים.

### 3.1.3 דרכים וחניה :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.  
הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.  
אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד לצורך סלילה והחזקתה.  
במסגרת היתרי הבניה יובטחו שטחי חניה לפי תקן החניה בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983.

### הפקעות ורישום דרכים :

כל הקרקעות המשמשות לדרכים מקומיות בתוכנית זו יופקעו בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

### 3.1.4 שטח עתיקות :

ע"ג התוכנית מסומן שטח אתר עתיקות מוכרז. כל תוכנית בניה תחייב אישור מוקדם של רשות העתיקות לדרך הגישה למגרש מסי 5 לא תאושר כל הרחבה לצד מערב.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במר	שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ	כסוי קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מס' קומות	במטרים	קדמי	אחורי	צדדי		
100%	70%	20	80	80	80	3	12	לפי תשריט	.	.	700	תעשייה

### תערות והשלמות לטבלת הזכויות :

- קו בנין 0 (אפס) יותר רק בתנאי שהמבנה החודר לתוך קו איסור בניה לפי התכנית הקודמת לא יעלה על מטר מגובה מפלס הכביש.
- קווי בנין צידיים ואחוריים בשטח תעשייה אשר נמצאים במפלס הנמוך מתחת לכבישים הגובלים ואו מתוחמים בקירות תומכים או מסלעות תותר בניית מבנים עד לקירות התומכים ואו המסלעות ובלבד שתינתן הסכמת הרשות המקומית.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

3.3.1 תשתיות :

1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית של כפר תבור.

2. ניקוז מי גשם :

על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז.

3. ביוב :

יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של כפר תבור בהתאם לתקנות המתאימות.

4. 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.

5. אשפה :

פינוי אשפה יעשה ע"י המערכת הכללית של המועצה המקומית ולשם כך יכללו בבקשה להיתר גם מתקני האשפה והגישה אליהם.

### 3.3.2 הוראות נוספות – הנחיות סביבתיות :

#### 1. גדרות וגינן :

בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות ובשטח ציבורי פתוח, יוקמו ע"י המפעלים גדרות, פרטי הגדר יפורטו במסגרת הבקשה להיתר בניה ואישורם יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לרבות עיצוב הגדרות והתאמתם לפיתוח הסביבתי.

#### 2. חומרים מסוכנים :

לא יינתן היתר בניה לתעשייה, לאחסנה ולמלאכה של חומרים רעילים, מתפוצצים וכו'.

#### 3. הנחיות סביבתיות :

הועדה המקומית תהא רשאית להימנע מלתת היתר או לתת בתנאים כפי שיראה לה למפעלים שלדעתה עלולים לסכן בטחון הציבור או בריאותו /או עלולים להיות מטורד מסוג כל שהוא לסביבתם. כל מפעל ששפכיו אינם ראויים להתחבר לביוב הסניטרי, חייב מתקן קדם לטיפול בשפכיו. לא תותר הקמת מפעל כל שהוא בעל פסולת רעילה.

### 3.3.3 הוראות כלליות :

#### 1. איחוד וחלוקה :

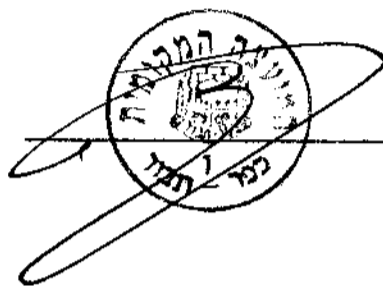
שטח התעשייה מחולק לחלקות תיאורטיות בלתי מדודות המהוות מגרשים אשר לא ירשמו אלא לאחר הקצאתם ליזמים. רשאי מגיש התוכנית להמליץ על הקצאת מספר מגרשים או חלק ממגרש ליזם אחד לצורך הקמת מפעל, לאחר הקצאת המגרשים ליזם ובניית המפעל בהתאם לחסכם עם בעל הקרקע יירשמו המגרשים כיחידה אחת על שם היזם. במקרה של איחוד מגרשים קווי בנין צדדיים בין מגרשים המאוחדים יהיו אפס.

#### 2. תפקעות :

השטח הכלול בתוכנית יחולק על פיה, והשטחים המיועדים לשימושים ציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית לחוק התקנון והבניה תשכ"ה- 1956 סעיף 188 ב'.

4. חתימות :

\_\_\_\_\_ : בעל הקרקע :



\_\_\_\_\_ : יזם התכנית :

\_\_\_\_\_ : מגיש התכנית :

\_\_\_\_\_ : עורך התכנית :  
ששון מועלם  
מנהל המכרות  
בנין תשנ"ד  
ישראליה