

מחוז הצפון

נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12539

כפר תבור

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. 12539/2 יום 13/03 סמנכ"ל לכיון

הודעה על אישור תכנית מס. 12539/2 מדימה בילקוט הפרסומים מס. 5226 מיום 21.9.03
--

כ-100 יח"ד

קיבולת התוכנית:

תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	
	אפריל 2001	הכנה
	דצמבר 2001	עדכון 1
תיקון עפ"י החלטות הועדה בישיבתה מיום 31.3.03	יוני 2003	עדכון 2
		עדכון 3

1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מס' ג/12539, שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/4748, ג/7670, ג/10025.

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 והחלקות כדלהלן:

מס' גוש	חלקות
17037	54 - 55 - 56 - 57 - 58 59 - 60 - 61 - 62 - 63

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית כ- 65.3 דונם (מדוד גרפית).

1.4 בעלי הקרקע:

א. פרטיים.
ב. מועצה מקומית כפר תבור טל: 04-6769991 פקס: 04-6766732

יחם התוכנית:

א. בעלי הקרקע.
ב. מועצה מקומית כפר תבור טל: 04-6769991 פקס: 04-6766732

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 / 7670 , ג / 10025 .
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 9 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית 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 ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
כתום	מגורים א'
אפור עם מסגרת בצבע חום	שטח למבני ציבור לשימור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
חום	דרך קיימת/ מאושרת
אדום	דרך מוצעת
פסים אלכסוניים ירוק-אדום לסירוגין	דרך משולבת מוצעת
אדום עם פסים שחורים אלכסוניים	חניה
קו צהוב מקוטע	מבנה להריסה
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	
65%	42.30	52%	33.70	מגורים א'
2%	1.20	2%	1.20	מבני ציבור לשימור
6%	3.90	3%	1.80	דרכים
9%	5.90	3%	2.10	דרך משולבת
5%	3.40	4%	3.00	חניה
---	---	9%	6.00	שטח ציבורי פתוח
13%	8.60	27%	17.50	חקלאי
100%	65.30	100%	65.30	סה"כ

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית :2.1 מטרות התוכנית :

תוספת שטח של כ-16.50 דונם לשטח המגורים של כפר תבור לבניה.
קיבולת נוספת של כ-30 יח"ד נוספות.

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. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

19 יח"ד	א. יח"ד דיוור קיימות
48 יח"ד	ב. יח"ד מאושרות לפי תוכניות ג/4748 ו-ג/10025
32 יח"ד	ג. יח"ד מוצעות עפ"י תוכנית זו
100 יח"ד	סה"כ יח"ד

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע/ מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	כ-20,000	100

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 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 דרך מאושרת.
 השטח הצבוע באדום ישמש להרחבת דרך קיימת או דרך מוצעת.
 ב. הדרך המשולבת בתשריט מיועדת לרכב שירות ורכב פרטי, להולכי רגל וציר לצורך הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, ג. חשמל, תקשורת וניקח.

3.1.3 שטחי חניה :

מיועד להתקנת מגרשי חניה ציבוריים.

3.1.4 מבנה ציבור לשימור :

מבנה ביה"ס ההיסטורי של כפר תבור משוקם ומשוחזר בהתאם לחוק לפי תוכנית ארכיטקטונית השומרת על אופיו ההיסטורי של המבנה.

3.2 סבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(תישׁוב שטחים ואחזי בניה בתכנית והיתרים תשנ"ב 1992)

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

צפיפות מס' יחיד למגוש מינימלי	גובה בניה מקסימלי במטרים (2)	מס' קומות	תכנית	אחזי בניה / שטח בניה מקסימלי			קדמי	אחזי	צדדי (3)	גודל מגוש מינימלי במ"ר	מגורים (שימושים) עיקריים	
				מס' סה"כ	שטח שטוח	שימושים עיקריים						
יחידת דירור אחת צמודת קרקע.	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הכניסה הראשית.	2 קומות + מרתף + גג ורעפים	מכסית בנין לא תעלה על 150 מ"ר (לא כולל חניה ומבני שדר כמחסן שאינם חלק מהמבנה).	60% מצטבר בשתי קומות	סה"כ בשתי הקומות 13%	27% בקומה א' 20% בקומה ב'.	תחת בניה מרתף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקורת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	400	מגורים א' וד משפחתי
2 יחידות דירור צמודות עם קשר.	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הכניסה הראשית.	2 קומות + מרתף + גג ורעפים	תכנית בנין לא תעלה על 300 מ"ר (לא כולל חניה ומבני שדר כמחסן שאינם חלק מהמבנה).	65% מצטבר בשתי קומות	סה"כ בשתי הקומות 15%	30% בקומה א' 20% בקומה ב'.	תחת בניה מרתף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקורת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	700	מגורים א' וד משפחתי
ראה * הערות	לפי גובה מבנה קיימים *	קומה אחת בלבד	50% משטח המגרש.			50% בקומה אחת בלבד.	בניה מקפלט ומרתפים בשטח של עד 20% משטח המגרש.	5.0	4.0	3.0	500	מבני ציבור מניין לשימושי ושוחזר

הערות והשלמות לסבלת הזכויות:

- היעדה המקומית ושאיית לנייד אחזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתמאי שטה"כ אחזי הבניה ישמרו.
- על רצפת המרתף להיות במפלס 1.50 - מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגרש.
- בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בניה חניה מקורה בגג ורעפים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צדדיים לחניה עד לקו בנין 0 (אפס) בהסתכמת בעלי המגרשים/ הלקוח המוגבלות. החניה תבנה עם גג ורעפים. גובה מבנה ימדם מודם הודך שבמרכז חזית המגרש לוחוב.
- בשטח לשימור ושוחזר ישמרו המבנים המקוריים וחזיתיהם לפי הבניה המקורית ובהתייעצות עם המועצה לשימור אתרים. מתעפות למבנים קיימים ייעשו בהתייעצות עם המועצה לשימור אתרים.

3.3.1 הוראות והנחיות נוספות:

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 רשאית להכליל בכל רשיון בניה תנאים לגבי מראה חיצוני של מבנה, אופי הפיתוח, מבנה הקירות, גובה קירות וגדרות הגובלים בשטח ציבורי ובדרך ציבורית וסוגיהן. בכל מקרה לא תותר הקמת גדרות רשת תיל וכיו"ב.
4. בנית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תותנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות הגובלות.

3.3.2 תשתיות :

1. מים :
אספקת המים 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. ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז המבנה בתחום המגרש, והבטחת מערך ניקוז כללי עפ"י הנחיות רשות הניקוז.
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 הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה לפינוי ערדפי 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 גבוהה 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.

3.3.3 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:

4.1 שלבי ביצוע:

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

4.2 תקפות התוכנית:

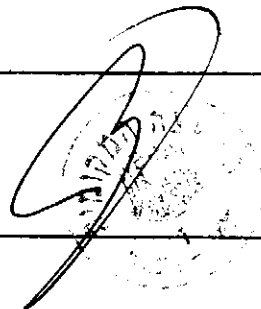
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות:



מועצה מקומית: _____

בעלי הקרקע: _____



יזם התוכנית: _____

מגיש התוכנית: _____

ששון מועלים
מהנדס בנין
1987
יזם התוכנית

עורך התוכנית: _____