

מחוז הצפון

נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית מתאר מקומית מס' ג/12416

כפר תבור

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' ג/12416
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20/11/02 לאשר את התוכנית.
סגן"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' ג/12416/5759
מדימה בלקוט הפרסומים מס' 13.2.03
מיום

מס' יח"ד דיור מקסימלי - 28

קיבולת התוכנית:

תאריך הכנת התוכנית:

| הערות | תאריך | |
|--|------------|---------|
| | יוני 2000 | הכנה |
| לפי החלטות הועדה המחחית בישיבתה בתאריך 27/6/01 | יולי 2001 | עדכון 1 |
| עדכון להפקדה לאחר קבלת אישור ולקחש"פ לפי החלטות הועדה המחחית בישיבתה בתאריך 2/7/2001 | ינואר 2002 | עדכון 2 |
| עדכון למתן תוקף לפי החלטה מיום 20/11/02 | דצמבר 2002 | עדכון 3 |

1. זיהוי וטיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מס' ג/12416, שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/4748,
ג/10896.

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 | חלק מחלקה |
|---------|-----------|
| 17032 | 10 |

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית כ- 15.5 דונם (מדוד גרפית).

1.4 בעלי הקרקע:

משה כהן - ת.ד. 149 כפר תבור טל: 04-6767452

יחם התוכנית:

א. בעלי הקרקע: משה כהן - כפר תבור טל: 04-6767452
ב. מועצה מקומית כפר תבור טל: 04-6769991

עורך התוכנית:

אדריכלית רקפת קידר - עפרוני 12/1 ראש העין
טל: 08-9022108

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התוכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
 התוכנית תואמת לתמ"מ/2.
 התוכנית מהווה שינוי לתכניות ג/4748 , ג/10896 .
 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 - 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 ירוק עם משולשים | גבול גוש |
| קו ירוק וספרה בירוק | גבול חלקה ומספרה |
| צהוב | מגורים א' |
| ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| חום | דרך קיימת/ מאושרת |
| אדום | דרך מוצעת |
| פסים ירוקים באלכסון | חקלאי |
| 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 | |
| 58% | 9.0 | 30% | 4.7 | מגורים א' |
| 2% | 0.3 | 2% | 0.3 | שטח ציבורי פתוח |
| 32% | 5.0 | 19% | 3.0 | דרכים |
| 8% | 1.2 | 49% | 7.5 | חקלאי |
| 100% | 15.5 | 100% | 15.5 | סה"כ |

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית :

2.1 מטרות התוכנית :

- א. הפשרת קרקע חקלאית למגורים לצורך בניית 28 יח"ד.
- ב. הסדרת מצב קיים.
- ג. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

| מספר יח"ד | סה"כ שטח עיקרי מקסימלי מוצע/ מ"ר | יעד הקרקע |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 28 | כ-4500 מ"ר | מגורים |

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 לטבלת 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 כתום ישמש להרחבת דרך קיימת או דרך מוצעת.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח :

1. גנים, פארקים פרגולות, סככות צל ונטיעות.
2. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
3. תותר בניית מתקן טרנספורמציה או הנחת מתקני תשתית תת קרקעיים לפי הצורך בהסכמת המועצה המקומית ואישור הועדה המקומית.

3.2 סבלות זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא יתנו היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בסבלת הזכויות

| צפיפות מס' יח"ד למגרש מיינמלי | גובה בניה מקסימלי במטרים (2) | מס' קומות | תכנית | שטח בניה מקסימלי | | | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי | מותרת מפלס הכניסה | מותרת בניה מרתף שידות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכניש במזירת המגרש. | קווי בניה | קווי אחוזי | צדדי (3) | גודל מגרש מיינמלי במ"ד | שם האזור (שימושים) ניקויים |
|-------------------------------|---|---------------------------|--|------------------|--------------|--------------|--|-------------------|---|-----------|------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| | | | | תעל מפלס הכניסה | טד"כ | שטחי שדות | | | | | | | | |
| יחידת דיור אחת צמודת קרקע | 8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הכניסה הראשית. | 2 קומות + מרתף גג + רעפים | תכנית בנין לא תעלה על 150 מ"ד (לא כולל חניה ומבוי עוד כמתחן שאינם חלק מהמבנה). | 35% בקומה | 8% בקומה א' | 27% בקומה א' | תותר בניה מרתף שידות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכניש במזירת המגרש. | 5.0 מ' | 4.0 מ' | 3.0 מ' | 450 | מגורים א' חד משפחתי | | |
| 2 יחידות דיור צמודות עם קשר. | 8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית הכניסה הראשית. | 2 קומות + מרתף גג + רעפים | תכנית בנין לא תעלה על 250 מ"ד (לא כולל חניה ומבוי עוד כמתחן שאינם חלק מהמבנה). | 40% בקומה | 10% בקומה א' | 30% בקומה א' | תותר בניה מרתף שידות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכניש במזירת המגרש. | 5.0 מ' | 4.0 מ' | 3.0 מ' | 700 | מגורים א' חד משפחתי | | |

3.3.0 הוראות בניה – כללית:

1. אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה. 50% לפחות משטח גגות יכוסו בגגות רעפים או חומרי גימור שווה ערך.
2. הועדה המקומית רשאית לנייד אחזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחזי הבניה ישמרו.
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. בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בניית חניה מקורה בגג רעפים בשטח של עד 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צידיים לחניה עד לקו בנין 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרשים/ חלקות הגובלות.
5. בניית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תותנה בהסכמה ותיאום עם בעלי החלקות הגובלות.

3.3.1 תשתיות :

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. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש והבטחת ניקוז תחום התוכנית בתיאום עם רשות הניקוז.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, תכנון חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית, בהתאם לתוכניות ביוב מאושרות.

4. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום 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 החשמל.

- 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 פרטית מהדרך המאושרת בתשריט.

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 :

5.1 שלבי ביצוע :

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

5.2 תקפות התוכנית :

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

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____ 005580220

יזם התוכנית : _____ 005580220

מגיש התוכנית : _____ 005580220

עורך התוכנית : _____