

מש"י  
איקל

מחוז הצפון

נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום : מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית מפורטת נקודתית מס' ג/14734

## כפר תבור

הודעה על אישור תכנית מס. 14734  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5395  
מיום 8-5-05

משרד הסנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 14734  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 19.1.05 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

קיבולת התוכנית: עד 6 יח"ד

תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	
	פברואר 2004	הכנה
עפ"י הנחיות הועדה המקומית מיום 25/8/2004	אוקטובר 2004	עדכון 1
עפ"י החלטת הועדה בישיבתה מיום 19/1/2005	פברואר 2005	עדכון 2
		עדכון 3

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית:

## 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת נקודתית מס' ג/14734, שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/8158.

## 1.2 מקום התוכנית:

התוכנית חלה על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף ובכלל זה את הגושים והחלקות כדלהלן:

מס' גוש	חלקי חלקות
17038	35
	36
	37

## 1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 2697 מ"ר (2.697 דונם).

## 1.4 בעלי הקרקע:

שם: משה כהן  
כתובת: ת.ד. 149 כפר תבור 15241 טלפון: 04-6767452 ת.ז. 5580220

## 1.5 יזום התוכנית:

שם: משה כהן  
כתובת: ת.ד. 149 כפר תבור 15241 טלפון: 04-6767452 ת.ז. 5580220

## 1.6 עורך התוכנית:

שם: רקפת קידר- אדריכלית  
כתובת: ת.ד. 405 כפר תבור 15241 טלפון: 04-6767419

## 1.7 מודד מוסמך:

שם: מתניה חן ציון  
כתובת: מצפה בטופה  
טלפון: 04-6762695

## 1.8 יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית תואמת את תמ"א-31.  
התוכנית תואמת את תוכניות המתאר הארציות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
התוכנית תואמת לתמ"מ 2.  
התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' 4748/ג ולתוכנית ג/8158.  
במקרה של סתירה בהוראות תוכנית זו ביחס לתוכניות אחרות הוראותיה של תוכנית זו עדיפות.

## 1.9 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 9 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.

## 1.10 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.11 ביאור סימונים בתשריט:

- גבול התוכנית	- קו כחול רציף
- גבול תכנית קיימת/מאושרת	- קו כחול מקוטע
- גבול גוש	- קו שחור עם משולשים
- גבול חלקה ומספרה	- קו ירוק וספרה בירוק
- מגורים א'	- כתום
- שטח ציבורי פתוח	- ירוק
- שטח פרטי פתוח	- ירוק בהיר
- דרך קיימת/מאושרת	- חום
- מס' דרך	- רבע עליון של עיגול
- קו בנין	- רבע צידי של עיגול
- רוחב דרך	- רבע תחתון של עיגול

## 1.12 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
86%	2.32	66%	1.78	מגורים א'
14%	0.38	14%	0.38	שטח ציבורי פתוח
---	---	20%	0.54	שטח פרטי פתוח
100%	2.70	100%	2.70	סה"כ

## 2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

### 2.1 מטרות התוכנית:

- א. שינוי יעוד של שטח פרטי פתוח למגורים.
- ב. חלוקה מחדש למגרשי בניה.
- ג. הקטנת שטח מגרש מינימאלי מ-750 מ"ר לבית דו משפחתי לפי תב"ע ג/4748 למגרש מינימאלי של 400 מ"ר ליחידה חד משפחתית וקביעת הוראות בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות והנחיות לבניה למגורים דו משפחתיים ו/או חד משפחתיים בתחום התוכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

מס' יחידות דיור בתחום התוכנית

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע במ"ר	מספר יח"ד מקסימלי
מגורים	1400 מ"ר	6

## 3. הוראות התוכנית:

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי:

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

#### 3.1.1 מגורים א':

מיועד להקמת בתי מגורים חד או דו משפחתיים, בהתאם לטבלת זכויות והגבלות להלן ועל בסיס תוכנית החלוקה שתיערך ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

- א. גנים, פארקים ופרגולות, סככות צל ונטיעות.
- ב. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
- ג. תותר בניית מתקן טרנספורמציה ו/או הנחת מתקני תשתית תת קרקעיים לפי הצורך בהסכמת המועצה המקומית ואישור הועדה המקומית.

### טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

3.2

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

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

שם האזור (שימושים) עיקריים	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קרי בנין			קדמי	אחורי	צדדי (3)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
		צדדי (3)	אחורי	קדמי					
אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכניסה									
מרחק מפלס הכ									

### 3.3 הוראות בניה – כללית:

- 3.3.1 אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.
- 3.3.2 הועדה המקומית בהתייעצות עם המועצה המקומית רשאית להכליל בכל רישיון 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.
- 3.3.3 בנית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תותנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות הגובלות.
- 3.3.4 הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.
- 3.3.5 במקרה של בנית מרתף על רצפת המרתף להיות במפלס 1.50 – מ' לפחות מתחת לפני הכביש בחזית הקדמית.
- 3.3.6 בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בנית חניה מקורה בגג רעפים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צידיים לחניה עד לקו בנין 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרשים/החלקות הגובלות. החניה תבנה עם גג רעפים.
- 3.3.7 הועדה המקומית רשאית להתיר בהסכמת 2 בעלי מגרשים צמודים הקמת מבנה בן 2 יח"ד שמרכזו הינו גבול (קו בנין צידי 0) בין 2 מגרשים סמוכים. בבניה כזו קו בנין צידי מהחזית הנגדית של כל יח"ד יהיה 4.0 מ' לפחות.
- 3.3.8 50% לפחות משטח גגות יכוסו בגגות רעפים או חומרי גימור ש"ע.

### 3.4 תשתיות :

#### 3.4.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.  
מוני מים לבתים יותקנו ע"י המועצה בגומחה (בישה) מתאימה שתבנה ע"י היזם בחזית הפונה לרחוב.  
מערכת המים הכללית תאושר ע"י כיבוי אש.

#### 3.4.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז המבנה בתחום המגרש והבטחת מערך ניקוז כללי לשביעות רצון רשות הניקוז.

### 3.4.3 ביוב:

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

### 3.4.4 אשפה:

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

### 3.4.5 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 הלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך על תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'.
בקו מתח גבוה 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 לחרבת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשל 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.

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

### 3.5 הוראות כלליות:

#### 3.5.1 חלוקה למגרשים:

חלוקה למגרשים לפי הוראות תוכנית זו תעשה עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה ותאושר ע"י הועדה המקומית. החלוקה תבטיח שלכל מגרש תהיה גישה עצמאית מדרך ציבורית.

#### 3.5.2 הפקעות:

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

#### 3.5.3 היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

#### 3.5.4 חניה:

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

#### 3.5.5 מקלטים/מיגון:

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

#### 3.5.6 עתיקות:

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.



#### 4. מימוש התוכנית:


##### 4.1 שלבי ביצוע:


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

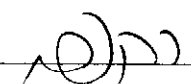
##### 4.2 תקפות התוכנית:

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

#### 5. חתימות:

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע : 

\_\_\_\_\_ יזם התוכנית : 

\_\_\_\_\_ מגיש התוכנית : 

\_\_\_\_\_ עורך התוכנית : 