

אשרתי - מאוסר -1-

תאריך עדכון: 04.04.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14805  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 29.12.05 לאשר את התכנית  
בכאכ גדז'  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

הודעה על אישור תכנית מס' 14805  
פורסמה בלוח הניסומים מס' 5475  
מיום 29.12.05

## הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל המזרחי

תכנית מס' ג/ 14805  
כפר תבור

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. כפר תבור

שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 11460  
ולתכנית ג/ 9430

יזום התכנית – מועצה מקומית כפר תבור

עורכת התכנית- שרון בר –אדריכלית  
ת.ד. - 331  
כפר תבור 15421

## פרק מס' 1

### זיהוי וסיווג התכנית

#### 1.1 שם התוכנית

תכנית מפורטת מספר ג/14805 המהווה שינוי לתוכנית ג/11460 ולתכנית ג/9430.

מטרת התוכנית: שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנה ציבורי תירותי משולב במסחר.

#### 1.2 מקום התכנית

מחוז : הצפון  
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. כפר תבור  
פירוט המיקום : פארק קק"ל – פארק המעין בחלק המזרחי של הישוב.

נ.צ. מרכזי*		מזרח: 732/450	צפון : 240/350
מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות	
17036	98,108,107	94	

#### 1.3 שטח התכנית:

כמסומן בתחום הקו הכחול ( 24.509 דונם מחושב גרפית)

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מועצה מקומית כפר תבור - מיקוד 15241  
טל': 04 - 6769991 - פקס: 04 - 6766732

יזום התכנית: מועצה מקומית כפר תבור - מיקוד 15241  
טל': 04 - 6769991 - פקס: 04 - 6766732

מגיש התכנית: מועצה מקומית כפר תבור - מיקוד 15241  
טל': 04 - 6769991 - פקס: 04 - 6766732

עורכת התכנית: שרון בר -אדריכלית, רשיון מספר - 85859 ת.ד. - 331 כפר תבור 15241  
טלפקס: 04 - 6772107 - פלאפון: 050 - 6306693

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג / 9430, ולתכנית ג / 11460 .
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח **תוכנית זו עדיפה.**

### 1.6 מסמכי התכנית:

- א' - תקנון בן 11 עמודים – מסמך מחייב.
- ב' - תשריט בקג"מ – 1:1250 - מסמך מחייב.

### 1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
15.10.2003	הכנה
06.02.2004	עדכון 1
24.01.2005	עדכון 2
	עדכון 3

### 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול מקווקו	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק משונן	גבול גוש
צבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
צבע חום עם קונטור חום כהה	מבנה ציבור
צבע ירוק עם פסים אלכסוניים בירוק כהה	שטח ספורט
צבוע חום בהיר	דרך קיימת - דרך מאושרת
מספר בן 5 ספרות צבוע ירוק	מס' גוש
ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנין
ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך

**1.10 טבלת שטחים :**

יעוד קרקע קיים	מצב מוצע			מצב קיים		
	מס' מגרש/חלקה מוצע	שטח בדונם	אחוזים	מס' מגרש/חלקה קיים	שטח בדונם	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	107/1	13.626	55.60%	107	15.798	64.46%
	107/2	2.172	8.86%			
שטח ציבורי פתוח	107/2	0.777	3.17%	94 (בחלק)	0.777	3.17%
שטח למבנה ציבור	98	0.591	2.41%	98	0.591	2.41%
שטח למבנה ציבור	108/1	7.343	29.96%	108 (בחלק)	7.343	29.96%
סה"כ		24.509	100%		24.509	100%

**פרק מס' 2**

**מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התכנית**

מתן אפשרות להקמת מוסדות ציבור, שיהוו חלק ממערך תיירותי קיים- יקבי התבור, מוזיאון המרציפן, מוזיאון השוקולד, מסעדת בורדו.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

1. שינוי יעוד מ-ש.צ.פ. למבנה ציבור.
2. שינוי יעוד משטח ספורט למבנה ציבור.
3. קביעת הוראות בניה.
4. השתלבות במבנה התנועתי הקיים.

**פרק מס' 3 - הוראות התכנית**

**3.1 אזור למבנה ציבור**

באזור זה תותר הקמת מבנה ציבור, כגון מוזיאון משולב בפונקציות נלוות, מבנה חינוך, כיתות לימוד, ספורט, בריכות שהיה, מגרשי ספורט והשירותים הנלווים, דרכים, חניות, שבילים וגנים, על-פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה וכן ע"י הרשות המקומית, ובתנאי שישתלב ארכיטקטונית במבנה הפארק וסביבתו.

### 3.1.1 שטח ציבורי פתוח

- שטח פתוח המיועד לפיתוח ונטיעות, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, מתקני משחק וספורט, במת מופעים, מבנה שרותים, מחסנים ומזנונים לשרות המבקרים, ריהוט גן, שבילים ותאורה, מתקנים הנדסיים ומבני שירות הקשורים לתכליות הנ"ל, וכן מתקני תשתיות ותקשורת ומעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת).

### 3.1.2 דרכים ודרכי גישה

- דרך – כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנים.
  - דרך משולבת- רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.
  - דרך מעבר – תשמש למעבר תשתיות ומעבר לרכב אל המגרשים הגובלים בה.
  - דרך חירום – דרך פנימית המשמשת לצרכי בטחון.
- א. שטחי הדרכים והדרכים המשולבות יבוססו על מצב קיים וישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות וניקוז מי גשם. בשטחי דרכי הגישה תותר הקמת מתקני תשתיות ומתקני דרך כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה והחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה המקומית, והרשויות האחראיות.
- ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
- ד. בהיתר סלילה ניתן לסטות מהגבולות שבין דרך לשצ"פ כפי שנקבעו בתכנית זו כנובע מרמת התכנון של הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה והישום שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992.

מס' ח"ד סה"כ	מס' חזקות למגיש	מס' חזקות למגיש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה						סוגי בניה		גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
			במטרים	מס' קומות	כס"ר קרקע	כס"ר שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	אחורי	קדמי				
-	-	10.5	10.5	2	75%	75%	10%	65%	50%	75%	0	0	0	1000	אזור יבנה צבור

1. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך
  2. יזרר לבנות מגדל שגובהו יהיה עד 10 מ' מעל גובה הבנין  
(גובה המגדל לא יעלה על 20 מ').
  3. גובה המבנה יבנה מפני הקרקע המתוכננת.
- \*\* במגרש 108/1 קו בנין לכיון דרום (כיוון הכביש) יהיה 3 מ'.

### 3.3 הוראות נוספות

#### א. הוראות ארכיטקטוניות

- כל הנ"ל במבנה בעל 2 קומות לכל היותר,
  - תותר בניה על קו אפס.
  - יותר בנית מרתף בקונטור קומת הכניסה.
  - יותרו פרגולות צל סביב המבנה וכחלק ממנו- על קו אפס.
  - כן יותר קירוי בריכת/ות השחיה.
  - יותר בנית מגדל תצפית 10 מ' מעל גובה הבנין.
- 3.4 על מנת לאפשר פיקוח נאות על הבניה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:**
- 3.4.1 חובה להשלים הבניה לפי התכנית: בעל ההיתר יהיה חייב להשלים את הבניה לפי תכנית הבניה המאושרת.
  - 3.4.2 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלוויזיה וגז: לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה. במסגרת הבניה יעשו הכנות להעברת הקווים הנ"ל בשרוולים או פילרים בתוך המבנה.
  - 3.4.3 ניקוז מי גשם: צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
  - 3.4.4 מיזוג אויר: יש לסמן הפתרונות למיזוג אויר. במערכות מפרצלות של מיזוג אויר יש להסתיר את היחידות החיצוניות בצורה נאותה.
  - 3.4.5 ציפוי חוץ: בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תכנית החזיתות, חומרי ציפוי חוץ של המבנה.
  - 3.4.6 פינוי אשפה: יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבעו ע"י הרשות המקומית. כנ"ל לגבי מכלי האשפה, גודלם, צורתם ובמידת הצורך במבנה עבורם.
  - 3.4.7 תכנון ופיתוח המגרש: לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250, כולל חתכים של המבנה ביחס למגרש ומיקומו ביחס לדרכים ומגרשים סמוכים. במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב, ושעון מים. יסומנו הגדרות, גובהם, וחומרי הגמר.
  - 3.4.8 נטיעות: יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר ריכוזם יכול להיות מסתור נוף או מטרד בריאותי על פי חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.
  - 3.4.9 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב: יעשו על פי אשור מהנדס המועצה המקומית.

## ב. תשתיות

1. מים – אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ושביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, ומהנדס הרשות המקומית.
2. ניקוז – תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב – לא ינתנו התרי בנייה ללא חיבור למערכת הביוב של היישוב לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל – קווי חשמל מתח נמוך ומתח גבוה יהיו תת קרקעיים.

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מטר.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מטר.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו – 5 מ'.  
בקו מתח על 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') – 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') – 25 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים על שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ- 3 מ' מהכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו  
מ- 1 מ' מהכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
מ- 0.5 מ' מהכבלים מתח נמוך עד 1000 וואט  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה – סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.



## ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:  
חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
2. הפקעות:  
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
  
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל:  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום:  
כתנאי להוצאת היתר בניה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. תנאים לביצוע התכנית:  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
5. חניה:  
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6. הוראות הג"א:  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
7. כיבוי אש:  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### פרק מס' 4

##### מימוש התכנית

##### 4.1 שלבי ביצוע:

לא יחולו עליה שלבי ביצוע.

##### 4.2 תקפות התכנית:

במידה ולא יחל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק מס. 5

חתימות

עורך התכנית

\_\_\_\_\_  
חתימה

מגיש התכנית

\_\_\_\_\_  
חתימה

יוזם התכנית

\_\_\_\_\_  
חתימה

בעל הקרקע

\_\_\_\_\_  
חתימה