

# מחוז הצפון

## נפה כנרת

### מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית מפורטת מס' ג/13277

המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/4748, ו-ג/11412

## כפר תבור

13277  
 הודעה על אישור תוכנית מס' /13277  
 ורישום בילקוט הפרסומים מס' /13277  
 מיום .....

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 אישור תוכנית מס' /13277  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 21.2.06 מאשר את התוכנית  
 הדצ'ל גדזי  
 סמנכ"ל לתכנון  
 יו"ר הועדה המחוזית

יח"ד	28	יחידות דיור קיימות
יח"ד	20	יחידות דיור מוצעות
יח"ד	48	סה"כ קיבולת התוכנית

#### תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	הכנה
	מאי 2002	הכנה
לפי החלטת הולקחש"פ מיום 7/7/03 ערר מס' 03/חש/11	מאי 2005	עדכון 1
להפקדה	יוני 2005	עדכון 2
להפקדה	אפריל 2006	עדכון 3

**1. זיהוי וסיווג התוכנית:****1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מפורטת מס' ג/13277, שינוי לתוכנית מתאר מס' ג/4748, ג/11412.

**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	חלקי חלקות
17037	48-49-50-51-170-171-181-182-183-184-185-186	126 - 131

**1.3 שטח התוכנית:**

שטח התוכנית כ-35.7 דונם (מדוד גראפית).

**1.4 בעלי עניין:****בעלי הקרקע:**

- א. פרטיים.
- ב. מנהל מקרקעי ישראל – ת"ד 580 קריית הממשלה נצרת עליח
- ג. מועצה מקומית כפר תבור טל: 04-6769991 פקס: 04-6766732

**יזום התוכנית:**

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

**עורך התוכנית:**

מהנדס ששון מועלם – ת.ד. 181 כפר תבור  
טל: 04-6620453 טלפקס: 04-6620453 סולררי: 050-7788319

**1.5 יחס לתוכניות אחרות:**

יעוד על פי תמ"א 31 שטח ישוב עירוני.  
התוכנית תואמת את תוכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.  
יעוד קרקע על פי תמ"מ 2- שטח ישוב.  
התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/4748 ולתוכנית ג/11412.  
במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ביחס להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תהייה הוראות תוכנית זו עדיפות.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה ותחבורה בקנ"מ 1:500 – מסמך מחייב.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	
	מאי 2002	הכנה
לפי החלטת הולקוזש"פ מיום 7/7/03 ערר מס' 03/ חש/11	מאי 2005	עדכון 1
להפקדה	יוני 2005	עדכון 2
		עדכון 3

## 1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

## 1.9 ביאור סימונים בתשריט:

- קו כחול רציף	- גבול התוכנית
- קו כחול מקוטע	- גבול תכנית קיימת/מאושרת
- קו שחור עם משולשים	- גבול גוש
- קו ירוק וספרה בירוק	- גבול חלקה ומספרה
- כתום	- מגורים א'
- חום עם מסגרת בצבע חום	- שטח למבני ציבור
- חום	- דרך קיימת/מאושרת
- אדום	- דרך מוצעת
- פסים אלכסוניים ירוק-אדום לסירוגין	- דרך משולבת מוצעת
- ירוק עם מסגרת ירוק זית	- שטח פרטי פתוח
- פסים ירוקים אלכסוניים	- חקלאי
- רבע עליון של עיגול	- מס' דרך
- רבע צידי של עיגול	- קו בנין
- רבע תחתון של עיגול	- רוחב דרך

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	
71%	25.5	53%	19.0	מגורים א'
12%	4.4	9%	3.3	שטח למבני ציבור
8%	2.9	5%	1.6	דרכים
7%	2.3	4%	1.4	דרך משולבת
2%	0.6	2%	0.6	שטח פרטי פתוח
----	----	27%	9.8	חקלאי
100%	35.7	100%	35.7	סה"כ

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

### 2.1 מטרות התוכנית:

תוספת שטח של כ-6.5 דונם לשטח המגורים של כפר תבור לבניה.  
קיבולת נוספת של כ-20 יח"ד נוספות.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. הסדרת מצב קיים.
- ב. שינוי ייעוד של מתחם שטח חקלאי קיים בין מגרשי מגורים מאושרים עפ"י תוכניות קודמות וייעודו למגרשי בניה ודרכים עפ"י תוכנית אב ג/9966.
- ג. קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה והנחיות בניי ועיצוב.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

א. יח"ד מאושרות לפי תוכניות ג/4748 ו-ג/11412 28 יח"ד  
ב. יח"ד מוצעות עפ"י תוכנית זו: 20 יח"ד  
סה"כ יח"ד 48

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר מקסימלי	מספר יח"ד מקסימלי
מגורים	10000 מ"ר	כ-48

## 3. הוראות התוכנית:

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

#### כללי:

- א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
  - ב. למען הסר ספק מודגש כי עד לביצועה בפועל של התוכנית יותר שימוש חקלאי בתחום השטח שהיה מיועד לשימוש חקלאי עפ"י תוכנית קודמת לתוכנית זו (ג/4748).
- בוצעה התוכנית באופן חלקי תמשך ותחול הוראה זו על יתרת השטח.

### 3.1.1 מגורים א':

מיועד לבניית בתי מגורים חד או דו משפחתיים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות על בסיס תוכנית החלוקה שתיערך ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י הועדה המקומית. לבעלי מקצועות חופשיים יותר שימוש בבתי המגורים שבבעלותם למשרדים, קליניקות בשטחים של עד 50 מ"ר מהשטח העיקרי הכולל.

### 3.1.2 שטח למבני ציבור:

- מיועד להקמת מבנים לפי הוראות תוכנית ג/4748 כמפורט להלן:
- א. מקומות לפולחן דתי.
  - ב. מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות לאמנות, תיאטרונים ואולמי קונצרטים.
  - ג. מגרשי משחקים וספורט.
  - ד. מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש.
  - ה. בשטח הציבורי יותרו מגורים ביחידות דיור שיותאמו לכך (עד 3 יח"ד) שיהיו מיועדים למגורים לעובדי ציבור נדרשים עפ"י החלטת המועצה המקומית.

### 3.1.3 דרכים:

- תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. נספח התחבורה והתנועה הינו חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך מאושרת.
  - ב. השטח הצבוע באדום ישמש להרחבת דרך קיימת או דרך מוצעת.
  - ג. הדרך המשולבת בתשריט מיועדת לרכב שירות ורכב פרטי, להולכי רגל וציר לצורך הנחת תשתיות תת קרקעיות כגון קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת וניקוז. בשטחי הדרכים יותרו עבודות סלילת כבישים, מדרכות, חניות, גינות, תשתיות על ו/או תת קרקעיות ציבוריות.
  - ד. סלילת דרך מס' 36א' מותנית בביצוע פתרון קצה תחבורתי לדרך זו (הרחבה או חנייה) בשטח למבני ציבור.

### 3.1.4 שטח פרטי פתוח:

בשטח הפרטי הפתוח יותרו הקמת גינות ונטיעות בלבד.

### טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי הקצוות התכנון והצפייה

3.2

(תישבו שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים השנו"כ 1992)

לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות

יד"ר לדוגם	צפיפות מט' יח"ר למגרש מינימלי	גובה בנייה מקסימלי		תכנית	אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי			מתחת מפלס הבנייה			קניי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושיים) עיקריים
		מט' קומות	במטרים (2)		מעל מפלס הכניסה	שטחי שטחי	שימושיים עיקריים	מתחת מפלס הבנייה	קדמי	אחורי	צדדי (3)				
2.5 יח"ר	יחידת דיור אחת צמודת קרקע	2 קומות	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית המערבי מול מרכז הכביש	תכנית בנין לא תעלה על 150 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר כמתחן שאינם חלק מהמבנה)	60% מצטבר בשתי הקומות	27% בשתי הקומות	20% בקומה ב'	תותר בנייה מרתף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	400	מגורים א' חד משפחתי		
1.5 יח"ר	2 יחידות דיור צמודות קרקע	2 קומות	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית המערבי מול מרכז הכביש	תכנית בנין עיקרי לא תעלה על 300 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר, מתחן שאינם חלק מהמבנה)	65% מצטבר בשתי הקומות	30% בשתי הקומות	20% בקומה ב'.	תותר בנייה מרתף שירות בלבד בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. תקרת המרתף תהיה לכל היותר 50 ס"מ מעל גובה הכביש בחזית המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	700	מגורים א' די משפחתי		
		2 קומות	8.5 מ' ממפלס הכביש בחזית המערבי מול מרכז הכביש	50% משטח המגרש.	50% בשתי הקומות	20% בשטח שאינם חלק מהמבנה	בנייה מקלש ומרתפים בשטח של עד 20% משטח המגרש.	5.0 מ'	4.0 מ'	3.0 מ'	500	שטח למבני ציבור			

#### תערוות והשלמות לטבלת הזכויות:

- היעדה המקומית רשאית לייזר אחוזי בנייה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שש"כ אחוזי הבנייה ישמרו.
- על רצפת המרתף להיות לפחות במפלס 1.50 - מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגרש.
- בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בנייה חנייה מקורה כנג רעפים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר הקלה בקו בנין צידיים לחניה עד לקו בנין 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרש/החלקות הגובלות. החניה תבנה עם גג רעפים.
- אחוזי הבנייה המותרים בתחום המגורים בחלקות 171, 186 לא יפגעו כתוצאה מהרחבת דרך מט' 36 ב-2.0 מטרים בחזית מערביה של חלקות אלו, ויחושבו בהתאמה לשטח החלקות לפני ההפקעה להרחבת דרך מט' 36.

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית הכנת סיקור ותיעוד של הממצאים מראשית תקופת ההתיישבות הקיימים בשטח התוכנית.
2. אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.
3. 50% לפחות משטח גנות יכוסו בגנות רעפים או חורי גימור שווה ערך.
4. 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.
5. בנית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תותנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות הגובלות.

ב. תשתיות:

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.  
מוני מים לבתים יותקנו ע"י המועצה בגומחה (נישה) מתאימה שתכנה ע"י היזם בחזית הפונה לרחוב.  
מערכת המים השכונתית תכלול אמצעי כבוי אש לפי הוראות כיבוי אש ועפ"י התקנים.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התוכנית באישור מהנדס ועדה מקומית (ולפי תוכנית ניקוז כללית ליישוב מאושרת ע"י רשות ניקוז אזורית).

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. 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 אוריים	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.
2. 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.  
 3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו  
 לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

#### 5. אשפה:

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

#### 6. תשתיות טלפון וטלוויזיה בכבלים:

בשטח התוכנית שטרם הונחו בו תשתיות תקשורת וטלוויזיה תבוצע תשתית  
 תת קרקעית בלבד ע"י חברות הטלפונים וחברות הכבלים באישור המועצה  
 המקומית.

### ג. הוראות כלליות:

#### 1. איחוד וחלוקה:

חלוקה לפי הוראות תוכנית זו תבוצע עפ"י סעיף 143 ותאושר ע"י הועדה המקומית  
 באמצעות תשריט חלוקה.  
 כל חלוקת חלקה למגרשים תבטיח שלכל מגרש תהיה נגישות לדרכים מאושרות עפ"י  
 תוכנית זו.  
 תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

#### 2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189,  
 190 בפרק ח' וירשמו על שם המועצה המקומית כפר תבור עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון  
 והבניה.  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור  
 כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו למועצה המקומית כפר תבור  
 עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 3. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוה תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו  
 ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.  
 על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או שטחים ציבוריים, רשאית הועדה  
 המקומית לאשר תוספת בניה מכוה תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל  
 תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
  - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה  
 יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.



#### 4. היטל השבחה :

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

#### 5. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) וכל התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת 2 מקומות חניה בתחומי המגרש כנדרש בתקנות. שיפוע הניקוז של גגות החנה יופנה למגרש המבקש במקרה של קו בניה צידי אפס.

#### 6. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה כשטח התוכנית 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.

#### 9. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

### 4. מימוש התוכנית :

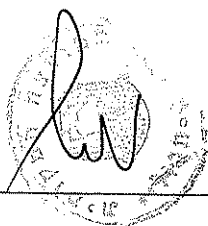
#### 4.1 שלב ביצוע :

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.

**3. חתימות:**

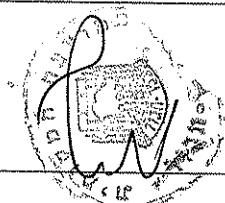
  
\_\_\_\_\_

מועצה מקומית :

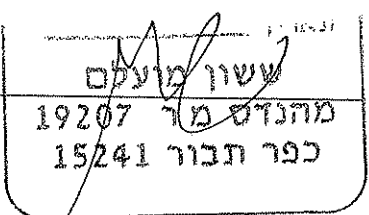
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

בעלי הקרקע :

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



יזם התכנית :

  
\_\_\_\_\_

עורך התוכנית :

ששון מועלים  
מהנדס מר 19207  
כפר תבור 15241