

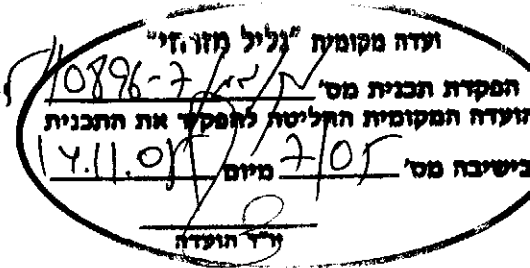
נפה כנרת

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

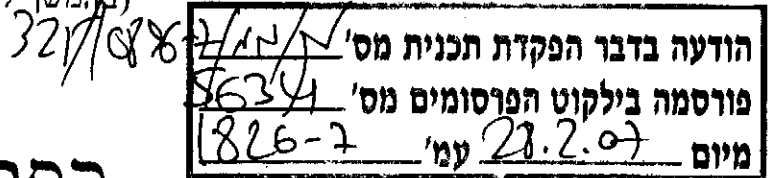
תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית בסמכות ועדה מקומית

מק/גמ/7-10896-325



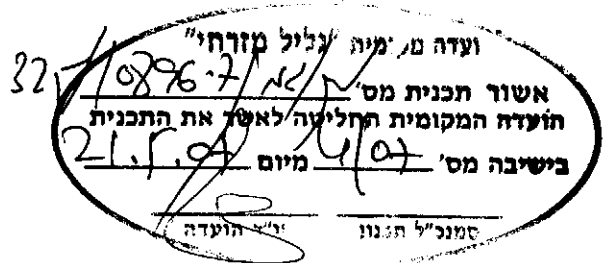
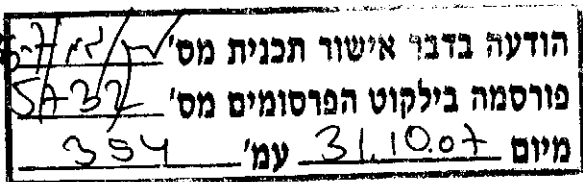
תוכנית איחוד וחלוקה לשטחים מתוכניות ג/10896 ו-ג/10897
(בהמשך לתוכנית ג/15072)



כפר תבור

הכנת התכנית:

הערות	תכנית	תאריך
קבלה תוקף בתאריך 27/5/99	ג/10896	12/2000
קבלה תוקף בתאריך 11/10/2000	ג/10897	10/2000
הקפאת מימוש תוכניות ג/10896 ו-ג/10897	ג/15072	10/2004
הכנת תוכנית למתן אפשרות מימוש		8/2005
הפקת עותקים מתוקנים עפ"י החלטות הועדה המקומית בישיבה מיום 14.11.05		12/2005
הפקת עותקים למתן תוקף		8/2007



פרק 1. זיהוי וסיווג התוכנית:

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מק/גמ/7-325/10896 במקום תוכניות מס':
 - ג/10896 - החלטה למתן תוקף ניתנה ביום 27/5/99
 - ג/10897 - החלטה למתן תוקף ניתנה ביום 11/10/200
 - ג/15072 - פורסמה להפקדה ומטרתה הקפאת מימוש תוכניות ג/10896 ו-ג/10897 עד להכנת תוכנית זו בדרך של איחוד וחלוקה.

1.2 מקום התוכנית:

התוכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול ובכלל זה את הגושים והחלקות כדלהלן:

מס' חלקה חדשים (ארעיים)	מס' חלקה ישן (חלקי חלקות)	מס' חלקה בשלמות	גוש
56, 35, 34, 33, 32, 31	3		17032
53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 42, 41, 40, 39	4		
73, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57	5		
77, 75, 74	8		
87, 83, 82, 81, 80, 79, 78	9		
	29		
		132	17037
		223	
		224	
	74		
	231		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 87.115 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

א. פרטיים.

ב. מועצה מקומית כפר תבור טל: 04-6769991 פקס: 04-6766732
 ג. מנהל מקרקעי ישראל
 קרית הממשלה ת"ד 580 נצרת עלית פקס: 04-6461358

יוזם התוכנית:

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

עורך התוכנית:

מהנדס ששון מועלם

ת.ד. 181 כפר תבור טלפקס: 04-6620453 סלולרי: 050-7788319

שמאי מקרקעין:

מיקי אדלשטיין

ת.ד. 8801 נתניה 42505 טל: 09-8350202 פקס: 09-8856677

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

יעוד על פי תמ"א 31 שטח ישוב עירוני.
 התוכנית תואמת את תוכניות המתאר הארציות השונות ואינה בסתירה לאף אחת מהן.
 יעוד קרקע על פי תמ"מ 2 – שטח ישוב.
 התוכנית באה במקום תוכניות ג/10896 ו-ג/10897 שקבלו תוקף ובאה בעקבות הקפאת ביצוע להכנת תוכנית איחוד וחלוקה בתחום תוכנית זו.
 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ביחס להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תהיינה הוראות תוכניות ג/10896 ו-ג/10897 שקבלו תוקף תהיינה עדיפות.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 – מסמך מחייב.
- ג. טבלאות הקצאה ואיזון (6 עמודים) ערוכות ע"י מיקי אדלשטיין – שמאות מקרקעין ויועץ כלכלי
- ת.ד. 8801 נתניה

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	תכנית	הערות
12/2000	ג/10896	קבלה תוקף בתאריך 27/5/99
10/2000	ג/10897	קבלה תוקף בתאריך 11/10/2000
10/2004	ג/15072	הקפאת מימוש תוכניות ג/10896 ו-ג/10897
8/2005		הכנת תוכנית למתן אפשרות מימוש

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 תוכנית מאושרת |
| - צבע כתום | - מגורים א' |
| - צבע חום עם מסגרת בצבע חום כהה | - שטח למבני ציבור |
| - צבע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| - צבע ירוק בהיר | - שטח פרטי פתוח |
| - צבע סגול עם מסגרת בצבע סגול כהה | - מתקני הנדסה |
| - צבע חום | - דרך קיימת או מאושרת |
| - צבע אדום | - דרך מציעת או הרחבה |
| - צבע ירוק עם פסים אלכסוניים באדום. | - דרכי שירות (שבילים להולכי רגל) |
| - קוים אלכסוניים באדום מקוטע | - דרך לביטול |
| - פסים אלכסוניים בירוק | - שטח חקלאי |
| - קו שחור עם משולשים | - גבול גוש |
| - קו בצבע ירוק | - גבול חלקה |
| - ספרה בירוק בתוך עגול שחור | - מספר חלקה |
| - ספרה בשחור עם קו אלכסוני עליו | - מס' חלקה מבוטל |
| - רבע עליון של עיגול | - מס' דרך |
| - רבע צידי של עיגול | - קו בנין |
| - רבע תחתון של עיגול | - רוחב דרך |

1.10 טבלת שטחים:

שטח בדונם	שטח ב-%	ייעוד הקרקע
45.929	52.8%	מגורים א'
2.998	3.4%	שטח למבני ציבור
8.767	10.1%	שטח ציבורי פתוח
7.866	9.0%	שטח פרטי פתוח
20.500	23.5%	דרכים
0.786	0.9%	דרך משולבת
0.269	0.3%	מתקני הנדסה
87.115	100.0%	סה"כ

פרק 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה של מקרקעין בתחום תוכנית ג/10896 (שקבלה תוקף ביום 27/5/99) ותוכנית מס' ג/10897 (שקבלה תוקף ביום 11/10/2000), תוך תכנון אופטימאלי של שטח התכנית ותוך שמירה על מסגרת זכויות הבניה שהיו בתכניות ג/10896 ו-10897.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה של זכויות במקרקעין בתחום התוכנית לצורך מימוש זכויות במקרקעין עפ"י הוראות תוכניות ג/10896 ו-ג/10897 לאחר האיחוד והחלוקה עפ"י תכנית זו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

נספח טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק אינטגראלי של תכנית זו.

מספר יח"ד מקסימלי	סה"כ שטח עיקרי מוצע/מ"ר מקסימלי	ייעוד הקרקע
נספח טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק אינטגראלי של תכנית זו.	כ-15000	מגורים
נספח טבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק אינטגראלי של תכנית זו.	כ-2000	מבני ציבור

פרק 3 הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

תכליות שימושים, הגבלות וזכויות בניה להוראות לגבי תשתיות וכל נושא אחר בתחום התוכנית יהא על פי המאושר בתוכניות ג/10896 ו-ג/10897.

3.2 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח שבתחום התוכנית באישור מהנדס ועדה מקומית על בסיס תוכנית ניקוז כללית לישוב המאושרת ע"י רשות ניקוז אזורית.

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך או 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 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'

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.

ב. 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.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6. תשתיות טלפון וטלוויזיה בכבלים:

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

ב. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

חלוקה לפי הוראות תוכנית זו תבוצע עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, 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 שבמסגרתו יקבעו מספר יחידות הדיור.

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 יוחזרו למועצה המקומית כפר תבור עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם עפ"י החוק.

4. 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. יובטח גיקוז גגות החניה לכיוון מגרש המבקש במקרה של קו בניה צידי אפס.

5. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6. כיבוי אש:

הועדה המקומית רשאית לדרוש קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם כתנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

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

פרק 4. מימוש התכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

התוכנית תבוצע בשלבים ומתחמים לפי קדימויות שיקבעו ע"י המועצה המקומית כפר תבור לְהבטחת ביצוען של תשתיות בהתאם תוך תיאום עם יזמי התוכנית ובעלי הזכויות במקרקעין.

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 חתימות:

_____ בעלי הקרקע



יזם התוכנית

ששון ופועלים
משרד הנדסה
מגד 19207
טל 04-6707167

עורך התוכנית: