

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית	הוראות התכנית
21-10-2007	
נתקבל נצרת עילית	תכנית מס' מק/גמ/4748/330

מרכז המושבה כפר תבור ליד בית המועצה המקומית

~~ועדה מקומית "גליל מזרחי"
הפקדת תכנית מס'
ועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1300 מיום 22.5.06~~

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

סוג התכנית מפורטת / מתאר מקומית

~~330/4748/מק/גמ/330
הודעה בדבר הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5678
מיום 13.2.07 עמ' 159~~

הועדה המקומית לתכנון
"הגליל המזרחי"
נתקבל 09-10-2007
החלטת המקבל א"מ
מס' התיק

~~ועדה מקומית "גליל מזרחי"
אשור תכנית מס'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 407 מיום 21.7.07~~

הרצל גדי
ממונה מחוז צפון

~~330/4748/מק/גמ/330
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5579
מיום 26.3.08 עמ' 2529~~

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו באה להסדיר ולחדש את מרכז אזור מבני הציבור במרכז המושבה כפר תבור, ועיקרה שיפור הסדרי תנועה וחניה במרכז המושבה, פירוק והריסת מבנים מיושנים משנות ה-50 וה-60 שאינם מתאימים עוד ליעודם כאשר הרעיון המרכזי הינו יצירת מרכז פתוח עם נגישות ראויה ומעודדת לאזור מבני הציבור במושבה: בית המועצה המקומית, מתנייס, מרפאות, חלק מגני הילדים, מועצה דתית ועוד... במסגרת תוכנית זו ותוכנית אב לתחבורה ותנועה תשולב כבר מעגלית והסדרי תנועה וחניה לרווחת הציבור המגיע למרכז הישוב ולמבני הציבור.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז הצפון

תכנית מס' מק/גמ/4748/330**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית	מרכז המושבה כפר תבור ליד בית המועצה המקומית.
1.2	שטח התכנית	כ-4.2 דונם.
1.3	מהדורות	שלב מתן תוקף
		מספר מהדורה 4
		תאריך עדכון 4/8/2007
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		ללא איחוד וחלוקה. ועדה מקומית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג התכנית סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי
- 239825 קואורדינטה מערב מזרח - Y
- 732375 קואורדינטה דרום צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום מרכז אזור מבני הציבור של המושבה כפר תבור (בית המועצה, מתנ"ס, מרפאות וכו').
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר תבור
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כפר תבור
- שכונה המייסדים
- דחוב המייסדים
- מספר בית לא רלוונטי
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	מוסדר	חלק מהגוש	48	131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/4748	שינוי	תוכנית זו מגדירה יעודים והוראות בניה ביחס לתחום התוכנית בלבד.		
ג/13277	שינוי	תוכנית זו מגדירה יעודים והוראות בניה ביחס לתחום התוכנית בלבד.		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/13277	תכנית מאושרת		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	לא רלוונטי		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	לא רלוונטי		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	לא רלוונטי		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלוונטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלוונטי	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ששון מועלים	25/6/2006		15	---	מחייב	הוראות התכנית
		ששון מועלים	25/6/2006	1	---	1:500	מחייב	תשריט התכנית
		ששון מועלים	25/6/2006	1	---	1:250	מחייב	נספח תכנית בינוי פיתוח ותנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על החשילטים.

14/01/2007

עמוד 6 מתוך 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04- 6766732		04- 6769991	מועצה מקומית כפר תבור				מועצה מקומית כפר תבור		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04- 6766732		04- 6769991	מועצה מקומית כפר תבור				מועצה מקומית כפר תבור		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	04- 6766732		04- 6769991	מועצה מקומית כפר תבור				מועצה מקומית כפר תבור		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
Sason_tav@vivala.co.il	04- 6620453	050- 7788319	04- 6620453	ת.ד. 181 כפר תבור 15241	---	19207	4571873	שיון מועלם	מהנדס	מהנדס
mate@vivala.co.il	04- 6785643		04- 6782595	מצפה נטופה ד.ג. גליל תחתון	---			מתגיה תן ציון	מודד	מודד

03/01/2007

עמוד 7 מתוך 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

פיתוח מחודש של מרכז אזור מבני הציבור של המושבה כפר תבור (בית המועצה, מתנ"ס, מרפאות וכו') כולל הסדרי תנועה, חניה, עבודות פיתוח ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד הקרקע משטח למבני ציבור לדרך משולבת לצורך פיתוח תשתיות, גינון, הסדרי תנועה וחניות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		4.2 דונם	שטח התכנית – דונם
		3.7 דונם	שטח לדרך משולבת
		0.3 דונם	שטח למבני ציבור
		0.2 דונם	דרך מאושרת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	לתכנית ג/4748	100	שטח למבני ציבור
	לתכנית ג/4748	200	דרך מאושרת
	לתכנית ג/4748	301-300	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 דרכים ושטחים משולבים

4.1.1 שימושים

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך מאושרת.
 השטח המסומן כדרך משולבת מיועד לשטחי חניה, גינון, הסדרי תנועה ותשתיות חדשות
 ב. ופיתוח רחבת מרכז מבני הציבור של המושבה כפר תבור.
 במידת הצורך תותר הקמת תחנות טרנספורמציה לצרכי חברת חשמל.

4.1.2 הוראות

- א. בעת ביצוע התכנית הרשות המקומית תבצע קיר אקוסטי בגובה 2.5 מ' שיהיה בגבול חלקות 49, 131 כאורך חזית צפונית של בנין קיים בחלקה 49 ובתוספת 2 מ' לפחות מכל צד לכוון מזרח ומערב.
 קטע הקיר כולל עובי הקיר יורחקו 0.5 מ' בתחום החלקה הציבורית (מס' 131) עפ"י דו"ח יועץ אקוסטי.
 התאורה תתבצע מעמודים נמוכים עפ"י הדוגמא הקיימת ברחבה הציבורית במקום.
 5 החניות מול הבית הקיים בחלקה 49 ישמשו כחניות לעובדי המועצה בלבד בשעות עבודתה.
 ב. לא תותר כל בניה בשטח דרך מלבד מתקני תשתית, תחנות אוטובוס, ספסלים, ועבודות פיתוח.

4.2 שטח למבני ציבור

4.2.1 שימושים

לפי תכנית מס' ג/4748

4.2.2 הוראות

לפי תכנית מס' ג/4748

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכשיר (%) משטח תא השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)		גודל מנהל' / מזער' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד שטח למבני שטח
	צו"ב - צו"ב - צו"ב -	קומי	קומות	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה			
אזורי	צו"ב - צו"ב - צו"ב -	קומי	קומות	מותרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	תכשיר (%) משטח תא השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה	גודל מנהל' / מזער' / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד שטח למבני שטח
כפוף להוראות תוכנית מס' ג/4748															
														100	שטח למבני שטח

22/06/2006

עמוד 10 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. מערכת המים השכונתית תכלול אמצעי כבוי אש לפי הוראות כיבוי אש ועפ"י התקנים.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מרכזי לישוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בוק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

6.5 חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה לבמנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
 - בקו מתח גובה עד 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 בנייים 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 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 - מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 - מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.6 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ישולבו מתקני איסוף האשפה במסגרת תכניות הפיתוח המפורטות. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר חייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 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.

6.8 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית 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.

6.9 רישום

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) וכל התקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.12 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13 סידורים לנכים

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



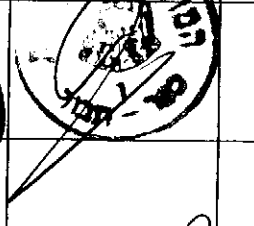

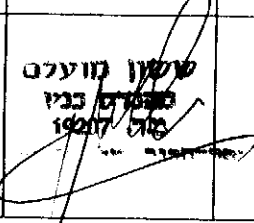
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	גליל מזרחי.	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	גליל מזרחי	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				מועצה מקומית כפר תבור	מגיש התכנית
				מועצה מקומית כפר תבור	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				1. מועצה מקומית כפר תבור	בעלי עניין בקרקע
					
18/9/07			4571873	ששון מועלים	עורך התכנית