

מחוז הצפון

נפה כנרת

<p>משרד הפנים מחוז הצפון ועדה מחוזית</p> <p>13-01-2008</p> <p>נתקבל נצרת עילית</p>
--

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפאלי: מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית מפורטת מס' גנ/16189

הסדרת צומת פנימית דרכים 13, 16

שינוי לתוכנית מס' ג/4748

כפר תבור

<p>16189</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 5787</p> <p>מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 20-3-08</p> <p>מיום</p>

<p>משרד הפנים מחוז הצפון</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 16189</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה</p> <p>ביום 24.10.07... לאשר את התכנית</p> <p>הד"ר גדדי</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> <p>תאריך הכנת התוכנית: יוניר הועד המחוזית</p>

הערות	תאריך	הכנה
	דצמבר 2005	עדכון 1
	נובמבר 2006	עדכון 2
תיקון עפ"י החלטות הועדה למתן תוקף.	נובמבר 2007	עדכון 3
עדכון למתן תוקף לפי מכתב ועדה מחוזית מ-6/1/2008	ינואר 2008	

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

תוכנית מפורטת נקודתית מס' גנ/16189, להסדרה ושיפור בטיחות בצומת כבישים פנימיים מס' 13 ו-16 בגוש 17037 חלקה 121 כפר תבור, הפרשה של שטח מיועד למגורים לצורך הוספת נתיב ושיפורי ראייה בצומת.

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	121	
17036		50, 30

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית כ-3.3 דונם (מדוד גראפית).

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

- א. פרטיים.
- ב. מדינת ישראל.

יוזם 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 סלולרי: 050-7788319

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית תואמת את תוכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן. התוכנית תואמת לתמ"מ/2. התוכנית מהווה שינוי נקודתי לתוכנית מס' ג/4748 של כפר תבור. 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 8 עמודים – מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקו"מ 1:500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

הערות	תאריך	
	דצמבר 2005	הכנה
		עדכון 1
		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 | - דרך קיימת/מאושרת |
| - אדום | - דרך מוצעת |
| - 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	
42%	1.40	45%	1.49	מגורים א'
55%	1.81	55%	1.81	דרך קיימת
3%	0.09			דרך מוצעת
100%	3.30	100%	3.30	סה"כ

2. מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית:

2.1 מטרות התוכנית:

הסדרה ושיפורי בטיחות צומת כבישים 13 ו-16 בחזית מזרחית ודרומית של חלקה 121 בגוש 17037 לצורך הוספת נתיב פניה ימנית ושיפור שדה ראייה, תוספת אחוזה בניה לחלקה 121 לאחר הקטנתה בגין אישור תכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי יעוד הקרקע משטח מגורים לצורך דרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

סה"כ שטח התכנית - דונם		3.30			
סוג נתון כמותי מגורים	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מ"ר	895	-195	700	
	מס' יח"ד	4 (לפי תכנית ג/4748)		4	

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.

3.1.1 מגורים א':

מיועד לבניית בתי מגורים חד או דו משפחתיים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות על בסיס תוכנית חלוקה 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 המותר.

3.1.2 דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח של דרך מאושרת. השטח הצבוע באדום ישמש להרחבת דרך קיימת או דרך מוצעת ולסלילת מדרכות להולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח דרך מלבד מתקני תשתיות, סככות לתחנות אוטובוסים, ספסלי ישיבה, רצועות גינון ונטיעות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והתבנית

3.2

(חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והזורים תשנ"ב 1992)

לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות

יה"ד לדונם	צפיפות מט' יה"ד למגרש מוניציפלי	במטרים (2)	גובה בנייה מטר	מס' קומות	מס' קומות	תכנית	הגבלות מקסימליות			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי	מרחק מפלס הכניסה	קנייני בניין			גודל מגרש מוניציפלי במ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
							סה"כ	שטחי שירות	שימושים עיקריים			קדמי	אחורי	צדדי (3)		
2.5 יח"ד	יחידת דיור אחת צמודת קרקע	8.5 מ' מפלס הכביש בחזית של המגרש	2 קומות	קומות+ מרתף+ גג רעפים	תכנית בנין לא תעלה על 150 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר כמחסן שאינם חלק מהמבנה)	60% מצטבר בשתי הקומות	סה"כ בשתי הקומות 13%	27% בקומה א'	20% בקומה ב'	תותר בניית 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	
3.0 יח"ד	2 יחידות דיור צמודות קרקע	8.5 מ' מפלס הכביש בחזית של המגרש	2 קומות	קומות+ מרתף+ גג רעפים	תכנית בנין עיקרי לא תעלה על 300 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר, מחסן שאינם חלק מהמבנה)	65% מצטבר בשתי הקומות	סה"כ בשתי הקומות 15%	30% בקומה א'	20% בקומה ב'	תותר בניית 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	

הערות והשלמות לטבלת הזכויות:

1. הולעה המקומית רשאית ליידי אחוזי בנייה ממוצע הכניסה אל מחצתו למפלס הכניסה בלבד וכתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה ישמרו.
2. על רצפת המרתף להיות לפחות במפלס 1.50 - מ' מחצת לפני הכביש בחזית המגרש.
3. בתחום המגרש בחזית בחזית צדדית או אחורית תותר בניית חניה מקורה בגג 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 תהיה עם גג רעפים.
4. גובה המבנה המקסימלי המותר יימדד ממפלס של הכביש באמצע חזית המגרש הגובלת עם הכביש.

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.
2. 50% לפחות משטח גגות יכוסו בגגות רעפים או חומרי גימור שווה ערך.
3. 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.
4. בניית 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 הועדה 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 השטח שבתחום התוכנית עפ"י תוכנית ניקוז כללית של הישוב כפי שאושרה ע"י רשות הניקוז ולשביעות מהנדס הועדה המקומית.

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

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 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 לחברת 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 להגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור להגדרתם 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.

5. הוראות הג"א:

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

6. כיבוי אש:

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

7. 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.

4. מימוש התוכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

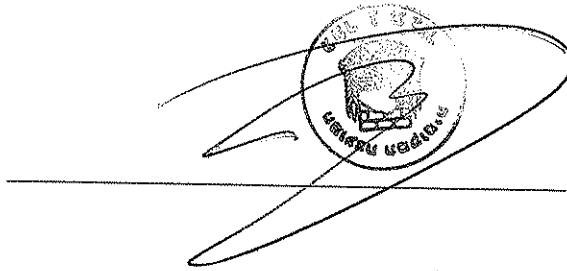
התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התוכנית, הועדה המקומית והמועצה המקומית.

4.2 תקפות התוכנית:

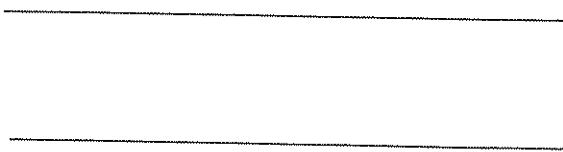
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

3. חתימות:

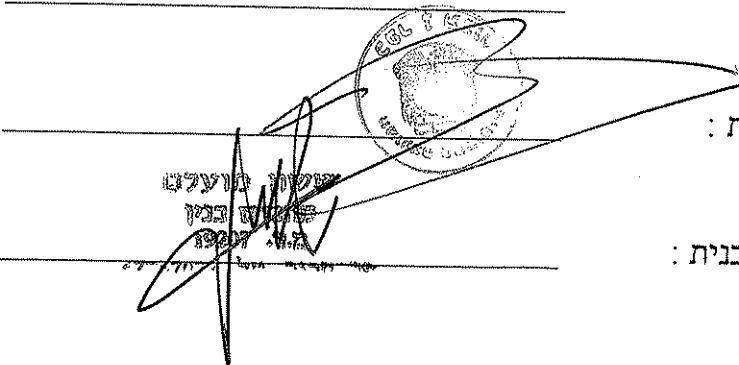
מועצה מקומית:



בעלי הקרקע:



יזם התכנית:



עורך התוכנית:

