

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

משרד הפנים
יחידה מחוזית
24-11-2008
נתקבל
נצרת עילית

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "גליל מזרחי"

מועצה מקומית כפר תבור

תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/13661

שכונת בנימין - כפר תבור

שינוי לגב"מ 48, שינוי ל ג/ 10155, שינוי לג / 4748.

יזמי התכנית: מועצה מקומית כפר תבור

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13661/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.3.08 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13661/ג
פורטמה בילקוסי הפרטומים מס' 5932
מיום 19.3.09

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל - ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ.

אוקטובר 2008

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית כפר תבור

פרק 1' – זיהוי וסיווג תכנית

1.1 שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת ג/ 13661 - שכונת בנימין – כפר תבור התכנית תחול על כל השטח בגבולותיה כמסומן בתשריט, מותחם בקו כחול. שינוי לגב"מ 48, ג/ 4748, ול- ג/ 10155.

1.2 מיקום:

כפר תבור

נמצא מעברו הצפוני מזרחי של כביש 65.

ני"צ מרכזי: מזרח – 240/250, צפון – 733/750.

גוש	חלקה וחלקי חלקה
17037	15,16,17,18,19,128,
חלקה	
17037	9,10,122,123,20
חלקי חלקה	
17214	44,211
17213	127,131

1.3 שטח התכנית:

סה"כ 429.21 דונם (מחושב גרפית).

1.4 מס' יחידות הדיור:

על פי גבמ 48 מאושרות 200 יח"ד ובתכנית זו תוספת של 261 יח"ד חדשות.

1.5 בעלי עניין:

היוזם: - מועצה מקומית כפר תבור ת.ד. 319 כפר תבור טל': 04-6769991, פקס: 04-6366420

מנהל מקרקעי ישראל – באמצעות ח.פ.ת יגאל אלון 55 תל-אביב טל'

03-6366433 פקס: 03-6595706.

עורך התכנית: ערן מבל, ארכיטקטורה ובינוי ערים – אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, קרית טבעון.

טל': 04-9835146, פקס: 04-9833703.

תכנון תנועה ותחבורה: אינג' חיים זך – ד.א.ל – תכנון כבישים, רח' היוזמה 3 ת.ד. 85 טירת
הכרמל 30200.

בעל הקרקע: מ.מ.י בחכירה לכפר תבור – מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211,

פקס – 04-6453273

פרטיים.

1.6 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 35 - "מרקם שמור משולב". רגישות נופית סביבתית.

שינוי מס' 9 לתמ"מ 2 – תשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב ושטח כפרי פתוח.

תמ"א 22 – התכנית מהווה שינוי מזערי לתמ"א 22 – כ- 4 דונם משטח יער נטע אדם מוצע. (בהסכמה עם קק"ל).

תוכניות מפורטות - מהווה שינוי לתוכנית מס' גב"מ 48, מאושרת.

שינוי לג / 4748.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.7 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1: 2500 ו-1: 1250 מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה – מנחה

ד. נספח נופי – מנחה

ה. נספח אקוסטי – מנחה

ו. נספח ביוב – מנחה

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
14.10.02	הכנה
22.01.03	עדכון 1
10.11.03	עדכון 2
05.05.05	עדכון 3
27.06.05	עדכון 4
16.10.05	עדכון 5
11.12.05	עדכון 6
17.09.06	עדכון 7
11.02.07	עדכון 8
08.04.07	עדכון 9
07.08.07	עדכון 10
23.10.07	עדכון 11
11.05.08	עדכון 12
03.09.08	עדכון 13

1.9 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה. מתחם לאיחוד וחלוקה - איחוד וחלוקה יעשו על פי חוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

חלוקת האיזורים וצביעתם בתשריט:

קו כחול מקוקו	גבול תכנית מפורטת מאושרת
קו כחול	גבול תכנית מפורטת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אפור צהוב	אזור לתכנון מפורט עתידי
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	שטח לבניני ציבור
שטח צבוע אפור תחום בפס אפור כהה	אזור מסחרי
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בצבע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע בצבע אדום	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
שטח צבוע פסים אלכסוניים ורוד – וירוק בהיר	דרך משולבת מוצעת
שטח צבוע פסים אלכסוניים אפור, שחור ואדום	דרך מיוחדת
שטח צבוע ירוק תחום בפס חום כהה	שטח לספורט
שטח מרושת בירוק על רקע התשריט.	יער ע"פ תמ"א 22

שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין
 שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן תחום בירוק.
 קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט
 מספר בריבוע העליון של עיגול הדרך
 מספר ברבוע צדדי של עיגול הדרך
 מספר ברבוע תחתון של עיגול הדרך
 קו שחור עם משולשים משני עברים
 קו ועיגול בצבע ירוק וסיפרה
 קו ועיגול בצבע ירוק – מרוסק וסיפרה
 קו ועיגול בצבע שחור וסיפרה
 קו מקווקו בצבע שחור
 מסגרת צבועה בצהוב - כתום

אזור חקלאי
 אזור חקלאי מיוחד
 דרך לביטול
 מס' דרך
 קו בניין
 רוחב זכות הדרך
 גבול גוש
 גבול ומס' חלקה רשומה
 גבול חלקה לביטול
 גבול ומספר מגרש מוצע
 מתחם לאיחוד וחלוקה
 מבנה להריסה

1.11 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
-	-	64.51	276.87	אזור חקלאי
42.50	182.41	12.24	52.55	אזור מגורים א'
1.40	5.99	-	-	אזור לתכנון מפורט בעתיד
6.39	27.44	0.44	1.91	אזור מסחרי
2.00	8.54	1.33	5.73	שטח לבניני ציבור
11.66	50.03	13.03	55.91	שטח ציבורי פתוח
19.83	85.14	-	-	דרך מוצעת או הרחבה מוצעת
3.60	15.45	8.45	36.24	דרך קיימת או מאושרת
5.04	21.62	-	-	דרך משולבת מוצעת
0.42	1.82	-	-	דרך מיוחדת
4.90	21.07	-	-	אזור חקלאי מיוחד
2.26	9.70	-	-	שטח ספורט
100	429.21	100	429.21	סה"כ שטח התוכנית

4.0 דונם

יער על פי תמ"א 22

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

עריכת תכנית מפורטת לשכונת מגורים, כחלק מתכנון כולל של צפון הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית להרחבת אזור מגורים ושימושים נלווים, דרכים, מבני ציבור שטחי ספורט, שצ"פ.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת הוראות בניה - קביעת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת מתחם לאיחוד וחלוקה, בהסכמת בעלים במתחם שהוגדר לשם כך.
6. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מוצע	מספר יח"ד קיים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
145	200	26,800	מגורים א – חד משפחתי
316		50,544	מגורים א – דו משפחתי
-	-	5142	שטח לבנייני ציבור
-	-	8232	אזור מסחרי
-	-	1940	שטח ספורט

פרק 3 - תכליות ושימושים

3.1 תכליות ושימושים

לא ישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

1. אזור מגורים א

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, ו / או דו משפחתיים, מחסנים דירתיים ומבני חניה, לרבות משרדים עד 50 מ"ר וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, לשימוש דירי הבית בלבד.

לא תותר גישה לצורך חניה למגרשי המגורים הגובלים בכביש 11. הגישה לחנייות מרחובות המגורים בלבד.

2. אזור לתכנון מפורט עתידי

תוכן תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית למתחם זה. קיבולת התכנית העתידית תקבע תוך התייחסות למכסה כוללת המוגדרת בתמ"א 35 ות.מ.מ 2 תיקון 9. בתכנון מפורט,

לאחר קביעת קווי בניין מהדרך, יש לשמור על משולש ראות מספיק במפגש הדרכים 65 ו-767.

3. שטח למבני ציבור

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, שרות ותרבות לשימוש תושבי הישוב. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקני ספורט ונופש, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.

4. שטח ציבורי פתוח

נועד לגינון, לחורשות, מתקני משחק, מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות, מתקני סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לאצירת אשפה. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה. חל איסור בניה בתחום קווי הבנין של דרך מס' 65 ודרך מס' 767.

5. שטח לספורט

מיועד להקמת מתקני ספורט, נופש, אולמות ספורט בריכת שחיה, אולמות כושר, מבני מלתחה, מזנון, מבני חינוך גופני, חנייה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית ע"פ הנחיות חוק התכנון והבניה.

6. דרך קיימת/מוצעת

שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות. ישמש למעבר תשתיות, חניות ציבוריות ותחנות לתחבורה ציבורית. מיגון אקוסטי יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבונו.

7. דרך מיוחדת

שטח המיועד לדרך ומהווה חיבור עתידי לדרך מס' 65. הדרך תבוצע לאחר העתקה וביצוע תוואי דרך מס' 65.

8. אזור מסחרי

שטח המיועד להקמת מרכז מסחרי משולב בשרותים לקהילה, משרדים ותעסוקה. השטח יכלול מבנים לייעודים הנ"ל, שטחי חניה, דרכים פנימיות, שטחי גינון ורחבות ציבוריות.

9. אזור חקלאי מיוחד

שטח זה ישמש לעיבוד חקלאי בלבד. לא תותר הקמת כל מבנה בשטח לרבות סככות, חממות, מחסנים חקלאיים וכו'. באזור זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות יישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה. השטח יטופל מבחינה נופית על פי הנחיות נספח הנוף.

3.2 - תרומות בנייה:
טבלת זכויות ומגבלות בנייה

סח"כ יח"י	צפיפות יח"י למגווש	צפיפות ממוצעת יח"י לזונוס	גובה המבנים		מתחת למפלס 1*	שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הפניסה					קווי בניין			גודל מגרש בניינים (במ"ר)	שם האזור (שימושים) עיקריים
			גובה במ' 2*	מס' קומות 3*		סח"כ	תכנית	שטחי שירות	שימוש עיקרי	קדמי	אחורי	צדד			
145	1	2.5	8.5	2	10%	50%	35%	10%	40%	5	5	4	5*450 לחד משפחתי	מגורים (שימושים) עיקריים	
			7.0												
316	2		8.5	2	10%	60%	40%	15%	45%	5	4	3/0 6*	680 לחד משפחתי	שטח מבני ציבור	
			7.0												
			10	2	-	70%	35%	10%	60%	5	5	5	1000	שטח ספורט	
			10	2	-	30%	30%	10%	20%	5	5	5	1000		
			10	2	-	36%	36%	6%	30%	10	10	10	27,670	שטח ציבורי פתוח*4	
			10	2	-	3%	3%	0	3%	5	5	5	500		

1* בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בנייה ממעל אל מותרות למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובהנאי יסח"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמור.
 2* גובה המבנים ימזד מפני קרקע טבעית או הפירה (תמזוז מביטוח) 8.5 מ' למבנה מקורה בגג רעפים, 7 מ' למבנה בגג שטוח, תותר תוספת בגובה של 2.5 מ' לחזז מדורגות, ליציאה לגג בשטח 10 מ"ר בלבד ופרגולה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.
 3* במסוף תותר קומת מרתף ועלית גג שגובה המנימי על פי החזרות תקנות התכנון והבניה.
 4* קוי בנין של מתקני בינוי וטרנספורמציה לבנון מגרשי מגורים לא יפחת מ-10 מ' בכל כוון.
 5* למעט מגרשיים 231,232, 212,292 בהם גודל מגרש מניימולי הוא 400 מ"ר.
 6* הרחבת יח"ד במבנה זו משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומת שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת החזרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צדד 0 - לא תותר פתיחת חלונות ואז דלתות בגבול זה.

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

מתתם לאיחוד וחלוקה – תוכן תכנית לאיחוד וחלוקה לאחר אישור תכנית זו.

3.3.1 תנאים לאזור מגורים א':

א. מחסנים

תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים.

1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ובתחום מרווחי הבניה ושטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר לכל היותר.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה למחסן כניסה נפרדת מהגינה.
3. גובה החלל נטו במחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
4. מבני עזר לבד מחניה מקורה או מחסן (כהוראות סעיף זה) לא יותרו בשטח תכנית זו.

ב. מרתפים

ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, או סופית. תותר חשיפה של קומת המרתף בגובה של עד 80 ס"מ מתחת למפלס 0.0 של המבנה, לצורך פתיחת חלונות אוורור. שינוי המפלס יותר בשתי חזיתות המבנה, במשולב בפיתוח השטח, ומבלי לשנות את מגבלות הגובה לבניה.

ג. תותר הקמת חניות בתנאים הבאים:

1. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה.
2. חניה מקורה תותר בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי.
3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
4. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים במרווח צדדי (בקו 0), כמבנה חניה מפולשת (ללא דפנות צד וחזית), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים, חזית החניה תבנה בנסיגה של 1 מ' מקו הרחוב, תרוצף בריצוף גנני.
5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכוננית, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.
6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.

ד. עליות גג

תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה

המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגובהן יעלה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.

ה. גדרות

חמרי הבניה של הגדרות יהיו מחמרי בניה קלים כגון עץ או מתכת, משולבים בצמחיה בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' מפני הפיתוח הגובל, הקמת גדרות מחייבת קבלת אישור מהנדס המועצה.

ו. מוני מים

מוני מים יוסתרו בנישה בקיר על פי תאום עם מהנדס המועצה.

3.3.2 תנאים לאזור מסחרי:

- א. המרכז המסחרי יבנה כמבנה משולב חד ודו קומתי, מקורה בגג רעפים.
- ב. גובה המבנים לא יעלה בכל נקודה על 10.0 מ' (שיא גג הרעפים).
- ג. התכנון יתואם עם מהנדס המועצה המקומית כפר תבור.
- ד. תוגש תכנית בינוי כוללת לאזור המסחרי כתנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים במתחם.

3.3.3 עקרונות הבינוי והעיצוב הארכיטקטוני

א. הוראות כלליות:

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
3. שלטי פרסומת בשטח התכנית יכללו בבקשה להיתר בניה. גודלו המירבי של השלט לא יעלה על 40/80 ס"מ, השטח ישולב בגדר המבנה בלבד (למעט באזור המסחרי).
4. קולטי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

3.3.4 תנאים לביצוע התוכנית:

1. תכנית בינוי ופתוח לכלל המתחם או למקטעים ממנו שתוכן לפני שווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים חשמל טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
2. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו' יהיו כמפורט בנספח הבינוי ויהוו חלק מהתכנית להיתר.
3. תנאי לאיכלוס – השלמת ביצוע כל התשתיות וקבלתן ע"י הרשות המקומית.
4. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים, ימוקם במלואו במגרש הגבוה מבין השניים. (הקיר יבנה במשותף ע"י שני שכנים הגובלים). במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרש או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש ולא בשטח הציבורי.
5. תכנית פיתוח נוף
תכנית הבינוי למתחם תציג גם תכנית פיתוח נוף שתכלול את כל השטחים הציבוריים הפתוחים וכמו כן, פרטי גינון סביב פונקציות ציבוריות ותתוכנן ע"י אדריכל נוף. תכנית זו תתבסס על על הוראות הנספח הנופי לתב"ע. והפיתוח ביחס לגובהי המפלסים השונים ותכלול את הנושאים הבאים:
החומרים שישמשו לפיתוח.
אופן הטיפול במפלסיות הקרקע.
הצמחיה – שתפורט ע"ג התשריט באמצעות מקראה (משפחת צמחים).
טיפול נופי בחניות.
פירוט ופריסת מתקנים: חומרים, צבעים וכו'.
פירוט החומרים שיתחמו מדרכות ו/או משטחים, מיקום מתקני אשפה.
6. מיגון אקוסטי
מיגון אקוסטי, במדה וידרש יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבוננו.

3.4 - הוראות כלליות:

3.4.1 תשתיות ושירותים תברואתיים:

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

לא יינתן היתרי בניה ליותר מ- 50 יח"ד ראשוניות, אלא לאחר שיבוצע בפועל מאסף בקוטר 8" המאפשר חיבור של שפכי השכונה למערכת ביוב מרכזית ולמט"ש המקומי, זאת עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ותשתיות.

דרכים:

ביצוע צומת שכונת האלונים יתאפשר לאחר שכביש 65 עוקף כפר תבור יפתח לתנועה.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

כל רשתות החשמל בתחום התוכנית יבוצעו כרשתות תת קרקעיות.

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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 גבוה 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 בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. 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.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אשפה / פסולת בנין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בשטח ציבורי פתוח שיסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- **אספקת חשמל:** על ידי חברת החשמל. אספקת החשמל למקבצי בניה חדשים, תהיה ברשת מתח גבוה ומתח נמוך - תת-קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים. בתיאום עם חברת חשמל.

- אין למקם בשטח התכנית טרנספורמטורים על עמודים אלא במבנים שישולבו בפיתוח השטח.

- **תקשורת:** מערכת התקשורת לכל סוגיה (טלויזיה טלפונים וכדומה) בתחום התכנית תבוצענה כמערכות תת - קרקעיות.

הוראות הג"א:

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

כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצון, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

סידורים לנכים:

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

3.4.2 הוראות כלליות:

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח וירשמו על שם הרשות המקומית 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 לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

2. תנאים להיתר בניה:

- 2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בסמכות ו. מקומית.
- 2.2 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 2.3 לא יינתן היתרי בניה ליותר מ- 50 יח"ד ראשוניות, אלא לאחר שיבוצע בפועל מאסך בקוטר 8" המאפשר חיבור של שפכי השכונה למערכת ביוב מרכזית ולמט"ש המקומי, זאת עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ותשתיות.
- תנאי להוצאת היתרי בניה ליחידות דיור שמעבר ל- 50 יח"ד שלע"ל הוא השלמת ביצוע של המאסך החדש שיחליף מאסך קיים בקוטר של 8", שיאפשר חיבור כל שפכי השכונה למערכת ביוב קיימת ליד אזור תעשייה של כפר תבור.
- 2.4 לא ינתנו היתרי בניה לביצוע התכנית ללא הפעלה בפועל של פתרון קצה זמני להטמנת פסולת בנין ובכפוף להוצאת רישיון הפעלה לאתר הנ"ל.
- 2.5 תנאי להיתר בנייה במתחם לאיחוד וחלוקה – אישור תכנית איחוד וחלוקה למתחם.

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:


החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. שלבי ביצוע

החיבורים המסומנים כ"דרך מיוחדת" לכביש הקיים יבוצעו לאחר סלילה בפועל של כביש 65 בתואי חלופי או בכפוף לאישור מפורש של מע"צ.

פרק 4 - חתימות:

יזמי התכנית:


חברת לפיתוח והשקעות ב"מ

בעל הקרקע:

אין לנו היעדרות עברונית לתכנית בהנא שנו תרזה ניתואמת עם
השורה ה...
התוכנית...
ליזמי...
התוכנית...
מדינת...
ל...

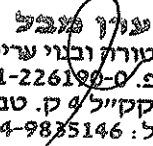
בעלי הזכויות בקרקע:

למנו...
כינו...
הזיאה...
הפרדו...
כל זכות...
חתימתנו...

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך 19/11/08

המתכנן:


עורך תוכנית
ארכיטקטורה ובני ערים בע"מ
ח.פ. 0-226190-51
רחי קק"ל 4 ק. טבעון
טל: 04-9835146