

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/גמ/380/13528

שם תוכנית: הקטנת קו בנין צידי בכפר תבור

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית "גליל מזרחי" אשרור תכנית מס' מק/גמ/380/13528 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 9/10 מיום 15.12.10 סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה	ועדה מקומית "גליל מזרחי" הפקדת תכנית מס' מק/גמ/380/13528 הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בשיבה מס' 2/10 מיום 5.9.10 יו"ר הוועדה
הודעה בדבר אישור תכנית מס' 380/13528/מק/גמ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5238 מיום 19.5.11 עמ' 4257	הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6153 מיום 22.10.10 עמ' 436

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית הקטנת קו בנין צידי בכפר תבור

מספר התוכנית מק/גמ/380/13528

1.2 שטח התוכנית 1.075 ד'

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 20/08/2010

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

פורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

- היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 239375
קואורדינטה Y 732330

1.5.2 תיאור מקום לייר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. כפר תבור

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשותכנרת
כפר תבור

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה
רחוב
מספר בית
לייר
לייר
ליירפורסם
רשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	• מוסדר	• חלק מהגוש	593	611,615

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
13528/ג	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 13528/ג ממשיכות לחול	5337	31/10/04

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	20	ל"ר	25/04/2010	עבד שעבאן	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	25/04/2010	עבד שעבאן	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית									
1.8.1	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
ל"ר	ישראל קידר	064906589	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 49 כפר תבור רח' השקדים 35	054-5316363	ל"ר

יזם בפועל									
1.8.2	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
ל"ר	ישראל קידר	064906589	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 49 כפר תבור רח' השקדים 35	054-5316363	ל"ר

בעלי עניין בקרקע									
1.8.3	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
•	ל"ר	064906589	009004730	054779103	0544039961	ל"ר	ת.ד. 49 כפר תבור רח' השקדים 35	054-5316363	ל"ר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
1.8.4	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
עורך ראשי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מספר רשיון	שם האגיד / שם האגיד / שם האגיד	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי
•	אדריכל	עבד שפאן	055227102	33449	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 640 טורעאן 16950	04-6519506	050-5364345
•	מנדט מוסמך	עדי עומר	1096	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ת.ד. 768 טורעאן 16950	046412694	0547763834

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מתן ליגיטימציה לבנין הקיים בחלקה 593 ע"י הקטנת קו בנין צידי הכל לפי סעיפים 62 א (4)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קו בנין צידי בהתאם למצוין בתשריט מצב מוצע. הכל לפי סעיף 62 א (4)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.075 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
התכנית משנה קו בנין בלבד		350	0	350	מ"ר	מגורים
		2	0	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	מגורים א' דרך מאושרת	תאי שטח	ל"ר
		1	
		100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים
63.16%	679	מגורים א' דרך מאושרת	63.16%
36.14%	396		36.14%
100%	1075	סה"כ	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'

4.1.1 שימושים

א

כמו מגורים א' בתכנית ג/13528 המאושרת

4.1.2 הוראות

כמו מגורים א' בתכנית ג/13528 המאושרת

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

		קווי בנין (מטר)		מספר קומות		שטחי בניה מ"ר/אחוזים										גודל מגרש/מזערי/מרב			
אחורי	צד-צד-ימני	קדמי	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח וזא משטח	אפיונות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרב	מס' זא שטח	יעד		
	מרחק לכניסה הקובעת										מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת				מרחק לכניסה הקובעת	מרחק לכניסה הקובעת
5	לפי תשריט	5	הככל לפי תכנית ג/13528 המאושרת										1	מגורים	א/א				

הכל לפי תכנית ג/ 13528 המאשרת

2009 /

תבנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 9 מתוך 13

6. הוראות נוספות

6.1 תכנית פיתוח

כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת, צנרת מים וביוב, צנרת חשמל ותקשורת, ופתרונות ניקוז. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג – 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי להוצאת היתר בניה – הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 תשתיות

6.4.1 מים :

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

6.4.2 ביוב :

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

6.4.3 ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

6.4.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר
שלב

תאור שלב

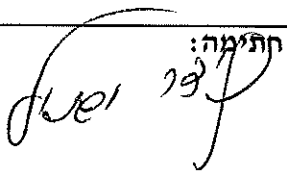
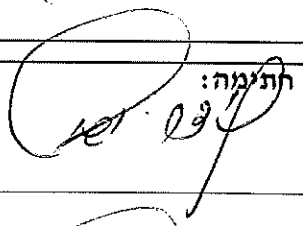
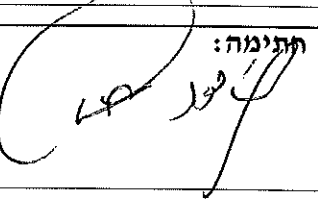
התניה

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

לי"ר

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ישראל קדר	חתימה: 	תאריך: 16/09/10
עורך התוכנית	שם: עבד שעבאן	חתימה: עבד שעבאן אדריכל ד.מ. 33449	תאריך: 14/09/10
יזם בפועל	שם: ישראל קדר	חתימה: 	תאריך: 16/09/10
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל קדר	חתימה: 	תאריך: 16/09/10

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מאתיל הקיצוני	מציר הקו	
3.00 מ'	----	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.00 מ'	----	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד וכבלים אוויריים
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
-----	20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
-----	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')
1.0 מ'	----	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
3.00 מ'	----	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5. פיקוד העורף.

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.
⁽²⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שחוצאו מכח חוק החשמל.