

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז תל אביב
מחוזות
05 2012
נצרת עילית

הוראות התכנית

תכנית מס' 16760/ג

שינוי ייעוד קרקע חקלאית למגורים

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

סוג התכנית מתאר מקומית

משרד הפנים מחוז טפול
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16760
חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 22.1.09 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
יו"ר תפקוד מחוזות

הודעה על אישור תכנית מס' 16760
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום.....

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו לשנות ייעוד של חטיבת הקרקע בשטח של כ-1183 מ"ר מייעוד חקלאי למגורים מהסיבות שיפורטו להלן:

חטיבת קרקע זו נכללה בתכנית ג/12539 שהופקדה. חלק מבעלי הזכויות בקרקע בחלקה 57 בגוש 17037 הציגו עצמם גם כבעלי זכויות במקרקעין של כל חלקה 57 לרבות חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית זו ובקשו בהליך ההפקדה להשאיר את השטח בייעודו החקלאי. כל זאת ללא ידיעת בעלי הזכויות בקרקע וללא הודעה מתאימה אליהם כאשר הועדה המחוזית למעשה לא שמעה את כל בעלי הזכויות במקרקעין ולא יידעה אותם בדבר ההתנגדות, כך שנמנעה מבעלי הזכויות של מחצית החלקה להשמיע את עמדתם בדיון בהתנגדויות, ורק לאחר אישור סופי של תכנית ג/12539 נודע להם על כך שחטיבת הקרקע שלהם יש זכויות עליה נגרעה מהתכנית שאושרה לתוקף ללא ידיעתם.

בעלי הזכויות פנו לוועדה המחוזית ובתשובת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית נאמר להם כי הדרך לתיקון המעוות הינה באמצעות הגשת תכנית נקודתית לחטיבת הקרקע שלהם יש זכויות עליה ולטפל בתכנית זו בהליכים סטטוטוריים כמקובל.

מצורפים העתקי מכתביהם של בעלי הזכויות ותשובת הועדה המחוזית.

מחוז הצפון

תכנית מס' _____

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	חלקה 57 גוש 17037 כפר תבור
שטח התכנית	1.2	כ-1.183 דונם
מהדורות	1.3	שלב הפקדה
סיווג התכנית	1.4	מספר מהדורה 4 תאריך עדכון 09/02/2012 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
		ועדה מחוזית
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		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

732600 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
239950 קואורדינטה דרום
צפון - X

1.5.2 תאור מקום גוש 17037 חלקה 57 שכי' מייסדים כפר תבור

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
רחוב
מספר בית
המייסדים
המייסדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית גוש 17037 (בשלמות), 56 (חלק מחלקה) חלקה

גושים וחלקות בתכנית קומפילציה

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17032	מוסדר	חלק מהגוש	31, 33, 35, 40, 47, 49, 51, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 62, 64-66, 69, 70, 72-121, 125-129, 131-140, 143-155, 159-161, 163-169, 173-177, 181	1
17036	מוסדר	חלק מהגוש	1-3, 33, 34, 49-52, 57, 58, 60, 63, 65-89	28, 30
17037	מוסדר	חלק מהגוש	3, 5, 9-20, 22-24, 26, 30-39, 41-43, 47-51, 54-71, 73, 77-117, 120-127, 128-132, 133, 134-171, 173-179, 181-257, 263, 265-282, 285, 287-290, 293, 295, 299, 304-310, 312, 314-325, 327, 328, 331-334, 336-352, 354-391, 393	
17038	מוסדר	חלק מהגוש	10-38	
17213	מוסדר	חלק מהגוש		127, 131
17214	מוסדר	חלק מהגוש		44, 114, 211

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	תכנית זו משנה ייעודים והוראות בניה ביחס לתחום התכנית בלבד		
ג/12539	שינוי	תכנית זו משנה ייעודים והוראות בניה ביחס לתחום התכנית בלבד		

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לי"ר	לי"ר		

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 השניה 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 עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ששון מועלם	6/11/2006			14	מחייב	הוראות התכנית
		ששון מועלם	6/11/2006	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		עירית קראוז	4228633				רח' וינסל 9 תל - אביב				
עו"ד נועם מיטב (מייצג את אירית קראוז)		עו"ד נועם מיטב (מייצג את אירית קראוז)		מ.ר. 26895			רח' צבי צדק 2 תל - אביב	03-9695111		03-9695112	

ניגשתי 39
נשיא

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל		עירית קראוז	4228633				כתובת				
עו"ד נועם מיטב (מייצג את אירית קראוז)		עו"ד נועם מיטב (מייצג את אירית קראוז)		מ.ר. 26895			רח' צבי צדק 2 תל - אביב	03-9695111		03-9695112	

ניגשתי 39
נשיא

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלי עניין בקרקע	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלי עניין בקרקע		עירית קראוז	4228633				רח' וינסל 9 תל - אביב				

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מהנדס
Sason_tav@walla.co.il	04-6620453	050-7788319	04-6620453	ת.ד. 181 כפר תנור 15241		19207	4571873	ששון מועלם	מהנדס	מהנדס
Rgm@rgm.co.il			04-66528449	הרמון 15 עפולה				ר.ג.ם נאודזיה והנדסה בע"מ	מנכ"ל	מנכ"ל

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
ל"ר	ל"ר

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**

שינוי יעוד הקרקע מחקלאי למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד הקרקע מתקלאי למגורים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		7.63 דונם	שטח התכנית – דונם
		5.26 דונם	מגורים (שטח בניה עיקרי)
		0.42 דונם	דרך משולבת
		1.61 דונם	חניה (קיים)
		0.34 דונם	דרכים קיימות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה.	רשמו את תאי השטח שחל בהם יעוד הקרקע.	מגורים
		1-2	דרך משולבת
		100-101	חניה
		200	דרכים קיימות
		300-301	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א'****4.1.1 שימושים**

לפי הוראות תכנית ג/12539

4.1.2 הוראות

לפי הוראות טבלת זכויות והגבלות בתכנית ג/12539

4.2 דרכים**4.2.1 שימושים**

לפי הוראות תכנית ג/12539

4.2.2 הוראות

לפי הוראות תכנית ג/12539

4.3 חניה**4.3.1 שימושים**

לפי הוראות תכנית ג/12539

4.3.2 הוראות

לפי הוראות תכנית ג/12539

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הכריאות 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 הכריאות.

6.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק 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 ו/או 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 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 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 החשמל.

6.6 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ישולבו מתקני איסוף האשפה במסגרת תכניות הפיתוח המפורטות. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר חייבות הזום 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 יוחכרו 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

עמידה בדרישות שירותי הכבאות במידת הצורך 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
	מחוז הצפון	ועדה מחוזית

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<i>לוי</i>		42286336	אירית קראוז	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
	<i>לוי</i>		42286336	אירית קראוז	בעלי עניין בקרקע
	ששון מולם-מהנדס בנין ת.ז. 04571873 מ.ד. 192 ת.ד. 187, מפר תבור		4571873	ששון מועלם	עורך התכנית

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16760/06

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 27/4/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איתן גלבמן M.Sc
מחנכט גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 585

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10/4/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

איתן גלבמן M.Sc
מחנכט גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 585

חתימה

שם המודד המוסמך
מספר רשיון
מחנכט גיאודט ומודד מוסמך
רשיון מס' 585
ת.ד. 2075 טל': 0527633-0

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאה נקבעו על-ידי בתאריך בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.