

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965


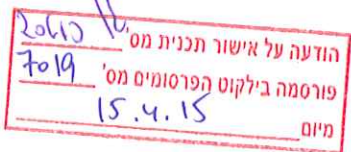
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20613

שם תוכנית: שינוי יעוד 2 מגרשים למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח, כפר תבור

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא שינוי יעוד של שני מגרשים ביעוד מבני ציבור ע"פ תוכנית ג/10518 לשטח מבני ציבור משולב ציבורי פתוח, הגדרת זכויות בניה, והוספת שימושים של חדרי טרנספורמציה ומגרשי משחקים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	יפורסם ברשומות
<p>שם התוכנית תוספת שימושים בשטח מבני ציבור, כפר תבור</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>מספר התוכנית ג/20613</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>8.9 דונם</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>שלב מילוי תנאים להפקדה</p>	<p>מספר מהדורה בשלב 3</p>
<p>תאריך עדכון המהדורה 5.6.14</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>
<p>ועדה מתוזזת</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>
<p>לא רלוונטי</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>
<p>לא</p>	<p>לא</p>

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל מזרחי

קואורדינטה X 239875
קואורדינטה Y 731925

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית כפר תבור

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית כפר תבור

יפורסם ברשומות

יישוב שכונה רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17032	מוסדר	חלק מהגוש	53	51,74
17036	מוסדר	חלק	49	51,64

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24/6/99	4773		שינוי	10518/ג
25/9/07	5722		שינוי	מק/גמ/ 301/10518
30.7.07	5696	ישוב כפרי, ללא הגבלות סביבתיות	כפיפות	תמ"מ 2/9
16.8.07		רגישות ב'	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.12.05	5474	מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפות	תמ"א 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	יעל קווקרו	14/10/2012		21		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	יעל קווקרו	14/10/2012	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית										
		1.8.1						מקצוע / תואר		
גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
		04-6766732		04-6769991	כפר תבור		מועצה מקומית כפר תבור			

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6766732		04-6769991	כפר תבור		מועצה מקומית כפר תבור				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Yael.kozokaro@gmail.com	04-9935299	050-7713725	04-9935299	ת"ד 204 בית לחם הגלילית, 36007					028975159	יעל קוזוקרו
mate@netofam.co.il	04-6785643		04-6782595	מצפה נטופה ד.ג. 15295			697	056439219	מתן חן ציון	מורה מוסמך

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

פיתוח שני מתחמים משולבים-מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח למבני ציבור ל-שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. הגדרת זכויות בנייה. תוספת שימושים עבור מתקני משחק וחדרי טרנספורמציה. שינוי קו בנין בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 8.9 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוכנית המאושרת לא אפשרה הוצאת היתרי בניה, ולכן הוגדרו 0 זכויות הבניה במצב מאושר בטבלה זו.	2,322		2322+	0	מבני ציבור	

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	6, 5, 2, 3	דרך קיימת
	4, 1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה 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	אחוזים	מ"ר
43.48	3.87	43.48	3.87
56.52	5.03	56.52	5.03
100	8.90	100	8.90



יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים
4.1.1	שימושים
א.	דרך לכלי רכב ומדרכות להולכי רגל, רצועות תשתית, תאורה, גינון
4.1.2	הוראות
א.	

4.2	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	שימושים בהתאם לתוכנית מאושרת ג/10518: מבנים לצרכי ציבור כגון: מבני מנהלה, משרדים, מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים פנימיות, חנייה. בנוסף, תותר הקמת חדרי טרנספורמציה ומתקני משחק.
4.2.2	הוראות
ב.	תנאי למתן היתר בנייה אישור תוכנית בינוי וחנייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוי	קווי בנין (מטר) (1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה באחוזים	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת (3)		גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	5	5	5	2	10	50	-	-	70			10	60	2.01	1	שטחים פתוחים ומבנים (מוסדות ציבור)	
5	5	5	5	2	10	50	-	-	70			10	60	1.86	4	שטחים פתוחים ומבנים (מוסדות ציבור)	

(1) קו בנין עבור חדרי טרנספורציה בתאי שטח 1 ו-4 יהיה 1 מטר.

(2) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטיבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(3) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

6. הוראות נוספות

6.1. ניקוז מי נגר עילי
 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים
 רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים.

6.3. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
 - 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	1 מ' ארון רשת
	3 מ' שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4. תנאים לביצוע התכנית

תנאי לקבלת היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.5. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 לחוק התו"ב 1965 פרק ח', וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון.

6.6. 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.

6.7. היטל השבחה

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

6.8. כיבוי אש

עמידה בדרישות שירותי הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9. חלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה, תשריט חלוקה שיאושר ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב.

6.10. תנאים למתן היתר

תנאי למתן היתר בניה, אישור תוכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית.

6.11. סידורים לנכים

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.

6.12. מים

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

6.13. ניקוז

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

6.14. ביוב

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

6.15. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.16. עודפי חפירה ופסולת בנין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

6.17. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.18. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.



7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית-10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	תאריך:	חתימה:	שם: מו"מ כפר תבור	מגיש התוכנית
	מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
	תאריך: 14.6.11	חתימה:	שם: יעל קוזוקרו-מלאכי	עורך התוכנית
	מספר תאגיד:		תאגיד:	
	תאריך:	חתימה:	שם: מו"מ כפר תבור	יזם בפועל
	מספר תאגיד:		תאגיד:	
	תאריך:	חתימה:	שם: מו"מ כפר תבור	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:		תאגיד:	
	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:		תאגיד:	
	תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
	מספר תאגיד:		תאגיד:	