

# משקל - איקן

א. כ. י. ק. 2

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : גליל מזרחי

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית כפר תבור.

<p>משרד הפנים מחוז הצפון  חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  <b>13528</b> אישור תכנית מס.  הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  ביום <b>30.6.04</b> לאשר את התכנית.  סמנכ"ל להכנון  יו"ר הוועדה המחוזית</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג' / 13528  
תכנית שינויים וחלוקה, עפ"י תכנית ג' / 8808 (שהוותה שינוי לתכנית ג' / 4748)

<p>הודעה על אישור תכנית מס. <b>13528</b>  פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <b>5337</b>  מיום <b>31.10.07</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 1.2 מקום התוכנית:

כפר תבור, במערב שטח השיפוט, צפונית לכביש 65.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	239 400	צפון:	732 450
מספר גוש	חלקות	5	חלקי חלקות	
17037				

### 1.3 שטח התוכנית:

51,617 מ"ר (מדידה ממוחשבת).

1.3.1 מסי יח"ד : 94 .

#### 1.4 בעלי עניין:

##### בעלי הקרקע:

משפי כהן ומשפי מילר – המייסדים 96 כפר תבור.  
טל': 04-6767251

משפי אריאלי – רח' יעל הגיבורה 9, רמת גן.  
טל': 03-6741048

מועצה מקומית כפר תבור, ת.ד. 319, מיקוד 15241  
טל': 04-6769991 פקס: 04-6766732

##### היוזמים ומגישי התוכנית:

בעלי הקרקע והועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי.  
מגדל השעון ת.ד. 515, כפר תבור, מיקוד 15241  
טל': 04-6772335 פקס: 04-6772722

##### עורך התוכנית:

אורי זרובבל – אדריכלים ומתכנני ערים. רישיון מס' 08250  
כל ישראל חברים 4, תל אביב, מיקוד 65158  
טל': 03-5105407 פקס: 03-5105416

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

**תכנית מפורטת מקומית:** התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ג' / 8808 ולתכנית מתאר ג' / 4748 המאושרות.

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

#### 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

#### 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.09.2002	הכנה
15.05.2003	עדכון 1
9.06.2003	עדכון 2
10.11.2003	עדכון 3

#### 1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הסימון בתשריט	האזור
קו כחול	גבול התכנית
מספר מוקף בעיגול	מספר מגרש
מספר מוקף בריבוע	חלקה קיימת ומספרה
כתום	מגורים א'
חום + מסגרת חומה	שטח לבניני ציבור
ירוק	ש.צ.פ.
ספיה	דרך קיימת
אדום	דרך מוצעת
קווקו אדום ירוק	מעבר להולכי רגל
קווקו אדום	דרך לביטול
	מס' דרך
	קו בנין
	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח במ"ר	שטח ב- %	שטח במ"ר	
64.28	33,180.0	64.31	33,192.0	מגורים א'
12.01	6,199.0	13.35	6,892.0	שטח ציבורי פתוח
0.35	182.0	0.20	103.0	שביל הולכי רגל
23.36	12,056.0	22.14	11,430.0	דרכים קיימות ומוצעות
100%	51,617.0	100%	51,617.0	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

עיבוד סופי של תכנית מפורטת לחלוקת שטח קרקע ל- 47 מגרשי מגורים לבתים צמודי קרקע, דו-משפחתיים, סה"כ 94 יח"ד. לכבישים לשטחים ציבוריים פתוחים, עפ"י תכנית מתאר ג' / 8808.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי קל להתאמות דרכים מקיפות את שטח התכנית, הזזה קלה בתוואי דרך מקשרת, מסומנת מגרש זמני 55, ביטול דרכים פנימיות ללא מוצא ובמקומן יצירת מעבר מקשר כדרכים פנימיות, תוך הרחבתן ל- 7 מ'.  
יצירת דרכים ללא מוצא, עם רחבות סבוב עפ"י דרישות המועצה.  
יצירת מעגל תנועה בכניסה למבני סמוך למגרש 48.

ב. שינוי מיקום, לשטח ציבורי פתוח.

ג. צמצום רחבת סיבוב בקצה רחוב ללא מוצא, מסומן 54 בתשריט.

ד. שינוי גודל ואופי ש.צ.פ. בגבול הצפוני של התכנית.

ה. חלוקה של חלקות המגורים לחלקות בשטח של לפחות 675 מ"ר.

ו. קביעת 47 מגרשים, בכ"א 2 יח"ד = 94 יח"ד.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
94	16,450 מ"ר	מגורים

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 3.1.1 מגורים א:

מיועד לבניית מבני מגורים, בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בסעיף 11. יותר שימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי, בשטח של עד 50 מ"ר בכל יחיד.

##### 3.1.2 דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע תום ו/או אדום הוא שטח של דרך מאושרת או מוצעת, הדרך תלווה בשטחים מגוננים ומפותחים, אשר בהם יינטעו עצים.

##### 3.1.3 שטח ציבורי פתוח:

- ככרות, גנים, פארקים ונטיעות.
- מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים, מרחבים מוגנים או מקלטים ציבוריים, בשטח כולל של עד 10% משטח מגרש ש.צ.פ.
- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים ושרותים עבורם.
- מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה.
- בתחום השטח הפתוח תותר סלילת דרכי שירות פנימיים לצורך טיפול ואחזקה בשטח הציבורי הפתוח.

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם תיאור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינמ' במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה			גובה בניה מקסימלי		צפיפות למגרש נטו
		צדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שרות	סה"כ	מספר קומות	במטר	
מגורים	675	4.0 מ'	4.0 מ'	5.0 מ'	2 יחיד X עיקרי = 175 מ"ר 2 יחיד X שטחי = 35 מ"ר 2 יחיד X סה"כ = 420 מ"ר	2 יחיד X שטחי = 35 מ"ר 2 יחיד X סה"כ = 420 מ"ר	2 קומות	8.5 ממפלס כניסה קובעת	2 יחיד	

#### הערות:

- רוב שטחי המגרשים הנם בשטח 700 מ"ר ויותר. שטחי המגרשים מחושבים לפי חלוקת הגוש, תיתכן סטיה בשטח המגרשים בפועל.
- כתוצאה מדרישות המועצה המקומית ליצירת מעגל תנועה בכניסה למתחם, ביטול חלק מרחובות ללא מוצא והפיכתם לדרכים פנימיות, הרחבת הרחוב בגבול המזרחי של התכנית (מסומן 52) ב- 2 מ' וכן יצירת רחבות סבוב ברחובות ללא מוצא, הוקטנו חלק מהמגרשים אל מתחת ל-700 מ"ר.
- השטחים העיקריים מחושבים לפי מגרש טיפוסי של 700 מ"ר ועל כן שעורם הוא 175 מ"ר ליחיד.
- שטחי השרות מחושבים לפי מגרש טיפוסי של 700 מ"ר ועל כן שעורם הוא 35 מ"ר ליחיד.
- בכל יחיד, תהא פריסת השטחים המותרים שווה בין הקומות, תוך אפשרות העברת עד 10 מ"ר מהשטחים העיקריים המותרים בין קומה לקומה. כמו כן, ניתן לממש חלק מהשטחים המותרים במרתפי הבניינים.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א - הוראות והנחיות נוספות:

בתחום המגרש, בתזיזת צדדית או אחורית, תותר בניית מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר ובגובה 2.5 מ', תותר הקלה בקווי בנין צידיים למחסן עד לקו בנין 0 בהסכמת השכנים, הצמודים. המחסנים יבנו עם גג רעפים וחומרי גמר וציפוי, כדוגמת בתי המגורים. שיפוע וניקוז גג המחסן יהיה לשטח המגרש המבקש.  
לא תותר הקמת סככות אסבסט, פח וכיו"ב.

#### ב. - תשתיות:

##### 1. מיס:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת פתרון לניקוז, ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 3. ביוב:

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

#### 4. תשתיות חשמל ותקשורת:

כל כבלי החשמל והתקשורת כגון טלפון, כבלים, טלביזיה תהיינה תת-קרקעיים.

#### 5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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 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 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'.

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.

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

#### 6. אשפה:

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

## ג. - הוראות כלליות

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 בתכניות להיתרי בניה יסומנו חלוקות המבנה בין שתי יחידות הדיור שבכל מגרש.

### 2. הפקעות:

- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י 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 עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

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

### 4. תנאים לביצוע התוכנית:

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 5. היטל השבחה:

- היטל השבחה יגבה עפ"י טבלת שומה קיימת, שהוכנה ואושרה עבור התכנית ג' / 8808 (בהמשך לסעיף 18 מהוראות התכנית הראשית).

### 6. חניה:

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- תותר התקנת מקומות חניה בקו בנין צידי או קדמי. באם יבוצע קירוי שטחי החניה, יהא ניקוז הגג לכיוון המגרש המבקש.

### 7. הוראות הג"א:

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

### 8. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע:

רישום התכנית יבוצע כאמור בסעיף ג.3. ביצוע הקמת המבנים בפועל יעשה ברצף.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

אני פו' יפו"י כח מהא"י הקרקע  
בין ימור ו אוראל

**יוחנן בלש, עו"ד**  
**YOCHANAN BALASH, Adv.**  
**מ.ר. 12633**

יזם ומגיש התוכנית:

אני פו' יפו"י כח מהא"י הקרקע  
בין ימור ו אוראל

**יוחנן בלש, עו"ד**  
**YOCHANAN BALASH, Adv.**  
**מ.ר. 12633**

עורך התוכנית:

**אורי זרובבל**  
**אדריכלים ומתכנני ערים**  
רח' כל ישראל חברים 4, ת"א 65158  
טל. 03-5105407 פקס. 03-5105416

