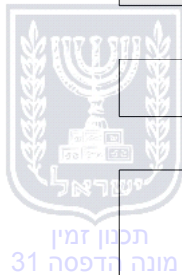


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0316257

ג/22783 שינוי יעוד משפ"פ למגורים, שכונת ערמונים, כפר תבור



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2017

לאשר את התוכנית

10/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התוכנית מצוי בשכונת ערמונים בכפר תבור (חלק דרום-מזרחי) ממזרח לכביש 65. התוכנית הוכנה לצורך שינוי יעוד משטח פרטי פתוח למגרשי מגורים. התוכנית כוללת הקצאת מגרשים לבעלי הקרקע ללא הסכמה ומוגשת ע"י המו"מ כפר תבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/22783 שינוי יעוד משפ"פ למגורים, שכונת ערמונים, כפר תבור
מספר התכנית	מספר התכנית	251-0316257
שטח התכנית	שטח התכנית	14.082 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

239804 קואורדינאטה X

732708 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרום-מזרחי של כפר תבור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר תבור - חלק מתחום הרשות: כפר תבור

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		נורית	כפר תבור

הערמונים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17032	מוסדר	חלק	225	1, 119, 226

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



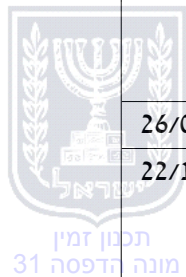
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
22/11/2011	813	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9 /4. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9 /4
06/10/1999	99	4806	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10896. הוראות תכנית ג/ 10896 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10896
10/12/2000	849	4942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10897 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10897
26/02/2014	4100	6763	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20140 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20140
22/11/1990	574	3817	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4748. הוראות תכנית ג/ 4748 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 4748

הערה לטבלה:

שינוי לתוכנית מק/גמ/7-10896 / 325



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעל קוזוקרו-מלאכי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעל קוזוקרו-מלאכי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	14/02/2016	דוד שקד	21/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/04/2015	יעל קוזוקרו-מלאכי	28/05/2017		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר תבור	כפר תבור	(1)		04-6769991	04-6766732	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 318.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כפר תבור	כפר תבור	(1)		04-6769991	04-6766732	

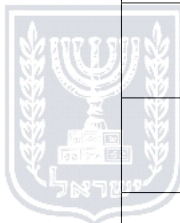
(1) כתובת: ת"ד 318.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהם גולדמן			כפר תפוח	(1)				
בעלים		דורון גולדנברג			כפר תבור	(2)				
בעלים		יובל גולדנברג			כפר תבור	(3)				
בעלים		נדב גולדנברג			יבנה	הדוגית	31			
בעלים		רעות גולדנברג			כפר תבור	(2)				
בעלים		אלי זהבי			כפר תבור	(4)				
בעלים		חגית יהודאי			כפר תבור	(4)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמירה יושפה			רמת השרון	הרב אורבך	32			
בעלים		גילה להב			נתניה	דודו דותן	131			
בעלים		גיא מנור			חיפה	שוויצר אלברט	1			
בעלים		יהושע מנור			הוד השרון	ישורון (5)	58			
בעלים		אפרת מנור חבשוש			קציר	החרוב	67			
בעלים		נועה מנור יעקבי			ראש העין (6)					
בעלים		ראובן רוביק שחם			כפר תבור (4)					
בעלים		רענן שחם			כפר תבור (4)					

(1) כתובת: ת"ד 50.

(2) כתובת: ת"ד 57.

(3) כתובת: ת"ד 926.

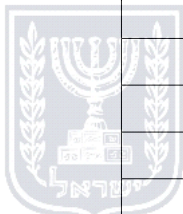
(4) כתובת: ת"ד 113.

(5) כתובת: דירה 65.

(6) כתובת: שייקה אופיר 13/31.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעל קוזוקרו-מלאכי		שירותי יעוץ ותכנון ערים	אלון הגליל	אלון הגליל		04-9935299		yael.kozokar@gmail.com
	שמאי	דוד שקד	440	דרורי שקד שמאים	עפולה	שד ארלוזורוב (1)	25	04-6420470	04-6420480	infoa@drori-shaked.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

תוספת 9 יח"ד ברחוב נורית, שכונת ערמונים, כפר תבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משפ"פ למגורים

שינוי יעוד משפ"פ לדרך מוצעת

שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ

הקלה במרחק קו בנין מדרך ראשית מ-55 מ' ל-20 מ' מציר הכביש עבור מגרשי מגורים

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

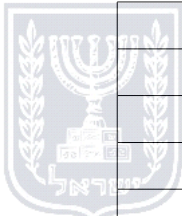


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10, 13
דרך מוצעת	12
מגורים	1 - 9
שטח ציבורי פתוח	11



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	13
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,454	60.04

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
39.96	5,627	שטח פרטי פתוח
100	14,081	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
60.04	8,454.29	דרך מאושרת
0.90	126.66	דרך מוצעת
25.57	3,600.2	מגורים
13.50	1,900.99	שטח ציבורי פתוח
100	14,082.13	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד משפחתיים, חנייה, מחסן
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה ביצוע בדיקה אקוסטית של השלכות התנועה בדרך האזורית על מגרשי המגורים הסמוכים אליה, וקביעת המיגונים הנדרשים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, תשתיות, ריהוט רחוב, תאורה, מיגון אקוסטי למגרשי המגורים ככל שידרש
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין תיאסר כל בניה או חנייה בתחום קו הבניין מדרך אזורית מספר 767
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, חניה, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות. כביש 65/767 (תא שטח 15) - ע"פ הוראות תמ"א 3.
4.3.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות לא תותר גישה ישירה מדרך 767 (65 הקיימת כיום)
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, חניה, תאורה, ריהוט רחוב, גינון, תשתיות
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		שרות	עיקרי
3		3	3	(6) 1	2	(5) 9	2.5	(4) 1	(3) 40	(2) 80	(1) 20		13%	47%	400	9 - 1	מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי 5		מגורים
	9 - 1	

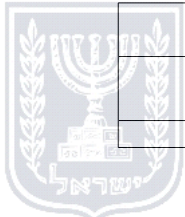
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

בחזית המגרש צדית או אחורית תותר בניית חניה מקורה בגג רעפים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר בקו בנין 0 ובתנאי שהניקוז יהיה למגרש המבקש קו בנין 20 מ' מציר דרך אזורית 767

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: לטובת מרתף שירות.
- (2) כולל מרתף שירות.
- (3) לא כולל מבנה חנייה ומבני עזר כגון מחסן.
- (4) למגרש.
- (5) כולל גג רעפים.
- (6) לטובת מרתף שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	רישום יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה
6.3	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.4	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>

חשמל	6.4
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה</p> <p>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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית</p>	

6.9 היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31