

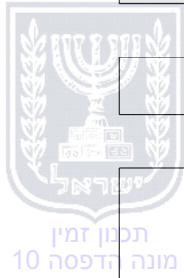
הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0499251

תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בניין

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

לצורך פיצול מבנה הקיים כיחידה 1 לשתי יחידות דיור ומתן לגיטימציה למצב קיים מוגשת תוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תוספת יחידת דיור ושינוי קווי בניין

שם התכנית ומספר התכנית

251-0499251

מספר התכנית



0.551 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
קואורדינאטה X 239814
קואורדינאטה Y 732492

1.5.2 תיאור מקום

מרכז כפר תבור - סמוך למבנה המועצה המקומית כפר תבור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר תבור - חלק מתחום הרשות: כפר תבור

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר תבור	גדוד העבודה	5	

שכונה

כפר תבור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	מוסדר	חלק	770	

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 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/06/1999	4264	4773	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10518 ממשיכות לחול.	שינוי	10518 ג/

הערה לטבלה:

שינוי לתוכנית מק/גמ/10518/429
כפיפות לתוכנית מק/גמ/4748/257

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/07/2017	אחמד זועבי	23/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		10/06/2017	אחמד זועבי	10/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	איציק רוזנבליט			כפר תבור	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גדוד העבודה 5 כפר תבור ת.ד 273.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איציק רוזנבליט			כפר תבור	(1)				

(1) כתובת: גדוד העבודה 5 כפר תבור ת.ד 273.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איציק רוזנבליט			כפר תבור	(1)				

(1) כתובת: גדוד העבודה 5 כפר תבור ת.ד 273.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
מודד	מודד	שוכאת נגאר	783		דבוריה	(1)		04-6702523	04-6702523	sh- najjar@bezeq int.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

הסדרת מבנה קיים על ידי תוספת יחידת דיור ושינוי קווי הבניין עפ"י הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת יחידת דיור עפ"י סעיף 62א(א)8

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4

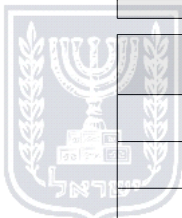
שינוי תכסית עפ"י סעיף 62א(א)9

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	551.05	100
סה"כ	551.05	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	551.05	100
סה"כ	551.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מיועד לבניית מבני מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
תוספת יחה"ד תהיה בתחום הבינוי הקיים	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- ימני (1)	צידי- שמאלי (1)	2	9	2.22	2	40	60	60	10	50	450	10	מגורים א'	מגורים א'

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:

- בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בניית מחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ובגובה 2.2 מ' ויחשב במסגרת שטחי שירות. תותר הקלה בקו בנין צידיים למחסן עד לקו 0 (אפס) בהסכמת בעלי המגרשים/החלקות הגובלות. המחסנים יבנו עם גג רעפים וחומרי גמר וציפוי כדוגמת בתי המגורים- לא תותר סככות אסבסט, פח וכיו"ב.
- באזור המגורים תותר הקמת מרתף בגובה מקסימלי של 2.5 מ' ובשטח מרבי של 20% משטח המגרש (מרתף - חלק מבנין, שהחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ- 1.20 מטרים מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתיאום עם הועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנה התשכ"ה 1965 .
6.3	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 אונה לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>





6.3	חשמל
<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>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<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>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>תברואה:</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 ועודפי עפר לאתר מאושר</p>	

6.5	פיקוד העורף
<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>	

6.6	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.7	הנחיות מיוחדות
<p>כל ההוראות מתוכנית ג/10518, מק/גמ/257/4748 ותוכנית מק/גמ/429/10518, שלא שונו מכוח תוכנית זו חלות על התכנית.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10