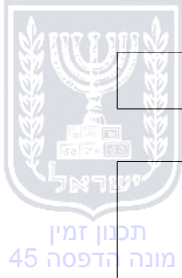


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0534206

מגורים בגוש 17032 חלקות 11-12, כפר תבור



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
16/01/2019

לאשר את התוכנית
03/02/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית כוללת תוספת יח"ד (76 יח"ד) בתחום כתם הישוב ע"פ תמ"מ 2/9 לרבות העתקה של סככה חקלאית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגורים בגוש 17032 חלקות 11-12, כפר תבור

מספר התכנית 251-0534206

1.2 שטח התכנית

43.510 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

239511 קואורדינאטה X

731461 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17032	מוסדר	חלק		11-12, 29

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 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 20140	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20140 ממשיכות לחול.	6763	4100	26/02/2014
ג/ 4748	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4748 ממשיכות לחול.	3817	574	22/11/1990
251-0284976	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251-0284976 ממשיכות לחול.	7363	222	27/10/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעל קוזוקרו-מלאכי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעל קוזוקרו-מלאכי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 48 26/11/2018	בני דלינס	12/03/2018	5		מנחה	ביוב
לא	נספח א' לטבלת איזון והקצאה	07: 35 08/08/2019	דוד שקד	21/07/2019	23		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן		07: 36 08/08/2019	דוד שקד	21/07/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 40 22/12/2019	בני דלינס	12/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		08: 07 05/08/2019	דניאל ולין	22/03/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 03 29/01/2019	יעל קוזוקרו-מלאכי	18/05/2017		1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר תבור	כפר תבור	(1)		04-6769991		moti@kefar-tavor.muni.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מו"מ כפר תבור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון כהן			כפר תבור	שכ השקדים				alon.cohen.1959@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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.kozokaro@gmail.com
	יועץ	בני דלינס			טירת כרמל	(1)		04-8509595	04-8509596	benny@telem.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	דניאל ולין	20042		נהריה	בלפור	18	04-9000250	04-9000251	danvalin@zahav.net.il
	אדריכל	איילת לובנטל	112514		אלון הגליל	(2)		077-5076005	077-5076005	ayelet.lowental@gmail.com
	שמאי	דוד שקד	440		עפולה	שד ארלוזורוב	25	04-6420470	04-6420480	david@drori-shaked.co.il

(1) כתובת : היוזמה 6.

(2) כתובת : אלון הגליל.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 מגרשי מגורים (76 יח"ד) לרבות העתקת סככה חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים, דרך, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ ומתקנים הנדסיים שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות (העתקת סככה חקלאית מאושרת)



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 4
מתקנים הנדסיים	11
קרקע חקלאית	8
שטח פרטי פתוח	9
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	12, 6
שביל	7
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	8
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	429	0.99
חקלאי	6,364	14.63
חקלאי עם הנחיות מיוחדות	5,995	13.78
שטח ללא תכנון מפורט	30,718	70.61
סה"כ	43,506	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	429.06	0.99
דרך מוצעת	10,154.35	23.34
מגורים א'	19,157.6	44.03
מתקנים הנדסיים	625.39	1.44
קרקע חקלאית	5,809.67	13.35
שביל	305.48	0.70
שטח פרטי פתוח	5,603.76	12.88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,424.74	3.27
סה"כ	43,510.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים</p> <p>2. חניה</p> <p>3. מחסן</p> <p>4. משרד/קליניקה לבעלי מקצוע חופשי עד 35 מ"ר משטחי הבנייה הכוללים לבעלי הבית בלבד, תכנון זמין מונה הדפסה 45</p> <p>בתנאי שלא מייצר הפרעות לסביבה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מותר קיר משותף בין בתים במגרשים דו/תלת/ארבע משפחתיים
ב	תנאים למתן היתרי בניה הקמת תחנת שאיבה לביוב באחריות ומימון המו"מ
ג	תנאים למתן היתרי בניה אישור תשריט חלוקה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש לפי תשריט חלוקה מאושר, הינו הצגת מימוש פוטנציאל יחיד בכל מגרש והבטחת התנאים למימושן כגון פתרונות חניה, תכנון קונסטרוקטיבי וארכיטקטוני. שדרוג מט"ש כפר תבור בהתאם לתוכנית מאושרת. התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים סייסמים בהתאם להנחיות תקן 413.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	מתקני ביוב, תשתיות, מתקנים הנדסיים לטיפול בשאיבת שפכים, מבני עזר למטרות הללו. מעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	תנאי להקמה הקמת תחנת שאיבה לביוב באחריות ומימון המו"מ
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות: סככה לטיפול בכלים חקלאיים, משטח תפעולי לכלים חקלאיים, שירותים, מחסן, מכולה, גידור, טיפול נופי וכל שימוש הדרוש במישרין לתחזוקת הסככה. תותר העברת קווי תשתית לרבות קווי מים.
4.3.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר-תאום עם חברת "מקורות".

4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	עיבוד חקלאי, גינון, טיפול נופי שימושים חקלאיים בהתאם לתוכנית המחוזית התקפה לנושא שטחים חקלאיים. תותר העברת קווי תשתית לרבות קווי מים.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך לכלי רכב (מסעה), מדרכה להולכי רגל, תשתיות, תאורה, גינון, מתקני ומבני דרך, ריהוט רחוב. מעבר קווי תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך לכלי רכב (מסעה), מדרכה להולכי רגל, תשתיות, תאורה, גינון, מתקני ומבני דרך, ריהוט רחוב. מעבר קווי תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	פעילות חקלאית
	במסגרת התכנון המפורט של הדרכים הגובלות עם השטחים החקלאיים תתוכנן רצועת גינון צפופה רחבת עלים שתפריד בין המגורים לחקלאות ותקטין את השפעת הריסוס.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מיועד למעבר רכב חקלאי וגישה למגרשים
4.7.2	הוראות
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	מבני ציבור כמשמעותם בחוק, גינון וטיפול נופי, תשתיות, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב.
4.8.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	
קדמי (5) 5			4	(4) 1	(3) 60	185 מ"ר	40 (2)	145 מ"ר	(1) 250	מגורים א'
3	3	3			16	100 מ"ר		100 מ"ר		מתקנים הנדסיים
3	3	3			50	3000 מ"ר		3000 מ"ר		קרקע הקלאית
5	4	4			50	50	10	40		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית בתים סמוכים בקיר משותף.
- (2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: כולל חנייה מקורה.
- (3) לא כולל חנייה מקורה ומחסן שאינם חלק ממבנה המגורים.
- (4) למגרש מינימאלי
- (5) 76 יח"ד בכל תחום התוכנית.
- (5) או 0 עבור חניה בהסכמת שכן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

הוראות למזעור נזק נופי וסביבתי

מבנה הסככה :

קירות הסככה החיצוניים ייצבעו בגוון אשר יתרום להשתלבות המבנה בסביבתו כדוגמת RAL-7032 , RAL-7047 , 9002 . הנחיה זו מתייחסת גם לגג המבנה שהוא חזית חמישית בשל נצפות התכנית מהר תבור. לא תותר צביעה בצבע לבן או בצבע בגמר בוהק. חומרי הגמר והגוון יבחרו באופן שימנע סנוור. מסדי המבנה יהיו צבועים בגוון תואם לגוון קירות וגג המבנה.

גינון ונטיעות :

בהיקף תא שטח 8 שיעודו חקלאי עם הנחיות מיוחדות בו יעמוד מבנה הסככה תהיה רצועות גינון שרוחבה כרוחב קו הבניין - 3 מ'. ברצועה זו יינטעו עצים ושיחים גבוהים להסתרת הסככה מהסביבה הקרובה. כל הנטיעות יהיו במיני צמחים אופייניים לאזור וחסכוניים במים ואשר אינם מהווים סיכון לשטחי החקלאות ובתי הגידול הטבעיים הסמוכים לשטח התכנית. הצומח בחיץ המגוון יהיה צמחיה צופנית.

גידור

גידור יותר רק בהיקף תא שטח 8 אשר בו תוקם הסככה החקלאית. הגדר תהיה בגמר מגולוון או בצביעה בגוון דומה לגוון הסככה. צביעת הגדר תיעשה באופן שיתרום להטמעתה ברצועת הגינון.

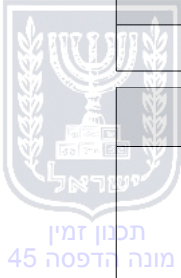
תשתיות

לא תותר העברת תשתיות עליות אל ובתחום התכנית, כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. תאורת השטח תהיה מקירות המבנה. לא תותר הצבת עמודי תאורה בשטח התכנית ובגבולה. התאורה תכוון באופן אשר יימנע גלישת אור לשטחים הסמוכים לשטח התכנית. ניקוז שטח התכנית יהיה עלי וללא מערכות תת קרקעיות. הניקוז ייעשה באופן אשר ישיב את מי הנגר אל השטחים החקלאיים בהיקף התכנית. לא תותר הקמת אנטנות סלולאריות בתחום התכנית. תימוך אשר יידרש בתחום התכנית ייעשה באמצעות מסלעות. ארונות סעף ומגופים יוצבו בתחום רצועת הגינון בהיקף תא שטח 8 וישולבו בצמחיה להסתרתם

ביצוע עבודות באתר :

במהלך עבודות ההקמה ולאחריהן, תיאסר שפיכת עפר וחומרי בנין מחוץ לגבולות התכנית ובאזורים המיועדים לשמש כשטחי גינון. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר המורשה על ידי המשרד להג"ס. עודפי עפר יפונו מן האתר. כל פגיעה בהיקף האתר ובתחומו תשוקם מיד עם איתורה להשבת המצב לקדמותו. אדמת החישוף מהשטח המיועד לבניה ולסלילה תועבר לשטחים חקלאיים סמוכים או תישמר לשימוש ברצועת הגינון בהיקף תא שטח 8. במהלך העבודות לא תותר הצבת מבנים ומתקנים מחוץ לשטח התכנית. גישת רכב במהלך עבודות הפיתוח תהיה רק בדרך הגישה המתוכננת אל האתר ובדרכים

<p>6.1 סביבה ונוף</p>	<p>6.1</p>
<p>חקלאויות קיימות, לא תותר פריצת דרכים חדשות לשם העבודה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הנחיות למניעת מפגעים מהפעילות בסככה החקלאית:</p> <p>אחסון דלק:</p> <p>אחסון הדלק יעשה במיכלי אחסון עיליים בלבד המוצבים במאצרה העומדת בתנאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אטומה לחלול דלקים. 2. קיבולת המאצרה תהיה לפחות 110% מנפח המכל המאוחסן בה. 3. פתח מילוי המיכל יותקן בתחומי המאצרה. 4. כשהיא ריקה, נקייה ותקינה בכל עת. 5. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף. 6. המגוף יישאר במצב נורמלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד. 7. שפך ומי גשם שהצטברו במאצרה ייבדקו טרם פינויים, לקביעת יעד סילוק מתאים המאושר על פי כל דין. <p>פינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. כל השמן המשומש משטח העסק יסולק על פי האמור בתקנות מניעת מפגעים (שמן משומש), התשנ"ג, 1993. 9. כל פסולת חומר מסוכן, לרבות שפך מהמאצרות, תפונה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א 1990. 10. העתקים של תעודות המשלוח של פסולת חומר מסוכן לרבות דלקים ושמינים משומשים, חתומות ע"י האתר הקולט, ישמרו בעסק שלוש שנים לפחות ויוצגו לנותן האשור על פי דרישתו. <p>רעש</p> <p>הסככה תבנה כך שהפעילות בה תהיה בצד הרחוק מהמגורים ולא תיצור רעש.</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. בעל העסק יפעיל את העסק כאשר בידיו היתר רעלים בר תוקף מכוח חוק החומרים המסוכנים, לעיסוק נשוא הרישיון אלא אם הכמויות והריכוזים של החומרים המסוכנים שהוא עוסק בהם פטורים מחובת החזקת היתר רעלים לפי כל דין. 12. כל החומרים המסוכנים, לרבות חומרי הדברה, סודה קאוסטית, פראוקסיד, ופסולת חומר מסוכן יאוחסנו בנפרד בארון או במחסן ייעודיים סגורים ונעולים. 13. הארון או המחסן בהם מאוחסנים חומרי הדברה ישולטו בשלט שעליו ירשם "סכנה-חומרי הדברה" וקוד חירום "2WE". 14. חומרים מסוכנים העלולים להגיב ביניהם על פי תכונותיהם יאוחסנו בנפרד זה מזה. 15. ההפרדה תתבצע בהתאם לקבוצות סיכון כמצוין בתווית או בגיליון הבטיחות. <p>15. בעל העסק יחזיק בעסק חומרי ספיגה מתאימים ובכמות מספקת לטיפול באירוע של שפיכת חומרים מסוכנים.</p>	



6.3 איכות הסביבה	6.3
<p>16. בעל העסק יחזיק בעסק ציוד מיגון אישי לטיפול באירועים בהם מעורבים החומרים המסוכנים, שיהיה תקין בכל עת.</p> <p>17. בעל העסק יפנה פסולת חומר מסוכן לאתר הפסולת הרעילה או ליעד אחר באישור מראש ובהתאם להוראות כל דין.</p> <p>18. אריזות ריקות של תכשירי הדברה יטופלו בהתאם להנחיות המופיעות על גבי תווית התכשיר ויפנו לאתר פסולת מורשה על פי כל דין. אין להשאיר אריזות של תכשירי הדברה בשטח.</p> <p>19. בעל העסק יחזיק בגיליונות הבטיחות (MSDS-MATERIAL SAFETY DATA SHEET) של כל החומרים המסוכנים המצויים בעסק.</p> <p>20. בכל מקרה של אירוע חומרים מסוכנים, ידווח בעל העסק באופן מיידי ולא יאוחר מ-5 דקות לאחר גילוי האירוע, למוקד הסביבה של המשרד להגנת הסביבה בטלפון: 08-9253321 או *6911 (במכשירים ללא כוכבית פעילה: 1222-6911).</p>	
6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה</p>	
6.5 הפקעות ו/או רישום	6.5
<p>הפקעות ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין</p> <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה</p>	
6.6 חשמל	6.6
<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> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן 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>	

6.6	חשמל
<p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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. 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. 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>	<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>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
6.8	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>

6.9 שרותי כבאות	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
תאום עם חברת "מקורות" הקמת תחנת השאיבה באחריות המו"מ. שדרוג מט"ש כפר תבור בהתאם בהתאם לתוכנית מאושרת. תנאי להיתר בניה - התייחסות מהנדס ביסוס להיבטים סייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413.	

6.11 תשתיות	
קווי הביוב יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. קווי המים והביוב יונחו בהתאם להנחיות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) (עדכון אוקטובר 2012). רשת המים הציבורית תהיה מוגנת מפני זרימה חוזרת בהתאם לתקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת)-תיקון התש"ס 2000.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.12 חומרי חפירה ומילוי	
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי 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. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	

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

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית-10 שנים מיום אישורה



טבלת הקצאה שלא בהסכמת בעלים

תשלומי איזון		מצב יוצא											מצב נכנס					נתוני המקרקעין							
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי מצב יוצא	שווי מגרש התמורה מצב יוצא בש"ח	שווי מגרש לפני התאמות בש"ח	מקדם משוקלל למגרש	מושעא	מקדם צורה	החלק במגרש	שטח מגרש במ"ר	שם	ייעוד חדש	מגרש התמורה	שווי יחסי מצב נכנס	סה"כ שווי שטח נכנס במ"ר לאחר מקדמים בש"ח	מקדם צורה	ייעוד	שטח נכנס לתוכנית במ"ר	חלק יחסי בחלקה	בעלים	שטח חלקה רשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי		
		14.981%	5,990,000	5,990,000	1.00	1.00	1.00	100%	2,995.00	כהן אלון	מגורים א'	1		532,250	1	חקלאי	5,322.5								
		23.263%	9,301,400	9,301,400	1.00	1.00	1.00	100%	4,650.70	כהן אלון	מגורים א'	3		653,520	1	חקלאי עם הנחיות מיוחדות	5,995.6								
		1.584%	633,257	633,257	1.00	1.00	1.00	100%	5,809.70	כהן אלון	חקלאי	8		431,410	1	ללא תכנון/חקלאי	4,314.1	בשלמות	כהן אלון	49,726	11			1	
		0.042%	16,803	16,803	0.55	1.00	0.55	100%	305.50	כהן אלון	שביל	7		104,280	1	חקלאי עם זיקת הנאה 6 מ'	1,042.8								
0.0%	0.0%	39.9%	15,941,460						13,760.9		סה"כ	39.9%	1,721,460		סה"כ כהן אלון	16,675.0									
		41.870%	16,741,200	16,741,200	1.00	1.00	1.00	100.00%	8,370.60	קורנווסר מילה וסוניה	מגורים א'	4													
		14.327%	5,728,412	5,786,275	0.99	0.99	1.00	92.10%	3,141.30	קורנווסר מילה וסוניה + מדינת ישראל	מגורים א'	2		2,543,680	1.00	ללא תכנון/חקלאי	25,436.8	בשלמות	קורנווסר מילה דרכון 031333745 וקורנווסר סוניה דרכון 032750990 בחלקים שווים	56,036	12	17032		2	
		2.705%	1,081,533	1,081,533	1.00	1.00	1.00	100%	5,603.80	קורנווסר מילה וסוניה	שפ"פ	9													
0.0%	0.00%	58.9%	23,551,145						17,115.7			58.9%	2,543,680		סה"כ קורנווסר מילה וסוניה	25,436.8									
0.0%	0.0%	1.2%	491,362	496,325	0.99	0.99	1.00	7.90%	3,141.30	מדינת ישראל+קורנווסר מילה וסוניה	מגורים א'	2	1.2%	53,213	0.55	מתרוכה	967.5	בשלמות	מדינת ישראל	5,947	29			3	
0.0%	0.0%	100%	39,983,967						30,876.6			100%	4,318,353				43,079.3	סה"כ		111,709					
																דרך מאושרת	429.2				11			4	
									429.10							דרך מאושרת									
									1,424.8	מועצה מקומית כפר תבור						שטחים פתוחים ומבנים לצרכי ציבור									
									10,154.2							דרך מוצעת									
									625.4							מתקנים הנדסיים									
									12,633.5							סה"כ צרכי ציבור									
									43,510.1							סה"כ שטח התכנית									



21/7/2019 440
תאריך מספר רישיון

דוד שקד
שם השמאי