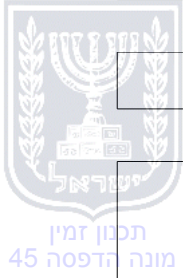


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0479345

מגורים בגוש 17037 חלקות 712, 715 - כפר תבור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת כוללת שטח המצוי בתחום כתם הפיתוח המוגדר לשוב כפר תבור בתמ"מ 2/9. התוכנית כוללת תוספת יח"ד (81 יח"ד) בצמידות לשכונת כרמי בנימין בחלק הצפוני-מזרחי של הישוב.



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 17037 חלקות 712, 715 - כפר תבור

מספר התכנית 251-0479345

1.2 שטח התכנית 36.719 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
	קואורדינאטה X	239841
	קואורדינאטה Y	733150

1.5.2 תיאור מקום בחלק הצפון-מזרחי של 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

שכונה כרמי בנימין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	מוסדר	חלק	712, 715	721
17038	מוסדר	חלק		1, 30
17213	מוסדר	חלק		137
17873	מוסדר	חלק		36

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



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/ 3 /11 / ב	אישור ע"פ תמ"א	הקלה בקו בנין מציר כביש 767 - 34 מ' מציר הכביש עבור מגורים ודרך	5107	3892	29/08/2002
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/ 13661	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13661 ממשיכות לחול.	5932	2999	19/03/2009
ג/ 312	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 312 ממשיכות לחול.	2889	943	03/02/1983
ג/ 4748	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4748 ממשיכות לחול.	3817	574	22/11/1990
251-0234344	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0234344. הוראות תכנית 251-0234344 תחולנה על תכנית זו.	7491	5377	30/04/2017

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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 31 19/11/2018	בני דלינס	12/03/2018	4		מנחה	ביוב
לא		13: 29 10/06/2020	בני דלינס	12/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא		13: 28 10/06/2020	דניאל ולין	11/06/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 52 31/05/2020	יעל קוזוקרו-מלאכי	16/11/2016		1: 1250	מנחה	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
	פרטי	לאה גל			תל אביב-יפו	בורלא יהודה	6			lea133@bezeqint.net
	פרטי	נוה קרניאל			תל אביב-יפו	שמעון התרסי	26			navvek@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר תבור.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לאה גל			תל אביב-יפו	בורלא יהודה	6			lea133@bezeqint.net
פרטי	נוה קרניאל			תל אביב-יפו	שמעון התרסי	26			navvek@gmail.com

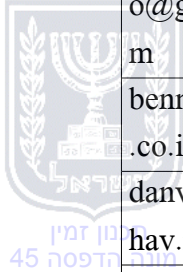
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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.kozokar o@gmail.co m
	יועץ	בני דלינס		טירת כרמל	(1)			04-8509595	04-8509596	benny@telem .co.il
	יועץ תחבורה	דניאל ולין	20042	נהריה	בלפור	18		04-9000250	04-9000251	danvalin@za hav.net.il
	אדריכל	עופר קרניאל	30239	כפר תבור	(2)		1524			oferkarni@g mail.com

(1) כתובת: היוזמה 6.

(2) כתובת: יערה ב 3.



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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים (81 יח"ד)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים, דרך ושצ"פ
שמירת חיץ בין כביש 767 למגרשי המגורים
קביעת זכויות והוראות בניה



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'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	107, 103, 101
דרך מאושרת	543, 106
דרך מוצעת	102, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,265	11.62
קרקע חקלאית	29,832	81.24
שטח ללא תכנון מפורט	2,622	7.14
סה"כ	36,719	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,265.63	11.62
דרך מוצעת	10,420.96	28.38
מגורים א'	20,357.37	55.44
שטח ציבורי פתוח	1,675.91	4.56
סה"כ	36,719.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. חנייה 3. מחסן 4. משרד/קליניקה לבעלי מקצוע חופשי עד 35 מ"ר משטחי הבנייה הכוללים לבעלי הבית בלבד, תכנון זמין, מונה הדפסה 45
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותר קיר משותף בין בתים במגרשים דו/תלת/ארבע משפחתיים
ב	תנאים למתן היתרי בניה אישור תשריט חלוקה. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש לפי תשריט חלוקה מאושר, הינו הצגת מימוש פוטנציאל יח"ד בכל מגרש והבטחת התנאים למימושן כגון פתרונות חניה, תכנון קונסטרוקטיבי וארכיטקטוני. שדרוג מט"ש כפר תבור בהתאם לתוכנית מאושרת.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	תא שטח 107 - מיועד ליצירת חיץ בין כביש 767 למגרשי המגורים. בשטח זה אסורה כל בניה ונגישות למגרשי המגורים. גינון וטיפול נופי, תשתיות, ניקוז, תאורה, שביל אופניים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, תשתיות. אסורה בניה בתחום הדרך. בתחום דרך אזורית מס' 767 חלות הוראות תמ"א 3. לא תהיה נגישות/התחברות מדרך אזורית מס' 767 לשטח התוכנית.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מסעה, מדרכה, גינון, תאורה, ריהוט רחוב, תשתיות, חניה. אסורה בניה בתחום הדרך.
4.4.2	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי		
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3 (6)	4 (6)	4 (6)	1	2	9 (5)	4	1 (4)	60 (3)	185			40 (2)	145 מ"ר	250 (1)	מגורים א'



תכנון זמין
מנהל הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

קו בנין (מטר)	יעוד
קדמי	
	מגורים א'

5 (6)

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:

יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה
קו בנין מדרך אזורית מס' 767 יהיה 34 מ' מציר הדרך

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר קיר משותף בין מבנים.
- (2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כולל חנייה מקורה.
- (3) לא כולל חנייה ומחסן שאינם חלק מהמבנה.
- (4) למגרש מינימאלי
- 81 יח"ד בכל שטח התוכנית.
- (5) יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מהשניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (6) תותר חנייה מקורה בקו בנין 0 בהסכמת שכן.



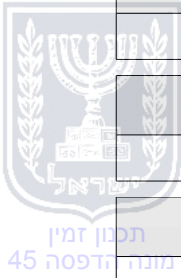
תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	יותר קיר משותף בין בתים במגרשים דו/תלת/ארבע משפחתיים
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.</p> <p>רישום בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.5	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> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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> <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</p>



6.5	חשמל
	<p>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. אין לחפור או לבצע עבודות 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>
6.6	אקוסטיקה
	<p>יוכן דו"ח אקוסטי ואיכות אויר ואמצעים למזעור. במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך אזורית 767 הוא יהווה תנאי למתן היתר בניה.</p>
6.7	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>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>שידרוג מט"ש כפר תבור בהתאם לתוכנית מאושרת.</p>
6.9	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>



6.10 היטל השבחה	6.10
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

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

זמן משוער למימוש התוכנית-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45