

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0878942

איחוד וחלוקה וקביעת הוראות בגוש 17029 חלקות 101 ו 102 כפר תבור



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל המזרחי
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

התכנית מוגשת עי שרה קורמן
בתחום התכנית חלקות 101,102 בגוש 17029
להלן המצב הסטטוטורי התקף:

חלקות 101,102 מיועד ל"מגורים א" עפ"י תכנית ג/4748 המאושרת מיום 22.11.90.
זכויות בנייה - 30% לקומה - 2 קומות, 2 יח"ד בכל חלקה ובהכ 4 יח"ד.

התכנית המוצעת כוללת:
איחוד וחלוקה
שינוי גודל מגרש מזערי
הגדלת תכסית
תוספת שטחי בניה
שינוי קו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

איחוד וחלוקה וקביעת הוראות בגוש 17029 חלקות 101 ו
 102 כפר תבור

מספר התכנית 251-0878942

1.2 שטח התכנית 1.597 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	239923
	קואורדינאטה Y	732044

1.5.2 תיאור מקום כפר תבור - גוש 17029 חלקות 101,102

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר תבור - חלק מתחום הרשות: כפר תבור

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר תבור	אגוז	4	
כפר תבור	אגוז	2	

שכונה שכונת השקדים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17029	מוסדר	חלק	101-102	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 2776	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2776 ממשיכות לחול.	3027	1558	23/02/1984
ג/ 312	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 312 ממשיכות לחול.	2889	943	03/02/1983
ג/ 4748	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4748 ממשיכות לחול.	3817	574	22/11/1990
גמ/ מק/ 257 /4748	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ מק/ 257 /4748. הוראות תכנית גמ/ מק/ 257 /4748 תחולנה על תכנית זו.	5201		01/07/2003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק שפירא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק שפירא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 40 10/02/2021	יצחק שפירא	10/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 02 07/01/2021	יצחק שפירא	07/01/2021	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	שרה קורמן			כפר תבור	אגוז	3	04-6767168	04-6767350	korman- ins@012.net .il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יצחק שפירא	115343	ליעד אדריכלים בע"מ	הזורעים	הזורעים		04-6733403	077-5558464	Liad.arc1@g mail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(1)		04-6453206		kamal@nawa tha.com

(1) כתובת: ת.ד. 439.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

איחוד וחלוקה תוך שינוי הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה

שינוי גודל מגרש מזערי

הגדלת תכסית

תוספת שטחי בניה

שינוי קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	102,101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	102

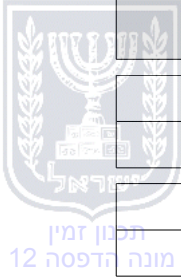
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,597	100
סה"כ	1,597	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,606.91	100
סה"כ	1,606.91	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים ובתי דירה</p> <p>2. מועדונים פרטים. חברתיים ולשעשועים (האחרונים באישור מיוחד של מהנדס התברואה המחוזי)</p> <p>3. גני ילדים, גני טיול. מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המקומית בתנאים מיוחדים.</p> <p>4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה, שבה יושב העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.</p> <p>5. שימושי לוואי מקובלים לגבי התכליות שלעיל, או הכרוכים בהם, פרט לחנויות, אלא אם כן הושג אישור לחנויות מאת הועדה בהסכמתה של הועדה המקומית.</p> <p>6. שטחי חנייה, מוסכים משותפים בתוך תחומי המגרש.</p> <p>7. תותר בניית מוסך כללים חקלאיים, מוסכים או סככות לטרקטורים ובכל מקרה לא בחזית המגרש.</p> <p>8. בתוך אזור המגורים יורשו באשור המועצה והועדה שטחים לבנייני ציבור ולמרכזי קניות שכונתיים, להלן פרוט התכליות של מרכזי קניות אלה:</p> <p>א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל.</p> <p>ב. חנויות טבק, משקאות וממתקים.</p> <p>ג. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>ד. בתי מרקחת.</p> <p>ה. חנויות ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות.</p> <p>ו. חייטים, מתקנים נעליים וצלמים</p> <p>ז. חנויות למסירת כביסה</p> <p>ח. מלאכת שרות.</p> <p>ט. פונקציות נוספות אשר תיוצרנה עם הזמן תותרנה באשור המועצה המקומית והועדה המקומית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. מבני עזר -</p> <p>תותר בניית סככות רכב ומחסנים בתוך המרווח הצדדי בתנאי הסכמת בעלי החלקות הסמוכות הנוגעות בדבר והמועצה המקומית. תותר חניה מקורה במרווח הקדמי בקו בניין 0.</p> <p>2. קירות תומכים -</p> <p>קירות תומכים / מסלעות בין שני מגרשי מגורים סמוכים יותרו בגובה המקסימלי של 1.5 מ' מפני הקרקע הטבעית.</p> <p>תנאי להקמת קיר תומך / מסלעה מעל 1.5 מ' הסכמת השכן הצמוד.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5	3	3	3	2	9	1	35			43	353	588	101	מגורים א'	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	3	60			71	611	1018	102	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- תותר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת למבנה אל מתחתיו בתנאי שסך הזכויות הבנייה ישמרו.
- באזור המגורים תותר הקמת קומת מרתף בגובה מקסימלי של 2.5 מ' ובשטח מירבי של 20% משטח המגרש

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי המופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	<p>לבקשת היתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאשור הוועדה המקומית</p>
6.2	חניה
	<p>חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מתיל קיצוני/מהכבל/מהמתקן. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק</p>

<p>6.3 חשמל</p> <p>הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אל 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 מסודר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט וממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל תיק הגשה (בקשה להיתר) חייב להכיל:</p> <p>א. פתרון לחניה בתחום המגרש.</p> <p>ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש.</p> <p>ג. סימון כל הגדרות והקירות התומכים (סוג, צורה, וחומר)</p> <p>ד. פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש</p> <p>ה. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א.</p> <p>ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית</p> <p>ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הינו אישור תצ"ר/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנים המסומנים ע"ע תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.9</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>		
<p>התנייה</p>	<p>תאור שלב</p>	<p>מספר שלב</p>
	<p>ל"ר</p>	<p>1</p>

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12