

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1132729

שינוי קו בנין חלקות 481-480 בגוש 17037, כפר תבור



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005252270/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להסדיר דרך קיימת בתחום מגרשי מגורים ולהקטין קו בנין מרחוב ההגנה ושדי קק"ל



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

שינוי קו בנין חלקות 481-480 בגוש 17037, כפר תבור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 251-1132729

1.2 שטח התכנית
1.010 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) (2), 62 א (א) (4), 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

239792 קואורדינאטה X

732242 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שד' קק"ל/פינת ההגנה

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
17037	מוסדר	חלק	480-481	484

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/02/1983		943	2889		החלפה	ג/ 312
30/11/2006		757	5601	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13277 ממשיכות לחול. התוכנית כפופה לנספח תנועה של התוכנית.	שינוי	ג/ 13277



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		14: 49 30/08/2022	יעל קוזוקרו-מלאכי	30/08/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 (1)		כפר תבור	כפר תבור			04-6769991		yuvala@kef-ar-tavor.muni.i
	פרטי	גלי בן עזר (2)			כפר תבור					boaz.b@amir-agricul.co.il
	פרטי	יניב בן עזר (2)			כפר תבור					boaz.b@amir-agricul.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מו"מ כפר תבור.

(2) כתובת: ת"ד 31.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלי בן עזר			כפר תבור	(1)				boaz.b@amir-agricul.co.il
פרטי	יניב בן עזר			כפר תבור	(1)				boaz.b@amir-agricul.co.il

(1) כתובת: ת"ד 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 o@gmail.co m



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

שינוי קו בנין
שינוי גודל מגרש מינימאלי
הסדרת דרך קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין ע"פ סעיף 62 א (א) 4
שינוי גודל מגרש מינימאלי ע"פ סעיף 62 א (א) 7
הרחבת דרך קיימת ע"פ סעיף 62 א (א) 2



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



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'	481,480
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	4 - 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	243.57	24.11
מגורים א'	766.78	75.89
סה"כ	1,010.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	243.57	24.11
דרך מוצעת	10.5	1.04
מגורים א'	756.28	74.85
סה"כ	1,010.34	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד לבניית בתי מגורים חד משפחתיים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות על בסיס תוכנית החלוקה שתיערך ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י הוועדה המקומית. לבעלי מקצועות חופשיים יותר שימוש בבתי המגורים שבבעלותם למשרדים, קליניקות בשטחים של עד 50 מ"ר מהשטח העיקרי הכולל.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט בשטחי הדרכים יותרו עבודות סלילת כבישים, מדרכות, חניות, גינון, תשתיות על ו/או תת קרקעיות ציבוריות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	בשטחי הדרכים יותרו עבודות סלילת כבישים, מדרכות, חניות, גינון, תשתיות על ו/או תת קרקעיות ציבוריות
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)	8.5 (3)	1	(2)	60	(1)		13	47	330	481 - 480	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

הוראות טבלה 5:

הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו על רצפת המרתף להיות לפחות במפלס 1.5- מ' מתחת לפני הכביש בחזית המגרש
בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית תותר בנית חניה מקורה בגג רעפים בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. תותר חניה בקו בנין צידי 0 בהסכמת שכנים גובלי. החניה תבנה עם גג רעפים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בנית מרתף שירות עד 10% משטח המגרש. תקרת המרתף לא תעלה על 50 ס"מ ממפלס הכביש בחזית המגרש.
- (2) תכסית בנין לא תעלה 150 מ"ר (לא כולל חניה ומבני עזר כמחסן שאינם חלק מהמבנה).
- (3) ממפלס הכביש בחזית המערבית מול מרכז הכביש.
- (4) +גג רעפים.
- (5) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה בשטח התוכנית - הכנת סיקור ותיעוד של הממצאים מראשית תקופת ההתיישבות הקיימים בשטח התוכנית.</p> <p>ב. אופי הבניה יתאים לצביון הכפרי של המושבה.</p> <p>ג. 50% לפחות משטח הגגות יכוסו בגגות רעפים או חומר גימור שווה ערך.</p> <p>ד. הוועדה המקומית בהתייעצות עם המועצה המקומית רשאית להכליל בכל רישיון בניה תנאים לגבי המראה החיצוני של המבנה, אופי הפיתוח, מבנה הקירות, גובה הקירות והגדרות הגובלים בשטח ציבורי ובדרך ציבורית וסוגיהן. בכל מקרה לא תותר הקמת גדרות רשת תיל וכיו"ב.</p> <p>ה. בנית קירות גדר בין חלקות ומגרשים תותנה בהסכמת ותיאום בעלי החלקות הגובלות.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו על שם המו"מ כפר תבור ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה לשביעות רצון מהנדס המו"מ.</p> <p>מוני מים לבתים יותקנו ע"י המועצה בגומחה (נישה) מתאימה שתבנה ע"י היזם בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>מערכת המים השכונתית תכלול אמצעי כיבוי אש לפי הוראות כיבוי אש וע"פ התקנים.</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 תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.4	איחוד וחלוקה
	<p>חלוקה לפי הוראות תוכנית זו תבוצע ע"פ סעיף 143 ותאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה.</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10