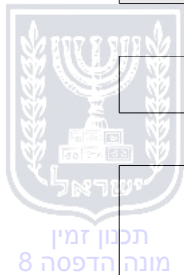


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1320654

הגדלת זכויות בניה בגוש 17037 חלקה 900 בכפר תבור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005371940/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה.

1. התוכנית מציעה הוספת יחידת דיור במגרש, סה"כ 3 יחידות דיור במגרש.
2. התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה בהיקף של 5% משטח המגרש.
3. הסדרת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה בגוש 17037 חלקה 900 בכפר תבור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-1320654

1.2 שטח התכנית 1.064 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) (4), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב

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	239707
קואורדינאטה Y	732745

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב 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	יערה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17037	מוסדר	חלק	900	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
26/02/2014		4100	6763	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/20140 עפ"י המפורט מתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית ג/20140 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/20140</u>
22/11/1990		574	3817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4748 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/4748</u>
01/07/2003			5201	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גמ/מק/257/4748 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>גמ/מק/4748/257</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					שרה פאעור		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		שרה פאעור		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע	נספח בינוי עקרוני	1: 100		22/09/2024	עופר קרניאל	18: 49 22/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	01/04/2024	שרה פאעור	17: 54 26/09/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	דוא"ל
	פרטי	מעין קרניאל			כפר תבור	יערה		050-5340274	oferkarni@gmail.com
	פרטי	נוה קרניאל			כפר תבור	יערה		050-5340274	oferkarni@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מעין קרניאל			כפר תבור	יערה		050-5340274	oferkarni@gmail.com
פרטי	נוה קרניאל			כפר תבור	יערה		050-5340274	oferkarni@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	שרה פאעור		פאעור שרה לעבודות הנדסה- עוסק	שבלי אום אל גנס	שבלי		0544283147	ceng_sara@hotmail.com
מודד מסומך	מודד	איתן גלבמן	585		עפולה	(1)			rgm@rgm.co.il
	אדריכל	עופר קרניאל	30239		כפר תבור	(2)			

(1) כתובת: מנחם בגין 80, עפולה 1810101, ת.ד. 175.

(2) כתובת: כפר תבור, יערה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התוכנית מציעה הוספת יחידת דיור במגרש. מוצע 3 יחידות דיור במגרש במקום 2 יחידות דיור מאושרות, לפי סעיף 62א(א)(8).

2. התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה בהיקף של 5% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(א)(13)ב.

3. הסדרת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	900



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,064	100
סה"כ	1,064	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,068.23	100
סה"כ	1,068.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים ובתי דירה. 2. מועדונים פרטיים חברתיים ולשעשועים (האחרונים באשור מיוחד של מהנדס התברואה המחוזי). 3. גני ילדים, גני טיול, מגרשי משחקים במקומות אשר אושרו ע"י הועדה המקומית בתנאים מיוחדים. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירה, שבה יושב העוסק באותו מקצוע או באותה אמנות. 5. שימושי לואי מקובלים לגבי התכליות שלעיל, או הכרוכים בהם, פרט לחנויות, אלא אם כן הושג אישור לחנויות מאת הועדה בהסכמתה של הועדה המקומית. 6. מוסכים פרטיים לא יותר משתי מכוניות. 7. שטחי חניה, מוסכים משותפים בתוך תחומי המגרש. 8. תותר בניית מוסך לכלים חקלאיים, מוסכים או סככות לטרקטורים, ובכל מקרה לא בחזית המגרש. 9. בתוך אזור המגורים יורשו באשור המועצה והועדה שטחים לבניני צבור ולמרכזי קניות שכונתיים, להלן פרוט התכליות של מרכזי קניות אלו: א. חנויות למכירה קמעונית של צרכי אוכל. ב. חנויות טבק משקאות וממתקים. ג. מספרות ומכוני יופי. ד. בתי מרקחת. ה. חנויות ספרים, צרכי כתיבה ומזכרות. ו. חייטים, מתקני נעליים וצלמים. ז. חנויות למסירת כביסה. ח. מלאכת שירות. ט. פונקציות נוספות אשר תיוצרנה עם הזמן תותרנה באשור המועצה המקומית והועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>מספר הבתים על המגרש: א. באזור מגורים א' מותר להקים המקסימום 2 בתים על כל מגרש, כל זה בתנאי של מגבלות אחוז הבניה וגודל חלקה. מרחק בין המבנים לא יפחת מ- 4 מ'.</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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
5	(2)	3	3	2	9 (1)	3	30	65	692	1064	900	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(2) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	עיצוב אדריכלי
	<p>אדריכלות:</p> <p>לבקשת היתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1 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>
6.1.2	חניה
	<p>מבנה עזר</p> <p>תותר בנית סככות רכב ומחסנים בתוך המרווח הצדדי בתנאי הסכמת בעלי החלקות הסמוכות הנוגעות בדבר והמועצה המקומית.</p>
6.1.3	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 הוועדה המקומית. 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 המקומית.</p>
6.1.4	תשתיות
	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.1.5	תשתיות
	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה:</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית</p> <p>אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.1.6	ניהול מי נגר
	<p>תעלות מעבר למי הגשמים:</p> <p>אין לחבר שום חלק מהקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הצבוריות, עד אשר יותקנו</p>



<p>מתקנים לטיפול במי גשם לשביעות רצונה של הועדה המקומית. לפני מתן מעבר או להתקין צינורות בעלי שיעור ותיכון מספיקים שיאושרו על ידי המהנדס ורשות הבריאות.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.1.7</p>
<p>בעלי הנכסים שעליהם נטעו עצים בהתאם לפסיקה 9/ב או 9/ג יהיו אחראים לשמירתם של עצים מהנזק של אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט כל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם ולמניעת הישנותו של הנזק הזה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2.1</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה כל תיק הגשה (בקשה להיתר) חייב להכיל: א. פתרון לחניה בתחום המגרש. ב. תכנית פיתוח סופי של המגרש. ג. סימון כל הגדרות והקירות התומכים (סוג, צורה, וחומר). ד. פתרון אדריכלי להסתרת דודי שמש. ה. פתרון למקלט או מרחב מוגן כחלק מהבית ובאישור הג"א. ו. מיקום פח אשפה לפי דרישות הרשות המקומית ז. פתרון אדריכלי להסתרת מתלה כביסה ובלוני גז.</p>	



<p>ביצוע התכנית</p>	<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>מיידי עם אישור התכנית.</p>

