

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. מבואות חרמון

תכנית מפורטת

מס' ג/ 9489

שינוי לתכנית ג/ 3402 ולתכנית ג/ 4926 המאושרות

ושינוי לתכנית ג/ 4525 המופקדת

סה"כ יח"ד קיימות - 180 יח"ד

סה"כ יח"ד מתוכננות - 160 יח"ד

כפר יובל הרחבה

## תקנון

מתכנן: אדרי' גדי רובנשטיין א.ב. תכנון הירדן 11קרית שמונה.  
טלפון- 04-6950858 פקס - 04-6951170תאריך: 6/9/98  
עדכון: 18/01/01

הודעה על אישור תכנית מס. 9489/2
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4983
מיום 2.5.01

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 9489/2
יום התחולת התכנון ובניה החליטה
ביום 9/3/98
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ידיד הועדה המחוזית

מחוז הצפון

הנפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

תהום שיפוט מוניציפאלי מועצה אזורית מבואות חרמון

המקום : כפר יובל

פרק א' - הוראות כלליות:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא התכנית מפורטת מספר ג/ 9489 "כפר יובל הרחבה" המהווה שינוי לתכניות: ג/ 3402 /ג/ 4926 המאושרת. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית: 700 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

3. גושים וחלקות:

13230	13237	13236	13231	חלקי גושים
24	90,138,140,141 119,120, 121,122	11,12, 19,24	33,34,36,38,39 41,40	חלקות בחלקים
	3-116 118,123-133	10	35	חלקות- בשלמות - קיים

4. בעל הזכות בקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית  
טל - 04-6558211 פקס - 04-6554188

5. היוזם: מושב כפר יובל - ד.נ.ג.ע טל 04-6950588 פקס 04-6942446

6. בוסמכי התכנית (הם חלק בלתי נפרד מהתכנית):

6.1 דפי הוראות תקנון 12 עמודים.

6.2 תשריט בקני"מ 1:2500.

7. מטרות התכנית:  
 7.1 תיחום שטח הפיתוח של הרחבת מושב כפר יובל.  
 7.2 שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים שונים וקביעת יעדים ואזורים.  
 7.3 קביעת הוראות פיתוח.  
 7.4 קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.  
 7.5 תיחום מגורים חדשים לבניה למגורים.

<u>הציון</u>	<u>באור הציון</u>	8. <u>ציוני התשריט</u>
-קו כחול.	גבול התכנית	8.1
-בצבע תכלת.	אזור מגורים א'	8.2
-בצבע צהוב.	אזור מגורים	8.3
-בצבע ירוק מותחם ירוק כהה.	שטח נרטי פתוח	8.4
-אלכסונים אדומים וירוקים לסירוגין	דרך משולבת	8.5
-פסים ירוקים אלכסוניים.	אזור חקלאי	8.6
-בצבע תכלת לסירוגין.	ערוץ ניקוז	8.7
-בצבע אדום.	דרך חדשה מוצעת	8.8
-ירוק כהה.	דרך חרום	8.9
-חום בהיר מותחם חום כהה	שטח לבניני ציבור	8.10
-קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת	8.11
- בצבע חום כהה.	דרך קיימת /מאושרת	8.12
- קו רצוף שחור עם משולשים בשני הצדדים	גבול גוש	8.13
- קו רציף ירוק סגור עם מספר בתוכו.	סימון מגרש/חלקה	8.14
- קוים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול	8.16
- מספר בחלקה התחתון של הרוזטה.	סימון תחום הדרך	8.17
- מספר בשני צידי הרוזטה של הדרך.	סימון קו בנין מהדרך	8.18
- מספר בחלקה העליון של הרוזטה.	סימון מספר הדרך	8.19
- צהוב עם פסים ירוקים מוצלבים.	בית עלמין	8.20
- קו רציף שחור עם ריבועים ביניהם	סימון קו מתח גבוה	8.21

9. יחס לתכניות אחרות:

- 9.1 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.  
 9.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/ 3402 המאושרת.  
 9.3 שינוי לתכנית ג/ 4926 המאושרת.

**פרק ב' - הגדרות :**

10. תכנית בינוי: (כתנאי לקבלת היתר בניה)

א. תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים, ערוצי ניקוז, ביוב, תשתית השמל תת קרקעית ועלית.  
ומראה בין היתר: מיקום מבנים קיימים ומתוכננים לרבות המרחקים שביניהם, ייעודם, היטלם האופקי, ושטחם, שבילים ומדרכות, קביעת מקומות חניה ושאר המתקנים הנדרשים עפ"י תכנית זו, מיקום מקלטים וכל האמצעי המיגון, אזרחיים הנדרשים ע"י פיקוד העורף.

11. התכנית: תכנית מספר: ג/9489

12. הועדה: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

13. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית חייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות וביוב.

14. המועצה: ועצה אזרית מבואות חרמון.

15. המקום: מושב כפר יובל לרבות מוסדותיו הנבחרים ו/או הממונים.

**פרק ג' - רשימת תכליות:**

16. אזור מגורים א': (מגורים חקלאיים)

השטח הצבוע תכלת בתשריט מטרותו היא מגורים א'. מותרת בניה למגורים וכן מותרת בו בניית חדרי אירוח בהתאם לכספת ופרי אמות המצוה לתקנות. בשטח המיועד למגורים אי מותר לכלול:

מבני עזר, כגון: מחסן לציוד וחניה פרטית, חלק מהחלקה למגורים אי שיוותר לאחר הקצאת שטח המגורים ישמש שטח למבנים משקיים עפ"י התקנון בתכנית ג/ 3402 המאושרת. (שני מבנים - 3 יח"ד) השטח למבני משק יהיה מופרד מהשטח של יחידת המגורים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות)

17. אזור מגורים: (מגורים קהלתיים)

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה עביר התכליות המפורטות להל"ן: מבני מגורים במתקונת המפורטת בטבלת מגבלות בניה. כמו כן תותר באזור זה הקמת מבנים למטרות שירות כגון: סככות צל ומרפסות פתוחות ולרבות חניה מקורה בשטח שלא תעלה על 25 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. ההיתרים והמגבלות של החניה עפ"י המפורט בסעיף דרכים וחניות בתקנון זה.

18. דרך חירום:

השטח הצבוע בירוק כהה ישמש כדרך למעבר רכב חירום, רכב שרות ובטחון. ורכבים פרטיים אשר לפי קביעת המושב רשאים לעבור בו לפי פרוט בשלטי הכניסה אל הדרך. הכל כפוף להנחיות ואישור הישוב ורשות התמרור המקומית.

19. דרך משולבת:

השטח הצבוע באלכסונים אדומים וירוקים לסירוגין ישמש כדרך גישה למגורים או חלקים בנויים אחרים בתחום התכנית עבור שימוש של רכב חירום, רכב שרות וכל רכב אחר אשר לפי קביעת המושב רשאי לעבור בו לפי פרוט בשלטי הכניסה אל הדרך הקיימת. הכל כפוף לאישור הישוב ורשות התמרור המקומית. (עפ"י הסדר החניה והתנועה סעיף חניות ודרכים בתקנון זה). כל הדרכים המשולבות בתחום התכנית היינן בעלות זכויות דרך ברוחב של 11 מ' וקו הבינין מקצה זכות הדרך ריינו 5 מ' לכל צד, למעט דרך מס 146 על פי הרוזטה שבתחומה.

20. דרך חדשה מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט הנו שטח המיועד לדרכים ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה. (עפ"י הסדר החניה והתנועה סעיף חניות ודרכים בתקנון זה)

21. דרך קיימת מאושרת:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח המשמש לדרכים קיימות והוא משמש כדרך על פי חוק. (עפ"י הסדר החניה והתנועה סעיף חניות ודרכים בתקנון זה)

22. ערוץ ניקוז:

השטח הצבוע תכלת מקווקו בתשריט מטרתו היא תיחום השטח של ערוץ הנחל או ערוץ ניקוז. השטח המוגדר כערוץ ניקוז על פי שתי גדות הערוץ כפי שמסומנים בתשריט. אזור המיועד להבטחת זרימתם התקינה של המים ומגבלות הבניה והתכנון לגביו כפופים להנחיות של הרשות הממונה. כל תכנון, בניה או התערבות בנעשה בתחום הערוץ, יעשה בתאום ובאישור הרשות הממונה. כל היתר בניה בסמוך לערוץ הנחל ילווה בתכנית נופית אשר תוכן ע"י האדריכל. (אפיוני ערוץ הנחל הם על פי תכנית הניקוז)

23. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע חום בהיר בתשריט מטרתו הקמת מבנים עבור הקהילה- שטח למבני ציבור במושב, בשטח זה תותר בניה לשימושים הבאים:  
לסדנאות, ספריות, מבני חינוך וספורט, ומבנים לשרותי הרווחה כולל בריכת שחיה, מבנים עבור מתקני חשמל, כגון תחנות טרנפורמציה.

24. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה בתשריט הינו שטח פרטי פתוח. כל בניה באזור זה אסורה למעט מתקני חוף ומשחק, גינון, אספקת מים, חשמל ותקשורת, ניקוז, ביוב ומקלטים.

## פרק ד' - הוראות כלליות

### 25. מתן היתרי בניה:

לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאותם מבנים. תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגינון יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה.

### 26. ניקוז:

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:  
חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכינרת. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה עשית כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח.

### 27. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות מפורטות לביוב שיהוו נספח לתכנית הבינוי לשביעות רצון משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

### 28. מים:

אספקת מים מותנת באישור משרד הבריאות.

### 29. סילוק אשפה:

באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצה האזורית מבואות חרמון, האחראית לפינוי.  
כל האשפה תיאסף במכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד לאיכות הסביבה.  
ריכוז האשפה באחריות הוועד המקומי של הישוב, פינוי האשפה באחריות המועצה.

א. לא תותר תנועת רכב מוטורי באזורים שיוגדרו לכך ע"י שילוט מתאים למעט תושבי המקום רכב חירום ורכב שרות. בדרכים המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב אלו באמצעות תמרור מתאים ובאישור רשות התמרור המקומית.

ב. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בתחום התכנית.

ג. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג. 1983

### 31. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלוויזיה ומחשבים יותאמו עם בזק". המערכות השונות תינה תת קרקעיות.

### 32. חשמל:

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטיב מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטרים.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים.
בקו מתח עליון עד 150 (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מטרים.

#### הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 33. מקלטים ומיגון:

א. רמת המיגון האזרחי, אופיו ופרטיו יהיו על פי דרישות הרשות המוסמכת



33. מקלטים ומיגון:

א. רמת המיגון האזרחי, אופיו ופרטיו יהיו על פי דרישות הרשות המוסמכת בפקוד העורף.

34. הפקעות לצרכי הציבור:

השטחים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו כחוק ועם הפקעתם ירשמו על שם הרשות המקומית.

35. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק

36. עתיקות:

לא תבוצע שום פעולה באתר העתיקות (עפ"י חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א') ללא אישור מרשות העתיקות.

37. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית יחוקק בהתאם לגבולות והאזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתכנית.



## 39. טבלת שימושי קרקע מצב קיים.

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור חקלאי	313	44%
אזור מגורים א'	232	34%
אזור מגורים	4	0.3%
דרך קימה / מאושרת	81	12%
שטח לביניני ציבור	38	6%
שטח פרטי פתוח	17	2%
ערוץ ניקוז	15	2%
<b>סה"כ שטח התכנית</b>	<b>700</b>	<b>100%</b>

## 40. טבלת שימוש קרקע מצב מוצע.

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים א'	234	33%
אזור מגורים	83	12%
דרך חרום	25	4%
דרך חדשה/ מוצעת	9	1%
דרך קיימת / מאושרת	74	11%
דרך משולבת	40	6%
שטח לביניני ציבור	38	5%
שטח פרטי פתוח	184	26%
ערוץ ניקוז	13	2%
<b>סה"כ שטח התכנית</b>	<b>700</b>	<b>100%</b>

## ניסוח חדרי אירוח:

1. שטח הבניה, כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והתרים), התשנ"ב - 1992. של דירת אירוח אחת לא יקטן מ - 25 מ"ר, ולא יעלה על 40 מ"ר.
2. השטח הכולל אשר מטרתו העיקרית הינה אירוח לא יעלה על 160 מ"ר ליחידון משק חקלאי אחת "נחלה".
3. יחידת האירוח תהיה מותאמת לתקנים של משרד התיירות לדירות אירוח ביוט הוצאת הייתר הבניה.
4. לכל דירת אירוח תוסדר חניה ע"פ תקנות התכנון והבניה (תקנות חניה), התשמ"ג - 1983, בתחום המגרש והנחלה הפרטית של החבר. בהתאם לתכנית הפיתוח.

41. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

**כפר יובל**  
מושב עובדים להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

**א.ב. תכנון**  
חברה קבוצתית לאדריכלות.  
יעוץ והנדסת בע"מ  
שלוחת גליל עליון

חתימת המתכנן: