

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
**12933** אישור תכנית מס.  
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 28.4.04 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 12933

**שכונה חדשה**

**כפר בלום**

הודעה על אישור תכנית מס. **12933**  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס. **5365**  
 מיום **8.2.05**

שנוי לתכניות ג / 8488 , ג / 5560 , ג / 7753 , ג / 4608 , ג / 5385

150 נחלות

164 - יח"ד מתוכננות בייעוד מגורים קהילתיים

130 יח"ד קיימות במלון והרחבה עד 250 חד' במלון

210 יח"ד בייעוד מגורים

שטח עיקרי למבני ציבור 4774 מ"ר

תאריך	הכנת התכנית
מאי 2001	הכנה
12/12/01	עדכון 1
27/11/02	עדכון 2
08/06/03	עדכון 3
12/03 להפקדה	עדכון 4
6/04 למתן תוקף	עדכון 5

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/12933 שכונה חדשה כפר בלום

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ כפר בלום  
ב.נ.צ. 256500,787000

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
13492	6,12	2,3,4,5,11
13493		2,3,4,6,7,8
13494		4,10,11,14,15

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 889.53 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית  
בחכירה לקיבוץ כפר בלום  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :

קיבוץ כפר בלום ד.נ. גליל עליון 12150  
טל : 04-6948511 פקס : 04-6948402

מגיש התכנית :

קיבוץ כפר בלום

עורך התכנית :

אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון גליל עליון 10200  
טל : 04-6950858 פקס : 04-6957710

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 7753, ג/ 5385, ג/ 4608, ג/ 8488, ג/ 5560.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 18 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה - נספח מנחה.

ד. תכנית בינוי לאזור המגורים המוצע ואזור התיירות המוצע - מסמך מנחה.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
קו ירוק עם משולשים שחורים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע תכלת	אזור מגורים קהילתי
חום מותחם חום כהה	אזור למבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת
בצבע אדום	דרך חדשה
ירוק מטוייט באדום	דרך משולבת
בצבע ורוד וירוק לסרוגין	דרך להלכי רגל
פסים אדומים באלכסון	ביטול כביש
חום מותחם ירוק	אזור למבני משק
ירוק	שטח ציבורי פתוח
צהוב מוקף חום כהה	אזור מלונאות ונופש
ירוק מותחם חום	אזור ספורט
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב וירוק לסירוגין	אזור בילוי ונופש
בצבע סגול	אזור תעשייה
קווים אלכסוניים בתכלת לסירוגין	ערוץ נחל

## 1.9. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
24.45%	217.50	57.23%	509.05	אזור חקלאי
21.97%	195.45	20.35%	181.06	אזור מגורים
14.75%	131.16			אזור מגורים קהילתי
5.55%	49.33	9.92%	88.22	דרך קיימת/ מאושרת
8.59%	76.41			דרך חדשה/ מוצעת
3.53%	31.36			דרך משולבת
		0.88%	7.79	אזור מבני משק
		0.11%	0.95	אזור תעשייה
8.28%	73.54			שטח ציבורי פתוח
1.53%	13.64	0.53%	4.74	אזור מבני ציבור
2.02%	17.96	4.00%	35.60	שטח ספורט
6.16%	54.79	2.77%	24.63	אזור תיירות
1.14%	10.15			אזור בילוי ונופש
2.04%	18.14	4.21%	37.49	ערוץ נחל
<b>100%</b>	<b>889.53</b>	<b>100%</b>	<b>889.53</b>	<b>סה"כ שטח התכנית</b>

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

### 2.1. מטרות התכנית :

- א. תכנון שכונת מגורים חדשה בת 164 יחידות דיור.
- ב. יעוד שטחים למבני ציבור, תיירות, בילוי ונופש, ספורט, ציבורי פתוח, דרכים, ומגורים.
- ג. הסטת דרך מספר 9778 בתאום עם מע"צ.
- ד. ארגון מחדש של דרך הגישה לישוב ומערך הדרכים הפנימיות.
- ה. איחוד וחלוקה מחדש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים 210 יח"ד	58,635
מגורים קהילתיים 164 יח"ד	52,464
מבני ציבור	4,774
ספורט	3,592
תיירות 250 יח"א	16,437
בילוי ונופש	3,552

### 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

**כללי :** לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1. מגורים סה"כ 210 יח"ד :

מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה, משרדים וסדנאות, חדרי שרות טכניים, מחסנים, מתקני חצר, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה דרכים וכל הדרוש לפעילות הקהילה השיתופית.

כל בקשה להיתר בניה תציג תכנית בנוי למתחם בו היא כלולה. גבולות המתחם יקבעו ע"י דרכים / שבילים ו/או שימושי קרקע שונים, הכל בשיקול דעת מהנדס הועדה וע"פ החלטתו. בבקשות בניה לשינוי במבנים קיימים תידרש תכנית המבנן בלבד. מהנדס הועדה, ע"פ שיקול דעתו רשאי לאשר בקשת בניה ללא תכנית בינוי של המתחם או המבנן. במבנים קיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים, לרבות הרחבתם בקומה שניה. במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו לאחר הפקדתה. קו הבניין למבנים חדשים בשטחים שאינם גובלים בדרכים יקבע ע"פ תוכנית בינוי בשיקול דעת והסכמת מהנדס הועדה המקומית.

#### 3.1.2. מגורים קהילתיים (164 יח"ד):

מיועד למגורים חד משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים) שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון: רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית וכן לא יגרום לעומס חניה בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום. מותר להקים בתחום המגרשים – גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. בכל מגרש יוקם בית אחד שהוא יחידת דיור אחת.

### 3.1.3. מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, בהיקף התואם את צורכי תושבי הישוב.

#### השימושים המותרים :

- א. מרכז שרותים ומינהל כולל משרדים, לצרכי ציבור.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.
- ד. מרכז שרותי צריכה ציבורי.
- ה. שטחים פתוחים.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.  
שטח להרחבת בית הספר יהיה בתאום עם מהנדס המועצה האזורית.

### 3.1.4. ספורט :

אזור המשמש לבניינים ומתקני ספורט לכלל תושבי כפר בלום והכולל :  
מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. אזור הספורט יחויב במיגון אקוסטי כד שלא יגרום להפרעה לאזור המגורים הסמוך.

### 3.1.5. שטח חקלאי :

כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.  
השטח הנ"ל מיועד לעיבוד חקלאי בלבד. לא יותרו בשטח הנ"ל מבנים חקלאיים.  
סוג העיבוד החקלאי יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה, למניעת מטרדים לאזור המגורים.

### 3.1.6 דרכים (דרך קיימת, דרך חדשה, דרך משולבת)

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילית ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
- ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

### 3.1.7 שטח ציבורי פתוח :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

### 3.1.8 תיירות :

באזור זה יותרו הבניה והשימושים שלהלן : תפעול 130 חדרי מלון קיימים - 260 מיטות ותוספת של עד 250 חדרים - 500 מיטות. אכסון - חדרי אירוח, כפר נופש או בית מלון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כמו : שירותי הסעדה, מזנונים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל משחקים ובידור, מקלטים דו שימושיים, התווית שבילים וחניות וכל שימוש נוסף הכרוך בתיירות. למתחם התיירות תתחייב הכנת תוכנית בנוי מנחה, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית הבנוי המנחה ע"י הועדה המקומית.

### 3.1.9 בילוי ונופש

באזור זה יותרו השימושים הבאים : מבנים המשמשים לבילוי ונופש כגון : מזנונים, בריכות שחיה ואולמות כושר וספורט וכן מבנים המשמשים עבור אטרקציות תיירותיות ע"פ הגדרת משרד התיירות. כמו כן תותר הקמתם של מתקנים תברואתיים ותשתיות מים וחשמל עבור המבנים השונים באתר.

3.2 טבלת זכויות והמגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ותיתורים תשי"ב 1992)  
לא יינתן חיתך בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שילוחים) עיקריים	גודל מגרש מניימלי / דונם	קווי בנין			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי							מקסימום יחיד למגרש	סה"כ יעוד השטח דונם	
		קדמי	אחורי	צדדי	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לביטוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים מעל מפלס כניסה	מתנת למפלס הכניסה			סה"כ
מגורים (5)	195.45	3	3	3	(1)	30	10	40	30	10	35	2	2	195.45
מגורים קהילתיים מבני ציבור	0.55	3	3	3	(1)	40	10	50	50	50	50	2	2	131.16
מגורים קהילתיים מבני ציבור	0.450	5	5	5	(1)	35	5	40	40	5	40	2	2	13.64
ספורט	5.0	5	5	3	(1)	20	5	25	25	5	25	2	2	17.96
תערוכות	8.0	5	5	3	(1)	30	5	35	35	5	35	2	2	54.79
שעופ	73.54	3	3	3	(1)	35	3	200 מ"ר		10	45	1	1	73.54
בילוי נופש	5.0	5	5	3	(1)	35	10	45	35	10	45	2	2	10.15

- (1) תועדה המקומית רשאת לליד אחוזי בנייה מומל למפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9 מ'
- (3) אפשרי קו בנין "ס" צדי בנין שני מגרשים ע"פ תכנית בנין, ובשיקול דעת של מהנדס תועדה, ובהתאמה שני הדירים המובלים בקו המגרש האמור.
- (4) גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת, באישור מהנדס תועדה המקומית.
- (5) בממוצע: % הבניה המותר מחושב לכלל השטח המסומן באבע צהוב.
- (6) סה"כ השטח הבנוי בש"פ הוא לכלל השטח.

3. הוראות נוספות :הגדרות :\* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

\* מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות :א. מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל שינוי במבן קיים יחויב באישור מהנדס הועדה המקומית. כל הצבת מתקן ו / או מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. מגורים קהילתיים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין ציד - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) בהסכמת השכן. בחיפוי גג שטוח, בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 מ' וציד - 0. באישור השכן לקו מגרש זה. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות הפונות לחזית הקדמית לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועדה המקומי ומהנדס הועדה, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה.

מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן באדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

- א. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- ב. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- ג. המתקנים יהיו ללא גג.
- ד. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.
- ה. מתקן לתליית כביסה יהיה צמוד למבנה ומאחורי מיסתור המתואם לאופי המבנה וחומריו.

ג. מבני ציבור, ספורט, תיירות ובילוי ונופש :

העמדת המבנים בשטח ותכנית פיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למונע פגיעה בסביבה. המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או חומרים מיוחדים למבנים אלה. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250, תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה.

3.3.2 תשתיות:

תנאי לקבלת היתר בניה לשכונה הקהילתית, קבלת היתר בניה למערכת התשתיות של השכונה.

1. מיס:

- א. אספקת מיס תהיה מרשת המימם המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. באישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ב. באישור מהנדס הרשות המקומית.

3. ביוב:

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. תכנית ביוב מאושרת ע"י מנהלת הכנרת.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה תחילת עבודות לשדרוג פתרון קצה לביוב באישור מנהלת הכנרת.
- ד. תנאי למתן טופס 4 אישור מנהלת הכנרת על השלמת שדרוג פתרון קצה לביוב.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

- 1.4 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

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.

- 4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
  - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.4 רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות, כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

5. אשפה :

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.3.3. הוראות כלליות :

#### 1. איחוד וחלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

#### 3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### 4. מבנים קיימים :

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 5. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 אי לחוק העתיקות תשל"ח.

9. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. תנאי למתן היתרי בניה :

תנאי למתן היתר בניה, תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית לכל מתחם בנפרד, בשכונה הקהילתית וביישוב כולו.

**4. מימוש התכנית :****4.1. שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע בשלבים.  
ביצוע מתחם, מבין או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר אישור תכנית התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.  
גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

מגורים - ביצוע מתחם / שכונה יותנה בהתווית דרכים למבני הציבור והשרותים הקהילתיים, גודל מתחם / שכונה יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
אזור מגורים קהילתי יחולק למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יזם התכנית ומהנדס הועדה המקומית.  
מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.

שלבי ביצוע: בשלב הראשון יוקמו המתחמים בצמוד ליישוב הקיים. לאחר השלמת מתחם צמוד ליישוב ניתן להקים מתחם חדש בצמוד אליו וכך הלאה.

**4.2. תקפות התכנית :**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

יזם התכנית : קיבוץ כפאח-בלום

עורך התכנית : א. נ. תכנון  
חברה קיבוצית לאדריכלות  
מועץ והנדסה אג"מ  
שלוחת גליל עליון

הועדה : \_\_\_\_\_