

2014248

תכנית מס' 253-0245548 - שם התכנית: שינוי גאומטרי בין שטח תעשייה ומבני משק - כפר בלום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0245548

שינוי גאומטרי בין שטח תעשייה ומבני משק - כפר בלום

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדת תכנון מקומי  
253-0245548  
ועדת משנה המביטה באישור את התכנית  
מס' 2015006 תאריך 20/10/15

~~אלדד שיהם בני בן-מומחר~~

253-0245548  
7142

11/11/15

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית אשר מטרתה שינוי צורה גאומטרית של מגרש לתעשייה ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה. השינוי המוצע הינו לצורך יצירת שני תאי שטח (801-800), תוך כדי הכללת מבנים שיעודם תואם לאזור תעשייה, בשטח ביעוד תעשייה. וכן הוצאת מבנים המשמשים מבני משק (סככת טרקטורים) מתחום תעשייה לתחום מבני משק. על מנת להסדיר חוזים מול רשות מקרקעי ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
שינוי גאומטרי בין שטח תעשייה ומבני משק - כפר בלום

מספר התכנית 253-0245548

1.2 שטח התכנית 137.77 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3 ✓
19/02/1996	1663	4382	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7753 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/7753 ✓
04/11/2012	771	6492	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/מק/222 ממשיכות לחול.	שינוי	גע/מק/222 ✓

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה זכויות בניה אלא צורה גאומטרית בלבד.

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עליכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתי זהבי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			איתי זהבי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		2	19/05/2015	ראתב סבאג		19/05/2015	טבלאות הקצאה	כן
חלוקה ורישום	מנחה	1: 500	1	19/05/2015	ראתב סבאג		19/05/2015	תשריט חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		18/03/2015	איתי זהבי		18/03/2015	מצב מאושר גליון: 1	לא

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			קיבוץ כפר בלום	כפר בלום	(1)		04-6948511	04-6948402	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אזור תעשייה, כתובת: קיבוץ כפר בלום 1215000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ כפר בלום	כפר בלום	(1)		04-6948511	04-6948402	

(1) כתובת: קיבוץ כפר בלום.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6948511	04-6948402	

(1) כתובת: קריית הממשלה ת.ד 580 נצרת עלית.

**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	איתי זהבי	086522		צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בעמ	קרית שמונה	שד תל חי (2)	93	04-6959844	04-6902818	

(1) כתובת: מושב ציפורי 12, 1791000.

(2) כתובת: ת.ד. 255.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 צורה גאומטרית של מגרש לתעשייה ע"י איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, קביעת גודל מגרש ושינוי קווי בנין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה
2. שינוי קווי בנין.
3. קביעת גודל מגרש מינימלי במבנה משק ל-2 דונם.
4. הרחבת דרך ופריסתה מחדש לצורך יצירת נגישות למגרש.
5. קביעת תכנית בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		137.77	
סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	11,504	ללא שינוי זכויות

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	401
מבני משק	802
תעשייה	801, 800

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מבני משק	802

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
89.22	122,925.16	מבני משק
10.78	14,849.5	תעשייה
100	137,774.66	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.10	135.09	דרך מוצעת
89.12	122,790.07	מבני משק
10.78	14,849.5	תעשייה
100	137,774.66	סה"כ

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למפורט בתכנית ג/7753
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	תנאים למתן היתרי בניה כל ההוראות והתנאים המפורטים בתכנית ג/7753 יחולו על תכנית זו.
<b>4.2</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם למפורט בתכנית ג/7753.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	תנאים למתן היתרי בניה כל ההוראות והתנאים המפורטים בתכנית ג/7753 יחולו על תכנית זו.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	3	3	4	16	40	40	%	%	%	40%	2000	802	מבני משק	מבני משק	
5	4	3	3	4	16	50	80	%	%	%	80%	2400	800	תעשייה	תעשייה	
5	4	3	3	4	16	50	80	%	%	%	80%	11975	801	תעשייה	תעשייה	

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

הערה ברמת הטבלה:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

(2) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג. הגובה אינו כולל מעי טכניות מיוחדות כגון סילו, אנטנות, מעי מיזוג וכד'.

(3) קוי הבנין יהיו לפי המצויין לעיל או על פי הקיים.

**6. הוראות נוספות .6**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה באזור התעשייה הינו הכנת תכנית בינוי בקני"מ 1:500 כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.                  תכנית הבינוי תתייחס לנושאים תחבורתיים כולל כניסות ויציאות למגרש 800 ו-801.                  נושאים תברואתיים, ממשק עם כביש מס' 1 וכן נושאים נופים סביבתיים.                  תכנית הבינוי תכלול נספח תחבורה ערוך ע"י יועץ תחבורה ונספח נופי סביבתי ערוך ע"י אדריכל נוף, המתייחס לנטיעות, גינון ופיתוח בתחום תא שטח 801 בממשק עם כביש 1.                  תכנית הבינוי ונספחיה תוגש לאישור מהנדס הועדה, מהנדס הרשות המקומית והיחידה הסביבתית קולחי ג"ע.                  2. תנאי למתן היתר בניה בתחום השפעה של ערוץ ניקוז משני לפי תמ"א 3/ב/34 הינו אשור רשות הניקוז האזורית .                  3. תנאים נוספים ע"פ הקבוע בתוכניות גע/ מק/ 222 וג/7753.</p>	
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתוגש כחלק מהבקשה למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>כל ההנחיות הסביבתיות בתוכנית גע/ מק/ 222 יחולו על תכנית זו.</p>	
<p><b>6.4 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר (כחלק ממסמכי הבקשה) לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית.                  ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  תחנות השנאה:                  מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.                  ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל                  לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:                  מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו                  קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'                  קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'                  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'                  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	<b>חשמל</b>
<p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו          35.0 מ' מ' 0.5          כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'          כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'          כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל          ארון רשת 1 מ'          שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
6.6	<b>שרותי כבאות</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
6.7	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.8	<b>תשתיות</b>
<p>1. מים:          אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:          תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית ומנהלת הכנרת.</p> <p>3. ביוב:          תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
6.9	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג (1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.10</b>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחיבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית. גבולות המגרש הפונים לשטחים פתוחים רגישים, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.11</b>
<p>תנאי להיתר הינו אישור הועדה המקומית לתשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.13</b>
<p>הוועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</li> <li>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</li> <li>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</li> <li>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</li> </ol>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 5 שנים מיום אישורה.





עמוד 1

טבלת הקצאה

(תקנה 5) - טופס 2 - עמוד 1

לתכנית : קיבוץ כפר בלום - נספח לתכנית מפורטת מס. 253-0245548

מס' סידורי	מס' גוש	חלקה	מגרש	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש הכולל בחלוקה במ"ר	שטח המגרש במ"ר	החלקים בבעלות
1	13292	4	100	קרן קיימת לישראל				72,329	72,329	
2	13292 13294	4 5	101					50,596	50,596	
5	13292	4	200					24,925	14,850	
<b>סה"כ</b>								<b>147,850</b>	<b>137,775</b>	

## טבלת הקצאה

(תקנה 5) - טופס 2 - עמוד 2

לתכנית : קיבוץ כפר בלום - נספח לתכנית מפורטת מס. 253-0245548

מס. סידורי	מס. גוש	חלקה	מס. מגרש לפי התכנית	מס. מגרש ארעי	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על המגרש	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש ב- מ"ר	חלקים בשבר בשוט	ייעוד המגרש המוקצה	מס. יח"ד	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	13292	4	401	401	קרן קיימת לישראל				132	132 / 137,775	דרך			
2	13292	4	800	800					2,405	2,405 / 137,775	תעשייה			
3	13292	4	801	801					12,445	12,445 / 137,775	תעשייה			
4	13292 13294	4 5	802	802					122,793	122,793 / 137,775	מבני משק			