

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית בקעת בית שאן.

"כפר רופין - הרחבת ישוב".

תכנית מספר ג/ 10885 שינוי לתכנית מש"צ 42 וג/3778.

הודעה על אישור תכנית מס. 10885/ג
מורסמה בילקוט המוסטים מס. 10885
3.5.01
מיום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בקעת בית-שאן
תכנית מפורטת 10885/ג
כפי נ"ל י"מ י"מ
3/6/98
הועדה/ועדת המשנה בישיבתה מיום
החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית
המהנדס

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור ת"יית מס. 10885/ג
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.11.99 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לחכונ
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: מאי 1998
עדכון: 7.99, 6.99, 4.99, 3.99, 8.98, 11.99, 11.00

אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים, ד.ג. חבל כורזים, מיקוד 12391 טל: 06-6934977, פקס: 06-6938468

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 **שם התכנית:** "כפר רופין - הרחבת ישוב" תכנית מספר ג/ 10885 שינוי לתכנית מספר מש"צ 42 ג/3778.
- 1.2 **מקום התכנית:**
מחוז: הצפון
נפה: יזרעאל
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית בקעת בית שאן.
רשות מוניציפלית: מועצה אזורית בקעת בית שאן.
- 1.3 **חלקות וגושים:**
- | | |
|------------|---|
| גוש: 23000 | חלק מחלקות: 2,3,4,8,9,10,12,13,14 |
| גוש: 23003 | חלקות בשלמות: 3,4,6,7,8,9 חלק מחלקות: 1,2,5 |
| גוש: 23004 | חלקות בשלמות: 1,2 חלק מחלקות: 3,9 |
| גוש: 23005 | חלק מחלקות: 1,2,3 |
- 1.4 **תחום התכנית:** גבולות התכנית הם כמסומן בקו כחול בתשריט התכנית והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 1.5 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 א. הוראות התכנית (9 עמודים)
 ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:2500
 ג. נספח תכניות פיתוח מחייב.
- 1.6 **יחידות דיור בישוב:**
 מספר הנחלות הקיימות: 100 נחלות.
 מספר יחידות הדיור הקיימות: 100 יח"ד.
 מספר יחידות הדיור הנוספות: 121 יח"ד.
 סה"כ יחידות דיור: 321 יח"ד.
- 1.7 **יוזם התכנית:** קיבוץ כפר רופין. ד.נ בקעת בית שאן. טל': 06-6589111
- 1.8 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל. קרית הממשלה - נצרת עילית. טל': 06-6558211
- 1.9 **עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל. כורזים ד.נ. חבל כורזים. טל': 06-6934977
- 1.10 **שטח התכנית:** 706.1 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית. המדידה הנה מדידה פוטוגרמטרית.
- 1.11 **מטרת התכנית:**
 א. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח המיועד למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח, הגדלת שטח מבני משק ע"ח שטח חקלאי ושטח ספורט ע"ח שטח פרטי פתוח.
 ב. התווית דרכים בתאום עם המערכת הקיימת בישוב.
 ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, קביעת נפח ואופי הבינוי, זכויות ומגבלות בניה.
- 1.12 **יחס לתכניות אחרות:**
 התכנית מהווה שינוי לתכניות מאושרות שבתוקף - מש"צ/ 42 ו-ג/3778. במקרה של אי התאמה בין תכנית זו לתכניות האחרות, הוראות תכנית זו עדיפה על כל תכנית אחרת.

פרק מס' 2 - ציונים בתשריט:

	סימני התשריט:	2.1
	גבול התכנית - קו כחול עבה.	2.1.1
	גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.	2.1.2
	גבול משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - קו עבה מקווקו בצבע אדום.	2.1.3
	קו בנין מדרך 667 - קו שחור דק מקווקו.	2.1.4
	מגורים א' - שטח צבוע צהוב.	2.1.5
	מגורים ג' - שטח צבוע בכתום.	2.1.6
	שטח פרטי פתוח - צבוע ירוק בהיר ומתוחם ירוק כהה.	2.1.7
	שטח ציבורי פתוח - צבוע ירוק.	2.1.8
	נהר, נחל, תעלת ניקוז - צבוע תכלת.	2.1.9
	מבני משק - צבוע חום ומתוחם בירוק.	2.1.10
	שטח ספורט - בצבע ירוק כהה.	2.1.11
	תעשייה - בצבע סגול.	2.1.12
	עתיקות- תחום בקו שחור מקווקו.	2.1.13
	שטח חקלאי - צבוע פסים ירוקים באלכסון.	2.1.14
	מבנה להריסה - מבנה מרושת בקווים בשחור.	2.1.15
	דרך מאושרת - צבועה בתום כהה.	2.1.16
	דרך מוצעת - צבועה באדום.	2.1.17
	דרך לביטול - צבועה בקווים אדומים באלכסון.	2.1.18
	מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך	2.1.19
	מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	2.1.20
	רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	2.1.21
	גבול גוש רשום - קו משונן בירוק.	2.1.22
	גבול ומספר חלקה רשומה-קו רצוף דק בירוק ומספר בתוכה.	2.1.23
	גבול ומספר מגרש מוצע-קו שחור מלא ומספר בתוכה.	2.1.24
	משאבי טבע בתמ"א 31 - פסים אנכיים בצבע ירוק.	2.1.25

2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט.

יעוד השטח	שטח בדונם מאושר	אחוזים מאושר	שטח בדונם מוצע	אחוזים מוצע
שטח מגורים א'	214.7	30.4%	211.2	29.9%
שטח מגורים ג'	-	-	60.5	8.6%
שטח פרטי פתוח	18.9	2.7%	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	-	98.8	13.9%
נהר, נחל, תעלת ניקוז	13.1	1.9%	12.2	1.7%
מבני משק	158.2	22.4%	205.7	29.1%
שטח ספורט	24.2	3.4%	22.8	3.2%
אזור תעשייה	16.9	2.4%	16.9	2.4%
עתיקות	15.0	2.1%	-	-
שטח חקלאי	227.9	32.2%	23.8	3.4%
דרך מוצעת	-	-	43.6	6.2%
דרך קיימת	17.7	2.5%	10.6	1.6%
סה"כ	706.1 ד'	100.0%	706.1 ד'	100.0%

פרק מס' 3 - תקנות כלליות:

- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
- א. בטרם הוצאת היתר בניה, תוכן תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל מבנן בשלמותו אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.
 - ב. השלמת הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת.
 - ג. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
 - ד. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות התזיתות הקדמיות של המבנה.
 - ה. ינתן פתרון לניקוז מי הגשם בחלקה.
 - ו. כל יחידת מגורים תסומן בשילוט לזיהוי הכתובת לפי דגם קבוע למתחם שיאושר ע"י הועדה.
 - ז. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופית של המגרשים ובה יסומנו: גבהים סופיים לפיתוח, גדרות, קירות, קירות תומכים, מתקן אשפה ומקומות החניה.
 - ח. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
 - ט. תאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית המגרש או על גבי המבנה שלא באישור הועדה.
 - י. לא תנתן תעודת גמר למבנה, אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין וההתקנות הזמניות לצרכי בניה ושיקום אתר הבניה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
 - כ. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית ביוב.

פרק 4 - אזורים ותכליות:

לא ישמש שטח קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה ושטח בניה מותרים, גובה מקסימלי של בנין ומרווחי בניה מינימליים.

- 4.1 **מגורים א':**
 השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש לשטח מגורים וכל הקשור לפעילות המגורים לקיבוץ כפר רופין. שטח זה יכלול: מגורים, בתי ילדים, פעוטונים, גני ילדים, מועדונים, ביה"ס של הקיבוץ, מעבדות, מבני קהילה של הקיבוץ, חדר אוכל, מטבח, מועדון, מרפאה, מזכירות, חדר נשק, מחסן בגדים, מכבסה, מחסנים, חדרי שרות טכניים, מקלטים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני משחק וגן, מתקנים הנדסיים וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.2 **מגורים ג':**
- השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש לבנית בניני מגורים חד משפחתיים.
 הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.2.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.
- 4.2.2 בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:
- 4.2.2.1 שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 - 4.2.2.2 לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 - 4.2.2.3 כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
 - 4.2.2.4 החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
 - 4.2.2.5 עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
- 4.2.3 **הגובה המרבי:**
 הגובה המרבי וימדד מגובה פני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. גובה הגג המשופע עד קו הרכס העליון - 9.0 מ'. שיפוע הגג לא יעלה על 50%. גובה הגג השטוח עד קו המעקה העליון - 7.2 מ'.
- 4.2.4 לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח תכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר.

תכנית זו תכלול גובה פני קרקע בחזית המגרש, חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

- 4.3 שטח ציבורי פתוח:**
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שרות נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מבני טרנספורמציה, מתקני תשתית ומרכיבי בטחון.
- 4.4 שטח מבני משק:**
השטח הצבוע חום ומותחם בירוק בתשריט הינו שטח המיועד למבני משק ויכלול: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה, משרדים ואחסנה, מבני שרות, שרותים טכניים, תחנת תדלוק פנימית שלא לשירות הזולת, ולא על בסיס עסקי – מתן היתר בניה יהיה ע"פ הנחיות תמ"א 18 בסעיף 9 ה'.
מתן היתרי בניה בשטח מבני המשק יהיה ע"פ מגבלות סביבתיות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול דגים, חממות, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות גרטרור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.5 שטח ספורט:**
השטח הצבוע ירוק כהה בתשריט הינו שטח למתקני ספורט ונופש ויכלול: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מתקני משחק ונופש פעיל, דרכים פנימיות וחניה וכל השרותים והפעילויות הנדרשות לקיום הפעילות. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.6 שטח תעשייה:**
השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ולמלאכה ויכלול: מפעלי תעשייה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית לרבות משרדים, מחסנים, מחסני מכר, אולמות תצוגה, דרכים פנימיות ורחבות חניה ומבני שרות לני"ל באישור ותאום עם המשרד לאיכות הסביבה. הוראות הבניה יהיו כמפורט בפרק 6.
- 4.7 דרכים:**
השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. השטח הצבוע חום כהה בתשריט הינו שטח דרך קיימת. קווי בניה יהיו ע"פ הרוזטה שבתשריט התכנית. במגרשים פינתיים קווי הבניין יהיו: קדמי - בכיוון הדרך הראשית וצדדי בשני הצדדים האחרים.
- 4.8 עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק מס' 5 - תנאים כלליים:

- 5.1 חלוקה:**
א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 5.2 הפקעות:**
כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יותכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
- 5.3 רישום:**
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 5.4 כיבוי אש:**
לא תותר כל בניה אלא לאחר מילוי דרישות כיבוי אש והגשת תכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה.

- 5.5 **סילוק אשפה:**
 יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של מועצה אזורית בקעת בית שאן ומחלקת מהנדס המועצה.
- 5.6 **חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**
 כל רשת החשמל תהיה תת קרקעית, תחנות הטרינספורמציה ימוקמו בשטחים פתוחים והמבנה ישתלב בתכנית הפיתוח. חומרי הגמר למבנה יקבעו כחלק מתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
- 5.7 **חניה:**
 החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשמ"ג - 1983 ועדכונה מעת לעת. יש להקצות שטחי חניה מתאימים ע"פ תקנות התכנון והבניה לכל מגרש ע"פ ייעודו בתשריט התכנית.
- 5.7.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
- 5.7.2 החניה לשימושים העסקיים תהיה בתחומי המגרש וע"פ תקן החניה לשימוש המבוקש.
- 5.7.3 חניה מקורה מבניה קשה תותר בתנאי שצורתה הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי לשביעות רצון הועדה המקומית. חניה מקורה תחשב ע"ח שטחי השירות המותרים.
- 5.7.4 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת חניה מקורה לחנית רכב פרטי על גבול המגרש ללא מרווח צדדי בתנאי שלא יהיו פתחים לכוון המגרש השכן והניקוז יוסדר לכוון המגרש הנדון.
- 5.8 **עבודות פיתוח:**
 תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפה, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח.
- 5.9 **הוראות הבניה ועמידה בתקנים:**
 בטיחות, חוזק, איוורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכתיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 5.11 **הגבלות בניה בקרבת קווי חשמל:**
 א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. הקרבה המותרת בין בנין לבנין: היטל התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל עילי לא תפחת מהמרחקים המצויינים להלן:
- | | |
|-------|---------------------------|
| מ' 2 | מרשת מתח נמוך: |
| מ' 5 | מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו: |
| מ' 8 | מקו מתח גבוה עד 110 ק"ו: |
| מ' 10 | מקו מתח עליון עד 161 ק"ו: |
- ב. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מעל קוי חשמל תת קרקעיים. הקרבה המותרת בין בנין לבין קו חשמל תת קרקעי לא תפחת מ- 2 מ'.
- ג. חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן: מעמודי חשמל מתח נמוך: 2.5 מ'. מעמודי חשמל מתח עד 33 ק"ו: 5 מ'. מעמודי חשמל במתח עליון: 10 מ'.
- ד. חפירה, חציבה או כריה באמצעות כלים מכניים לא תבוצע בקרבה שתפחת מהמרחקים הנקובים להלן:
- | | |
|-------|---------------------------------|
| מ' 10 | מכבל חשמל תת קרקעי: |
| מ' 5 | מעמודי חשמל מתח נמוך: |
| מ' 5 | מעמודי חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: |
| מ' 10 | מעמודי חשמל מתח עליון: |
- ה. בכל העניינים הנדונים בסעיף זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות התוקיות הנוגעות בדבר.
- 5.12 **ביוב:** יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח התכנית למערכת הביוב המרכזית של הישוב. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי התכנית לפני שיחובר למערכת הביוב ולפני מתן אישור מהנדס הועדה והמועצה כי תכנית הביוב בוצעה לשביעות רצונם. יותר להעביר קווי ביוב וניקוז בתוך המגרשים הפרטיים עד למרחק 1 מטר מקו הבנין בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית שאינה מפריעה ופוגעת ברכושו של בעל המגרש.
- 5.13 **היטל השבחה:** היטל השבחה יגבה כחוק.

- 5.14 **מקלטים** : פתרון המקלוט יהיה על פי ההנחיות ובאישור הג"א.
- 5.15 **אספקת מים** : אספקת מים למבנים או לאתרים שבשטח התכנית תעשה ממערכת אספקת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 5.16 **ארונות חשמל** : ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.
- 5.17 **תאורת חוץ** : תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ויאושרו ע"י מהנדס הועדה.
- 5.18 **ניקוז** :
- 1) תנוגש תכנית ניקוז והגנה מפני שטפונות שתכלול:
 - א. תכנון הגנה על השטח בהסתברות 100 : 1 שנה (1%) .
 - ב . התייחסות לתנאים הידרולוגיים סביבתיים / מקומיים.
 - ג . הצגת חישובים הידראוליים שבבסיס התכנית.
 - ד . השארת שטחים למתקנים ודרכי תחזוקה למערכת הניקוז.
 - ה . השתלבות המוצא של הנגר במערכת הניקוז האזורית.
 - 2) לא תותר כניסת מזהמים למערכת הניקוז שתיבנה על בסיס התכנית המאושרת.
 - 3) תיערך בחינה להשפעות הסביבתיות של התכנית על פיתוח השטח ומערך הניקוז המרחבי ויוגש תסקיר.
 - 4) תימנע בניה בערוצי ניקוז טבעיים / מלאכותיים.
 - 5) גבולות ניספח ותכנית הניקוז יהיו לפי התנאים הטופוגרפיים / פיזיים של אתר התכנית המוגשת למתן תוקף (כולל אתר פינוי הנגר מחוץ לקו הכחול)
 - 6) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז ועמידה בהוראות תכניות הניקוז המאושרות.
- 5.19 **מזגנים** : מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הועדה כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.
- 5.20 **מעקה גג** : לכל גג שטוח תותר יציאה במדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 5.21 **אנטנות** : לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
- 5.22 **קולטי שמש** : ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי למתן היתר בניה. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג.
- 5.23 **פרגולות** : יותרו מרפסות גג או מרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, ע"י פרגולה עשויה עץ, ברזל או אלומיניום והמהוות מסגרות פתוחות - הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה, ובאישורו של מהנדס הועדה המקומית.

**פרק 6 - טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:
חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992 .**

שם ואזור שימושים עיקריים	גודל מגרש מינימלי	קווי בנין (מ')			גובה בניה מקסימלי	
		קדמי	צדדי	אחורי	מספר קומות	במטר
מגורים א'	500 מ"ר	3	3	3	2	9
מגורים ג'	500 מ"ר	5	3	3	2	9
מבני משק	1000 מ"ר	5	5	5	2	15
ספורט	1000 מ"ר	5	3	3	2	15
תעשייה	1000 מ"ר	5	3	3	2	13
שטח ציבורי פתוח	500 מ"ר	5	5	5	1	4

אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						שם ואזור	
שטחים עיקריים	שטחי שרות		לכיסוי קרקע מקסימלי	סה"כ אחוז/ מ"ר בניה	שטח		
	מעל מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה			מעל מפלס הכניסה		מתחת מפלס הכניסה
מגורים א'	20%	5%	20%	25%	-	-	
מגורים ג'	250 מ"ר	50 מ"ר	35%	60%	-	-	
מבני משק	45%	15%	50%	60%	-	-	
ספורט	40%	10%	40%	50%	-	-	
תעשייה	45%	15%	60%	60%	-	-	
שטח ציבורי פתוח	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	-	-	

שם ואזור שמושים עיקריים	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' במגרש סה"כ	סה"כ יח' דיור בשטח התכנית
מגורים ג'	2	1	121 יח'

הערות:

(1) העברת אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה תהיה בסמכות הועדה המקומית הכל בתנאי שסה"כ הבנייה ישמרו.

(2) מדידת גובה המבנים תהיה מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השתיים.

פרק מס' 7 - חתימות ואישורים:

יזם התכנית: קיבוץ כפר רופין

**קיבוץ
כפר רופין**

אין לנו התנגדות טכנית לתכנית. בהנחה שיש הסכם מילואים עם
 רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לאישור תכנון כרטיס איי פה בלבד והתנאי כל זכות
 ליוזם התכנית או רכב בעל זיוו אחר בטוח התכנית כל עוד לא
 הוקצה השטח לערוב עמנו הסכם מילואים מיוזם ואין חתימתנו זו באה
 בניקום התכנית כל בעל זכות בעתם הנדון ואין כל השות מוסמכת.
 לפי כל חוקה ועמ"ל כל דין.
 לטען הסר הפס מוגדר ביה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית או בחתימתנו על התכנית הברה או
 הודאה בקיום הסכם האמור ואין חזרה על זכותנו לבטלו כולל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מני כוונת בלשון בטוח ו/או על
 כל זכות אחרת העומדת לנו ביחס הסכם כאמור ועמ"ל כל דין שכן
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט טכנית.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 11/2/01

עורך התכנית: אבישי טאוב - אדריכל



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.נ. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468