

תקנונים 4 / כפר רופין - מגורים  
תאריך: פברואר 2005.

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. בקעת בית שאן  
המקום: כפר רופין

שם התכנית: כפר רופין - הגדלת 27 מגרשים  
תכנית מספר: ג/ 13510  
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס. <u>ג/ 13510</u> ...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>26/01/05</u> לאשר את התכנית.
---

הודעה על אישור תכנית מס. <u>ג/ 13510</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס. <u>5403</u> ת"ת <u>8.6.05</u>
---

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.  
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****1.1 שם התכנית:**

כפר רופין - הגדלת 27 מגרשים תכנית מספר ג/ 13510 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת.

**1.2 מקום התכנית:**

כפר רופין  
נ.צ. מלבזי : מזרח : 252500 צפון : 707500

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23000	-	9,10,13
23003	-	1

**1.3 שטח התכנית: 64.2 זונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**

**תאריך מדידה:** 11.03.04

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**יזם ומגיש התכנית:** קיבוץ כפר רופין- ד.נ. בקעת בית שאן. טל: 04-6589111.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג חבל כורזים

טל: 04-6934977 ; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 10885 המאושרת מתאריך 03.05.01, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- טבלת שטחי מגרשים.

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
אוגוסט 2002.	עדכון 1
מרס 2003.	עדכון 2
ספטמבר 2003.	עדכון 3
מאי 2004.	עדכון 4
פברואר 2005.	

**1.8 סה"כ יח"ד מאושרות בישוב ע"פ תכנית ג/ 10885 : 321 יח"ד.**

מספר יח"ד מוצע בתכנית זו ( אינן מהוות תוספות לסה"כ יח"ד בישוב) : 27 יח"ד.

**1.9 הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.10 באור סימני התשריט:**

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול ותכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים אי	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח מגורים ג'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בהיד בתשריט.
נחר, נחל, תעלת ניקוז	- השטח הצבוע תכלת בתשריט.
שטח ספורט	- השטח הצבוע ירוק כהה ותחום בחום בתשריט.
גבול אתר עניקות	- השטח המסומן בקו דק מקווקו בצבע שחור בתשריט.
משאבי טבע	- השטח המסומן בתשריט בקווים אנכיים בצבע ירוק כהה בתשריט.
דרך מוצעת	- הדרך הצבועה אדום בתשריט.
דרך מאושרת	- הדרך הצבועה חום כהה בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.	- קו משונן בצבע ירוק.

**1.11 טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים אי	0.8	1.3%	-	-
שטח מגורים ג'	13.7	21.3%	22.3	34.8%
שטח ציבורי פתוח	31.2	48.6%	21.1	32.8%
נחר, נחל, תעלת ניקוז	7.8	12.2%	7.8	12.2%
דרך מוצעת	-	-	2.2	3.4%
דרך מאושרת	10.7	16.6%	10.8	16.8%
סה"כ	64.2 ד'	100.0%	64.2 ד'	100.0%

**פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הגדלת שטחם של 27 מגרשי מגורים מאושרים ע"פ תכנית ג/ 10885 ללא הגדלת זכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח מגורים ג', שטח נחר, נחל, תעלת ניקוז ושטח לדרכים.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח נחר, נחל, תעלת ניקוז לשטח ציבורי פתוח ושטח מגורים ג'.
- 2.2.3 הסדרת הטיית נחל.
- 2.2.4 התווית מערכת דרכים עם המערכת הקיימת.
- 2.2.5 קביעת הוראות פיתוח.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יחיד	שטחי שרות	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
27	$27 \times 50 = 1350$	$27 \times 250 = 6750$	שטח מגורים ג'
-	-	100	שטח ציבורי פתוח

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

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

**3.1.1 שטח מגורים ג':**

השטח הצבוע כתום בתשריט יישמש לבניית בניני מגורים חז משפחתיים. הוראות הבניה יהיו כמפורט בטעיף 3.2.

א. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת.

ב. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי:

1. שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.

2. לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.

3. כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.

4. החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.

5. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

ג. הגובה המרבי:

הגובה המרבי וימודד מגובה פני הקרקע הטבעית או החפורת, 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'. לכל בקשה להיתר תוגש בנוסף לתכנית הפיתוח ותכנית כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול גובה פני קרקע בחזית המגרש, חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

**3.1.2 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בצבע ירוק בתשריט יישמש לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכי שרות נטועות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל, מבני טרנספורמציה, מתקני תשתית ומרכיבי בטוחן. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בטעיף 3.2.

**3.1.3 נהר, נחל, תעלת ניקוז:**

השטח הצבוע תכלת הינו שטח המיועד לניקוז. לא תותר כל בניה בשטח זה מלבד תשתיות ועבודות פיתוח.

**3.1.4 זרמים:**

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח זרץ קיימות, השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. דרך תישמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות גיטון וחניה. אסורה כל בניה בתחום בדרך למעט מתקני דרך. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

**3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).**

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח מגורים ג'	550	3	3	5
שטח ציבורי פתוח	100	3	3	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה אחוז/מ"ר	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי					
							מס' קומות	במטרים	מספר יח' במגרש סה"כ	צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' סה"כ	סה"כ יח' ד"ר בשטח התכנית.
שטח מגורים ג'	300 מ"ר	**	250 מ"ר	50 מ"ר	35%	300 מ"ר	2	9	1.2	1	27	
שטח ציבורי פתוח	100 מ"ר	**	100 מ"ר	-	100 מ"ר	100 מ"ר	1	4	-	-	-	

\* הזכויות המפורטות בטבלה עבור מגורים ג' הינן סה"כ למגרש ולא זכויות יחסיות לגודל מגרש מינימלי.  
\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות נטו מספר יח' לדונם	מספר יח' במגרש סה"כ	סה"כ יח' ד"ר בשטח התכנית.
	מס' קומות	במטרים			
שטח מגורים ג'	2	9	1.2	1	27
שטח ציבורי פתוח	1	4	-	-	-

**הערה:** מדידת גובה המבנים תהיה מפני קרקע טבעית או תפורה, הנמוכה מבין השתיים.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **3.3.1 מים:**

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### **3.3.2 ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### **3.3.3 ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### **3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, רשת מותח גבוה, בוק וטל"כ, יהיו נתת קרקעיים.

#### **3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**

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

- ברשת מותח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מותח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מותח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מותח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מותח 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.

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 לאתר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

### 3.3.6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

## 3.4 ( הוראות כלליות )

### 3.4.1. תנאים לביצוע התוכנית:

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

### 3.4.2. חלוקה:

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגחל 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.

### 3.4.3. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3.4.4. 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 הבניה.

### 3.4.5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.4.6. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתנגנות האזרחית.

3.4.7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 3.4.8. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### 3.4.9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 3.4.10. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## 3.5 : טבלת מגרשים בשטח מגורים ג':

מספר מגרש	גודל מגרש במ"ר*
1	753.0
2	753.0
3	647.5
4	560.9
5	546.0
6	662.6
7	673.8
8	782.2
9	568.5
10	576.7
11	808.7
12	792.6
13	990.7
14	799.9
15	800.0
16	800.0
17	800.0
18	841.0
19	963.3
20	982.2
21	985.0
22	999.9
23	999.7
24	1000.0
25	1000.0
26	1000.0
27	1000.0

\* המדויקה הינה גרפית.

**פרק 5 - חתימות**

**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.**

אין לנו התנגדות יזומה לתכנית. כתנאי שוו תהיה מתואמת יזום  
 חתימתו המבין המוכרזת.  
 ליישם החובות של כלל כולל עניין אחת בשטח התכנית כל עוד לא  
 יבוצע השטח ויחידה זכרון הסכם מתאים בנימו. ואין חתימתו זו  
 יבוצע השטח כל כולל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת.  
 על חתימתו ועליו כל דבר.  
 אשר כולל מוציא בזה כולל שם נש"ה או ייצוגה על ידינו הסכם  
 החלטה בבית דין. אף החלטה תנו על התכנית הכרה או  
 ה. בקיום הסכם האמור ו/או על זכותנו לבטלו בגלל  
 ה. כי שרשט נאמתו על פני זכויות כלשהן בשטח. ו/או על  
 כל זכות אחרת העומדת לנו ביחס הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מניקודת טפס תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מרחץ הצפון

תאריך 13/3/04

**יזום ומגיש התוכנית: קיבוץ כפר רומין.**

מנהל מקרקעי ישראל  
 מרחץ הצפון

**עורך התוכנית: אבישי טאוב - כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.**

אבישי טאוב

אבישי טאוב  
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
 כורזים ד.ג. חבל כורזים  
 סל. 04-6934977 פקס. 04-6938468