

תקנונים 5 / כפר רופין-פלכר.
תאריך: מאי 2005.

הועדה המקומית בקעת בית שאן
התכנית עברה בדקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בוועדה מקומית
תאריך _____ מהנדס הועדה _____
מוכירת הועדה _____

מסגרת קשת בית-שאן
תכנונית
10. 2005
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית-שאן
הודעה על הפקדת תכנית מס' 9/מק/א
פורסמה ב.פ. מס' 5539
מיום 13/6/06 עמוד 3607

מחוז הצפון
נפה: יזרעאל

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית שאן
הפקדת תכנית מס' 9/מק/א
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מ' 200504 ביום 7/7/05
מהנדס הועדה _____ יו"ר הועדה _____

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

שם התכנית: כפר רופין - פלכר
תכנית מספר: בב/מק/9
התכנית מהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת
שינוי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) 1

ועדה מקומית
בקעת בית-שאן
הודעה על אישור תכנית מס' 9/מק/א
פורסמה ב.פ. מס' 5594
מיום 9/11/06 עמוד 498

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בקעת בית-שאן
הודעה על אישור תכנית מס' 9/מק/א
פורסמה ב.פ. מס' 5594
מיום 9/11/06 עמוד 498

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 - פלכר תכנית מספר בב/מק/9 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת. שינוי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א'1).

1.2 מקום התכנית:

כפר רופין.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 252400 צפון: 706700

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23075	16	11-14,17,18
23079	-	14

1.3 שטח התכנית: 222.6 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**תאריך מדידה:****1.4 בעלי עניין:**

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

יזם ומגיש התכנית: 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 מספר ג/10885 המאושרת. 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 6 עמודים - מסמך מחייב.
ב. תשריט בקניימ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
מאי 2005.	עדכון 1

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח תעשייה - השטח הצבוע סגול בתשריט.
- שטח למבני משק - השטח הצבוע חום ותחום בירוק בתשריט.
- שטח מגורים א' - השטח הצבוע צהוב בתשריט.
- שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
- שטח דרך מאושרת - השטח הצבוע חום בתשריט.
- רצועת תכנון הדרך ע"פ תמ"א 3 - קו נקודה קו נקודה בצבע שחור בתרשים סביבה.
- שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - השטח הצבוע פסים אנכיים בצבע ירוק בהיר בתרשים סביבה.
- גבול גוש רשום - קו משונן בצבע ירוק בתשריט.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק בתוך.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - בדרך מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.

1.10 (טבלת שטחים :

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
7.6%	16.9	7.6%	16.9	שטח תעשייה
92.4%	205.7	92.4%	205.7	שטח פרטי פתוח
100.0%	222.6	100.0%	222.6	סה"כ

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

2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש ע"פ סעיף 62 א (א'1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח מבני משק.

2.2.2 שינוי יעוד משטח מבני משק לתעשייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	יעוד הקרקע
	בהתאם לתכנית ג/ 10885 המאושרת.	שטח תעשייה שטח למבני משק

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

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 שטח תעשייה:

השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשייה ולמלאכה כל ההוראות והגבלות הבניה יהיו ע"פ תכנית ג/ 10885 המאושרת.

3.1.2 שטח מבני משק:

השטח הצבוע חום ותחום בירוק כהה בתשריט הינו שטח מבני משק. כל ההוראות וההגבלות יהיו ע"פ תכנית ג/ 10885 המאושרת.

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

קוי בנין (מי')			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
בהתאם לתכנית ג/ 10885 המאושרת.				שטח תעשייה שטח למבני משק

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
בהתאם לתכנית ג/ 10885 המאושרת.						שטח תעשייה שטח למבני משק

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
בהתאם לתכנית ג/ 10885 המאושרת.				שטח תעשייה שטח למבני משק

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.2 ניקוז:

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

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.
רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

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 מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה 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.
- 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.
- 3.** המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- 3.3.6. אשפה:**
- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות הזים לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 חלוקה:**
- א.** תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב.** התוכנית 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.
- 3.4.2 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.
- 3.4.3 רישום:**
- תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית שאישרה תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 3.4.4 היטל השבחה:**
- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.5 הוראות הג"א:**
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.6 כיבוי אש:**
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 3.4.7 חניה:**
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 3.4.8 תקפות התכנית:**
- לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.



יוזם ומגיש התוכנית: כפר הופין.

שיכון
כפר הופין

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



אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל. 06-6934977 פקס 06-6938468