

5.3.08 אי.טי.סי ע"מ כ"א

11/1/07
תק-מה-418-03 א

7635 סע

מחוז צפון

נפת גולן

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז גולן

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 14920
שינוי לתוכנית ג/ 11924

קיבוץ כפר תרוב

תמ"א/35 – קיבולת: 350 יח"ד, צפיפות מינימום 1.5 יח"ד/ד'
מגורים א' - 75 יח"ד
מגורים ב' - 36 יח"ד מוצעות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תש"ל ה' 57:1965
אישור תכנית מס' 14920/16
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19/11/07 לאשר את התכנית
החל גרזי
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14920/16
פרסומה בלוחות הפרסומים מס' 5793
מיום 9.4.08

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מתאר מקומית קיבוץ כפר חרוב מס' ג/14920 שינוי לתוכנית מתאר מקומית ג/11942.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ כפר חרוב
ב.נ.צ. 262300/741000

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
200000		31

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 208.93 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית : קיבוץ כפר חרוב ד.ג. הגולן 12932
טל : 04-6761811 פקס : 04-6761810

מגיש התכנית : קיבוץ כפר חרוב

עורך התכנית : אדר' דני קידר, א.ב. תכנון, צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תמ"א / 35 – התוכנית חלה במרקם שימור משולב רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים.
התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות.
הישוב מתחבר לדרך אזורית קיימת מס' 982 (לשעבר 98) עפ"י תמ"א/3 שינוי 11 ב' התכנית תואמת לתמ"מ / 3/2
התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ג/11924 המאושרת מיום 31/7/03.
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 19 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט מנחה למתחמי תכנון – מסמך מנחה.
- ד. נספח תחבורה וחניות בקני"מ 1:500 – מנחה.
- ה. נספח פרוגרמה לאזור מרכז שירותים ותעסוקה – מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
02.04	הכנה
04.04	עדכון 1
11.04	עדכון 2
8.05	עדכון 3
3.06	עדכון 4
7.06	עדכון 5

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכניות מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קווים אדומים באלכסון	דרך לביטול
תכלת	מגורים א'
כתום	מגורים ב'
חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק תחום שחור	שטח ציבורי פתוח משולב בחניות
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
פסים מקבילים בירוק ותכלת	דרך נוף – טיילת
חום מותחם ירוק	מבני משק
פסים אלכסוניים אפור חום	מרכז שרותים ותעסוקה
אדום מפוספס שחור	חניה
חום משובץ שחור	חניה מאושרת
ירוק מותחם חום	ספורט
רבע עליון בעיגול	מס' דרך
רבע צידי בעיגול	קו בניין מדרך
רבע תחתון בעיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנים להריסה
קו נקודה קו וספרה באדום	מגרש למבנה/ מתחם ומספרו
קו נקודה קו בשחור	גבול גידול בע"ח
קו סגול מקוטע	קו מתח גבוה
קו שחור מקוטע	עתיקות

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
22.60	47.20	51.01	106.58	מגורים א'
9.53	19.93	---	---	מגורים ב'
---	---	8.68	18.12	שטח פרטי פתוח
8.33	17.41	14.98	31.29	מבני ציבור
1.62	3.38	4.20	8.77	מבני משק
22.04	46.03	---	---	שטח ציבורי פתוח
		8.90	18.60	שטח פרטי פתוח
6.76	14.13	6.74	14.08	ספורט
6.05	12.64	---	---	דרך מוצעת
10.23	21.36	12.64	26.40	דרך קיימת/ מאושרת
1.78	3.73	---	---	שצ"פ משולב בחניה
0.39	0.82	1.54	3.21	חניה מאושרת
2.37	4.96	---	---	חניה
1.46	3.05	---	---	דרך נוף/ טיילת
6.84	14.29	---	---	מרכז שירותים ותעסוקה
100%	208.93	100%	208.93	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. סיווג וחלוקת אזור המגורים המאושר בתוכנית ג/ 11924 לאזורי מגורים עפ"י צפיפות בניה.
- ב. יעוד שטח למרכז שירותים ותעסוקה.
- ג. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לשטח ביעוד מרכז שירותים ותעסוקה.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. שינוי הוראות התוכנית בעניין זכויות והגבלות בניה.
- ד. קביעת הוראות בניה.
- ה. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	סה"כ שטחי שירות / מ"ר	מספר יח"ד
מגורים א'	18880	4720	75 + 90 יח' קטנות
מגורים ב'	7972	1993	36
מבני ציבור	5223	1741	
ספורט	2119	706	
מבני משק	1014	169	
מרכז שירותים ותעסוקה	3572	714	

3. הוראות התכנית :

3.1.1. מגורים ב' - 36 יח"ד מוצעות :

מיועד למבני מגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יגרמו למטרדים סביבתיים. שטח המשרד/סדנא לא יעלה על 50 מ"ר, יהיה בתוך בית המגורים ושטחו יהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המצוינים בטבלת הזכויות וההגבלות. לא תותר פעילות ארוח כפרי בבתי המגורים. גודל מגרשים מינימלי 500 מ"ר ויותר להקים עליו מבנה מגורים אחד, מבנה מחסן ומבנה חניה ששטחם יהיה על חשבון שטחי השירות המותרים. החניה תהייה בתחום המגרש.

אזור זה מיועד להקמת מבני מגורים חד, דו ו/ או רב משפחתיים, כולל עד 90 יח' קטנות בשטח של עד 50 מר' ליחידה. מבנים לשימוש קהילה כמו מבני שירות טכניים, שבילים, דרכים, שטחים פתוחים מגוונים, מתקני גן, מחסן ביתי, מקלטים, חניות וכל הדרוש לפעילות מגורים משותפת.

באזור זה יותר להקים משרדים/ סדנאות בתנאים המותרים במגורים א' (החניות לצרכי המגורים מסומנות בתשריט – שטח משובץ שחור על צהוב)

- אזור המגורים מחולק למגרשים כמסומן בתשריט התוכנית – אפשר שמתחם יחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה (לפי סעיפים 63, 69, 137 לחוק התכנון והבניה), ושיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).

- במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים יקבעו הנושאים הבאים:
 - קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים תהייה כמפורט בטבלה 3.2.1.

- זכויות והגבלות בניה עפ"י טבלה 3.2. בתקנון זה
- קווי בניין בין המבנים – קווי הבניין המדויקים בין מבנים קיימים, ייקבעו בתשריט החלוקה למגרשים.
- קו הבניין הקדמי יהיה כמצוין בתשריט ועפ"י סעיף מבנים קיימים בסעיף הוראות כלליות בתקנון זה.
- הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות.
- עורקי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב עורק מעבר לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה – 70 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה משוייך לכל מגרש – בתחום המגרש או במקבצי חניה.
- שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו עורקי מעבר, גינון וחניות.
- תוכנית הבינוי למתחם תכלול סימון כל התשתיות הקיימות והמתוכננות.
- קיימת אפשרות להגדלת מבנים קיימים ללא חלוקה למגרשים על בסיס תוכנית בינוי למתחם, באישור הועדה המקומית.
- תוספת בניה ליח"ד תהייה אנכית – כלומר, קומה נוספת (קומה שניה) הרחבה אופקית תתאפשר רק על בסיס תוכנית בנוי שתציג את קווי הבניה. החניה תהייה לאורך צירי התנועה, ובשטחים המיועדים לחניה, עפ"י תשריט.
- קיימת אפשרות להפקעת שטחים לצרכי ציבור, דרכים ותשתיות, על בסיס התוכנית המאושרת אף בטרם הסתיים תהליך שיוך הדירות והחלוקה למגרשים.
- טבלת פירוט המתחמים – סעיף 3.2.1. מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. מתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מבני קהילה, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו', יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.

3.1.3. מבני ציבור :

- באזור זה יותר להקים בינינים ושימושים המיועדים לצרכי ציבור כמו : משרדי קהילה.
- מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך (כמו בתי ילדים) ותרבות (מועדון, ספרייה).
- בנינים לשרותי רווחה.
- שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית בינוי לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.4. אזור מרכז שירותים ותעסוקה :

אזור זה מיועד למתן שירותים אישיים, ציבוריים ועסקיים. יותר להקים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות יצירה, בתי מלאכה למלאכות נקיות, קליניקות, מרכז פעילות לילדים וקשישים, הסעדה, דיסקוטק ומסחר קמעונאי. השטח המיועד למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בנוי, ויהיה ע"כ זכויות הבניה המפורטות בטבלה 3.2.

מרכז השירותים והתעסוקה יחוייב בהכנת תוכנית בינוי כוללת, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי הגישה, מקומות החניה, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרונות לתשתיות ובעיות איכות סביבה. תנאי למתן היתר בניה – יהיה הגשת תוכנית בינוי לכל המתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. היתרי בניה יגזרו מתוכנית הבינוי ויחויבו באישור הגורמים המוסמכים.

3.1.5. ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט כולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ובילוי. כמו כן יותר להקים : מתקנים הנדסיים, מרכיבי ביטחון, גדרות, תאורת מערכת, דרך ביטחון. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.6. מבני משק :

אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים : בנייני מלאכה, אחסנה, שרותים טכניים, גנרטור. באזור זה של מבני המשק לא יותר לאכסן ולגדל בעלי חיים. תנאי למתן היתר בניה – אישור המשרדים : איכות הסביבה ובריאות.

3.1.7. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.
- 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. דרך משלובת הינה רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.

3.1.8. שטח ציבורי פתוח משולב בחניות

בשטח זה יותר כל שימוש האפשרי ומותר בשטח ציבורי פתוח. בנוסף יותר להקים מבנים לחניה. המבנים יבנו מחומרים קלים, עפ"י דגם וגודל אחידים שייקבעו ע"י ועד הישוב, מהנדס המועצה ובאישור הועדה המקומית. סה"כ השטח לחניות לא יעלה על 40% מכלל השטחים ביעוד זה.

3.1.9 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, תקשורת) - הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ומהנדס המועצה האזורית.

3.1.10 דרך נוף - טיילת:

קטע דרך המיועד לתנועת הולכי רגל נוכח נוף הכנרת והגליל.
בדרך הנוף – טיילת יותרו השימושים הבאים: הכשרת הדרך כולל סלילתה, הצבת ריהוט רחוב כמו: ספסלים, מצללות, ברזיה, מיכלי אשפה, תאורה.
לדרך נוף הטיילת – תוכן תוכנית פיתוח סביבתי בה תודגש החזית לנוף כפתוחה ולא מוסתרת ע"י צומח גבוה וסבוך. כמו כן, יפורטו בה חומרי הבינוי והמתקנים שלאורכה.
תנאי למתן היתר בניה, תוכנית פיתוח סביבתית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד סה"כ לדונם	מס' יחיד צפיפות מס' למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בניה			גודל מגרש מינימלי / דונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי			
3-4 (6)	1	8.5 (2)	2	50 (5)	35	10	40		50	4	4	4	0.25	מגורים א'	
2	1	8.5 (2)	2	50	35	10	40		50	4	4	3 (3)	0.5	מגורים ב'	
		9	2	40	40	10	30	-	40	4,3 כמסומן בתשריט	5	4	1.0	מבני ציבור	
		10	2	20	20	5	15		20	5	5	5	5.0	ספורט	
		10	2	35	35	5	30		35	4	5	5	3.0	מבני משק	
		9	2	30	30	5	25		30	3	4	3	2.0	מרכז שירותים ותעסוקה	
		4	1	250 מ"ר	250 מ"ר		250 מ"ר	-	250 מ"ר	כמסומן בתשריט 3,4	4	4		שצ"פ / שצ"פ (4)	
										סה"כ שטח מבני החניה לא יעלה על 40% מסה"כ יעוד קרקע זה				שצ"פ משולב בחניה	

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה מבנה עם גג שטוח לא יעלה על 7 מ'. גובה מקסימלי למבנה עם גג משופע יהיה 8.5 מ'.
- (3) אפשרי קו בנין צידי בין 2 המגרשים 0 מ' בתנאי של קיר משותף ושכד השני קו הבנין יהיה 4 מ' לפחות...
- (4) בשצ"פ כלולים מקלטים קיימים ומתקנים הנדסיים.
- (5) בכל שטחי השצ"פ שבתחום התוכנית תותר בניה חדשה עד 250 מ"ר - לא כולל שטחי המקלטים..
- (6) במתחמים 1-14 שבהם הבתים משותפים זכויות הבניה תהינה עפ"י המפורט בטבלה 3.2.1. בתקנון זה כולל גם את יחידות המגורים הקטנות

3.2.1. אזור מגורים א'
טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

הערות	סה"כ זכויות בניה במ"ר עיקרי/ שירות	מספר חניות מינומלי למתחם	חניות לרכב	קיבולת מגורים יח"ד דירות זמני	מתחם/ד' שטח	מס' מתחם
בית משותף	750	6	6	3	1.3	1
בית משותף	750	6	6	3	1.1	2
בית משותף	750	6	6	3	1.3	3
בית משותף	750	6	6	3	1.3	4
בית משותף	700	6	6	3	1.0	5
בית משותף	750	6	6	3	1.3	6
בית משותף	750	6	6	3	1.4	7
בית משותף	750	6	6	3	1.4	8
בית משותף	750	6	6	3	1.4	9
בית משותף	700	6	6	3	1.0	10
בית משותף	750	6	6	3	1.3	11
בית משותף	750	6	6	3	1.3	12
בית משותף	700	6	6	3	1.0	13
בית משותף	750	6	6	3	1.4	14
מתחם מגורים לפרצלציה	4000	32	32	16	7.6	15
מתחם מגורים לפרצלציה	2650	22	22	11	4.5	16
מתחם מגורים לפרצלציה	1500	12	12	6	3.0	17
מתחם למגורים זמניים	1800	30	30	עד 33 יח'	4.2	18
מתחם למגורים זמניים	3300	60	60	עד 60 יח'	10.0	19
	סה"כ 23,600 מ"ר			75 יח"ד		סה"כ:

- גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מ"ר. מהם 200 מ"ר לשימוש עיקרי. ליחידת מגורים קטנה, זמנית עד 55 מ"ר.
- ניתן לנייד יחיד לשיוך מתחם למתחם, בסמכות ועי מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 75 יח"ד. ובהתאם לעדכן את כמות החניות לרכב ואת זכויות הבניה. במתחמים 1-14 זכויות הבניה הן על פי טבלה זו ותכנית של עד 40%.

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 מגורים א', ב' :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הישוב ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

במידה ואזור מגורים ב' יחולק למגרשים תתחייב התייחסות לקווי הבניין עפ"י הגבולות המגרשים שיקבעו ובהתייחס למצב הבנוי הקיים.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

במגורים א' יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ובחזית האחורית (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). במגורים ב' ימוקמו המחסנים עפ"י הסכמת כל בעלי הדירות במבן. אפשר כ"מקבץ" מחסנים. בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן ליחידת מגורים לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.

חניה :

במגורים א' החניה תהייה בתחום המגרש, מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.

יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0 מ'.

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 30 מ"ר.

במגורים ב' - החניה תהייה לאורך צירי הדרכים ו/ או בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה - וזאת עפ"י נספח תחבורה וחניה שבתוכנית זו ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

גדרות :

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.
גובהן של הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.
הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר המיועד לגדרות.
גדרות לחזית הרחוב יהיו מחומרים אחידים ובאיכות גבוהה כמו :
מאבן לקט, עץ או חומרים אחרים אך לא מחומרים ירודים, כדוגמת רשת.
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה.
גדרות בין מגרשים אפשר שיהיו מרשת או מגדר חיה בגובה מקסימלי 1.80 מ'.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה ע"פ תכנית הבינוי של המתחם שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקים לתקנות ולהוראות הבטיחות אשר יהיו בתוקף במועד ההתקנה ובכפוף להוראות כל דין.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.
במבן הכולל יותר מיחידת מגורים אחת יותנה מיקום מיכלי הדלק בהסכמת לפחות 50% מהדיירים ובאישור הועדה המקומית.

מתקני חצר :

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

- * המתקנים לא יהיו בחזית הקדמית של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו ללא גג ובמרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.
- * תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

מבני ציבור, מרכז שרותים ותעסוקה וספורט :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים.
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 1:250
תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ותכלול : גבהים סופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר

מקרקע סופית. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מוניים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

מבני משק :

בכפוף להוראות תוכנית ג / 11,924 המאושרת. המבנים ייבנו מחומרים איכותיים עפ"י תוכנית בינוי לכל המתחם. תוכנית הבינוי תציג את כל האלמנטים הסביבתיים – חניה, מדרכות, גדרות, מיקום מתקני אשפה, פתרונות לתשתיות.

3.3.2 תשתיות :

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 . 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.

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

4. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת - קרקעיים.

5. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך. הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך בניינים ו/ או במרווחים צדדיים ואחוריים בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו..

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. 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. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ 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 ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך 6 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.
- 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. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
תנאי לפיתוח מתחם חדש יהיה התחלת ביצוע בפועל של מערכת הביוב כולל פתרון קצה.

7. היטל השבחה :

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

8. חניה :

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

9. עתיקות :

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

10. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כבוי אש :

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

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

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

החלוקה למגרשים תיכלל כשלב בביצוע התוכנית. התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התוכנית, מהנדס המוא"ז ומהנדס הועדה המקומית. בהתייחס למתחמים בתשריט. מגורים א' יבוצעו במקבצים עפ"י מיקומם. מגורים ב' – מבוצע.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

4.3. הוראות מעבר :

- בניין ושימוש הסותרים תוכנית חדשה. שימוש קיים ומותר שהפך לשימוש שאינו מותר בעקבות תוכנית זו. מבנה ו/ או שימוש שהיה מותר והפך אסור לפי תוכנית זו יהיה במעמד חורג. על מנת לאפשר להתאים בהדרגה את המצב הקיים כפי שאושר בתוכנית זו לפי סעיפי 178-187 לחוק התכנון והבניה.
- מתן היתר לבניה חדשה/ הרחבת מבנה קיים במתחם שטרם חולק למגרשים יאושר על בסיס תשריט החלוקה העקרוני.
- התווית וביצוע תשתיות חדשות תהייה לאורך עורקי התנועה ו/ או שטחי ציבור ו/ או בגבולות המגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.
- שטחי ציבור פתוחים, דרכים, חניות ושבילים יישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם החלוקה טרם אושרה ו/ או בוצעה.
- עד לביצוע המלא של התוכנית לא תבוצע כל פעולה שיהיה בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות ו/ או כדי לפגוע בתשתיות קיימות כגון: ניקוז, צנרת מים וביוב, עמודי חשמל, קווי חשמל תת קרקעיים וקווי תקשורת וכדומה. לא תתאפשר פעולה שיהיה בה כדי לחסום ו/או להפריע מעבר בשטחי מעבר ו/ או בשטחי תשתיות אלא אם פעולה כזו נדרשת לצורך מתן שירותים כגון: הנחת צנרת מים ו/ או ביוב, ניקוז, גם אם ביצוע הפעולה יפריע ו/ או יחסום ו/ או ימנע מעבר וזאת למשך זמן סביר בנסיבות העניין.

5. חתימות :

בעל הקרקע : ממ"י בחכירה לדורות לכפר חרוב

יזם התכנית : קיבוץ כפר חרוב

מגיש התכנית : אדר' דני קידר

עורך התכנית : _____

פרוגרמה לאזור מרכז שירותים ותעסוקה – כפר חרוב

מטרת תוכנית ג/ 14920 כפר חרוב – להסדיר את אזור "המחנה" (מגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים ומערכת דרכים) ושינוי יעוד חלק מהשטחים למבני ציבור ליעוד מרכז שירותים ותעסוקה.

מטרה זו מקורה בשינוי באורחות החיים ובתמורות המתרחשות בקיבוץ כפר חרוב (כמו בקיבוצים אחרים). מסתבר שחלק מהשימושים המקובלים בשטחים למבני ציבור מתקיים במסגרת אזורית (בי"ס, חינוך משלים, תרבות ואומנות). אי לכך, חלק מהשטחים שיועדו בתוכניות למבני ציבור הפכו למיותרים.

מאידך, אופי ומגוון התעסוקות בקיבוץ עבר שינויים, כך שהתהווה צורך במקומות מתאימים להקמת תעסוקות בישוב עצמו.

השינוי באורח החיים יצר מצב שכל תושב חייב לדאוג לצרכיו כדוגמת שירותים אישיים וציבוריים.

פרוט זכויות בניה שטחי בניה

תוכנית ג/ 11924 יעדה 31.29 דונם למבני ציבור (40% בנוי) שהם 9387 מ"ר שטח עיקרי, 3129 מ"ר שטחי שירות **סה"כ – 12,516 מ"ר.**

תוכנית ג/ 14920 קובעת

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		שטח/ד'	יעוד
	מ"ר	%	מ"ר	%		
6964	1741	10%	5223	30%	17.41	מבני ציבור
4286	714	5%	3572	25%	14.29	מרכז שירותים ותעסוקה
11,250	סה"כ:					

היקף הבניה במ"ר המוצע בתוכנית ג/ 14920 פחות מהמותר עפ"י תוכנית ג/ 11924 המאושרת.

פרוט מצב מבנים קיימים ומבנים מוצעים

מצב קיים – השימושים השונים והיקף שטחם:

760 מ"ר	חדר אוכל + מטבח -
220 מ"ר	מועדון חברים -
170 מ"ר	חדר מכונות -
50 מ"ר	חדר חשמל -
180 מ"ר	מרכז קיטור -
620 מ"ר	מחסן בגדים וכביסה -
230 מ"ר	משרדים -
120 מ"ר	מחסנים -
190 מ"ר	מיני מרקט -
2540 מ"ר	סה"כ:

בתוכנית ג/ 14920 מוצע שטח המיועד למרכז שירותים ותעסוקה משתרע על 14.29 דונם.

במרכז השירותים והתעסוקה מתוכננים ואמורים להיבנות מבנים לשימושים הבאים (חלקם בתכנון לביצוע):

100 מ"ר	- הגדלת המיני מרקט
100 מ"ר	- משרדים (קהילה ושונים)
300 מ"ר	- ספריה ומועדון נוער
200 מ"ר	- דיסקו
<u>400 מ"ר</u>	- סדנאות וקליניקות
סה"כ: 1100 מ"ר	

לסיכום:
בתוכנית ג/ 14920 היקף סה"כ מבנים קיימים ומתוכננים 3640 מ"ר, וזכות ל- 646 מ"ר נוספים שעדיין אין לגביהם תכנון מוגדר.

בעל הקרקע : ממ"י בחכירה לדורות לכפר חרוב

יום התכנית : קיבוץ כפר חרוב

מגיש התכנית : אדר' דני קידר

מחכנים בע"מ
צמח 15132
עמק הירדן

עורך התכנית : 

