

2000311187-7

תכנית מס' ג/21653

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21653

שם תוכנית: כפר חרוב - שכונת בניים

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: הגולן
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="284 941 730 1236" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21653</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>9.12.15</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="284 1417 625 1564" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21653</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

4 5 4 4
0 3 0 - 20 - 9102
לשם נוסף - איגוד מועצות מרחב
הרמת המטה לטראנס
לשם נוסף 21653

12/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 1 מתוך 21

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו היא תוכנית נקודתית, הבאה לשנות את מערך מגרשי המגורים החדשים בשכונה הצפון-מערבית בקיבוץ כפר חרוב, במטרה למקסם את מספרם (מ-12 ל-15 מגרשים) וכן לארגן את שטחם באופן רגולרי כך שיתאימו לתכנון דגמים. בנוסף משנה התוכנית את תוואי הכביש ומארגת אותו לאורך המצוק על מנת שלא יהווה חיץ בין השכונה ליישוב הוותיק מצד אחד, ועל מנת שישאיר את המצוק פתוח לשימוש הציבור מצד שני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כפר חרוב – שכונת בניים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

21653/ג

מספר התוכנית

811.28 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 12/2015

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	הגולן
		קואורדינטה X	262350
		קואורדינטה Y	741200
1.5.2 תיאור מקום		קיבוץ כפר חרוב	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	מ.א. גולן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		נפה	גולן
		יישוב	קיבוץ כפר חרוב
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש		60, 31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
--------------------	---------	-----------	--------------------	-------

9/4/2008	5793	שינוי תוואי דרך וסידור מגרשי הבניה, תוספת 3 מגרשי מגורים	שינוי	ג/14920
31/7/2003	5212	תכנית זו אינה משנה את תבי"ע ג/11924, הוראותיה ימשיכו לחול על השטחים הרלוונטיים.	כפיפות	ג/11924
27/12/2005	5474	מרקם שימור משולב, שטח בנוי, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטחי שימור משאבי מים, אגן היקוות הכנרת	כפיפות	תמ"א 35
5/11/1981	2760	רצועה עורפית, שטח ישוב חקלאי, אזור נבי"ט, שמורת טבע, חקלאות, דרך קיימת, אכסון בי	כפיפות	תמ"א 13
16/8/2007	5704	פגיעות מי תהום גבוהה א/1	כפיפות	תמ"א 4ב34
14/9/2009	5998	קו מים קיים, רצועה אופציונאלית לתכנון קו מים	כפיפות	תמ"א 5ב34
17/1/2011	6189	מתקנים פוטו-וולטאים	כפיפות	תמ"א 10/ד/10
26/3/1989	3640	ישוב כפרי קיים – קיבוץ, שמורת טבע, חקלאי, קו רקיע או צורת נוף לשימור חזותי, דרך קיימת, קו מתח חשמל גבוה, אתר היסטורי או ארכיאולוגי	כפיפות	תמ"מ 2/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד"ר מיכל דור	12/2015	-	21	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד"ר מיכל דור	12/2015	1	-	1:1,250 1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אד"ר ויקטור ברקאי	4/2015	1	-	1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	מהנדסת אילנה גרשביץ	4/2015	1	2	1:500	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	אד"ר נוף דוד אלחנתי	4/2015	1	21	1:500	מנחה	נספח נוף
31/3/2014	פקיד הערות	אד"ר נוף דוד אלחנתי	3/2014	1	1	1:500	מחייב	נספח עצים
	ועדה מחוזית	מהנדסת מנאל דאוד	4/2015	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה וניקוז כבישים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים מהווים המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים מהווים המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים מהווים המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mazkir@ari.co.il	04-6761810		04-6761811	ד.ג. דרום רמת הגולן	570022137	רשות מקומית קיבוץ כפר חרוב				

1.8.2 יזם כמעל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mazkir@ari.co.il	04-6761810		04-6761811	ד.ג. דרום רמת הגולן	570022137	רשות מקומית קיבוץ כפר חרוב				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6558266		04-6558211	רח' הרמון 2, נצרת עילית	500101761	רשות מקרקעי ישראל				
mazkir@ari.co.il	04-6761810		04-6761811	ד.ג. דרום רמת הגולן	570022137	קיבוץ כפר חרוב				חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Michal_d@abi.co.il	04-6751166	050-4722789	04-6751960	צמח ד.ג. עמק הירדן 15132	511536 575	מ.א.ב. מתכנתים	110827	מיכל זור	אדרי	עורך ראשי
ronen@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961250	03-9627082	הכשרת הישוב 10, ראשלי"צ 75612	511633 232	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמט ריה בע"מ	442	משה פלוס	מודד	מודד
ilana@abi.co.il	04-644039	050-7357296	04-6444036	ת.ד. 73 מגדל העמק, 231000	511536 575	מ.א.ב. מתכנתים	54567	אילנה גרשביץ	מהנדסת	מיס וכיב
office@lanof.co.il	04-9895707	050-2823034	04-9895705	קיבוץ רמת מנשה, מיקוד 1924500	015718 224	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	81003	דוד אלחנתי	אדרי נוף	נוף
medad@012.net.il	04-9924951	054-4279979	04-9924951	שד' הגעתון 16, נהריה	57094 109	מיד הנסות	2872684	מנאל דאוד	מתנדסת	הנועה וניקולו כבישים

תכנית מס' 21653/א

מבא"ת 2006

Barkay- v@internet- zahav.net	04- 9573899	052- 8879009	04-9573913	חצב 2,6 ת.ד. 896, כפר ורדים 25147	303723 223	כבישים ופיתוח	58427	303723223	ויקטור ברקאי	אדר'	בינוי
-------------------------------------	----------------	-----------------	------------	--------------------------------------	---------------	------------------	-------	-----------	--------------	------	-------

12/2015

תבנית התראות מעודכנת לגיל 2009

עמוד 8 מתוך 21

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

ארגון מחדש של המגרשים ותוספת של 3 מגרשי מגורים חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי תוואי דרך ומיקום מגרשי מגורים בשכונת הבנים של קיבוץ כפר חרוב.
- 2.2.2 ארגון מחדש של המגרשים ותוספת של 3 מגרשי מגורים חדשים.
- 2.2.3 קביעת שימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת הוראות זכויות בניה לייעוד מגורים.
- 2.2.5 תוספת זכויות בניה לטיילת לצורך סככות צל, קירוי ומתקנים הנדסיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 811.28

הערות	סה"כ כומוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערה	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לאזור השינוי בלבד. חישוב לפי 175 מ"ר עיקרי ליח"ד (בניכוי 25 מ"ר ליח"ד לתעסוקה)		2,625	525 +	2,100	מ"ר	מגורים
לכל שטח התכנית		229	3 +	226	מס' יח"ד	יח"ד קטנות בישוב

3.3 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים	תאי שטח	יעוד
	501-515	מגורים א
	23	מבנים ומוסדות ציבור
	21, 27-33	שטח ציבורי פתוח
	18	דרך מאושרת
	19	דרך מוצעת
	25	הניון
	16	שביל
	24	טיילת
	35-42	יעודי לפי תכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
0.92%	7.50	5.83%	47.27
1.35%	10.99	2.46%	19.93
0.62%	5.01	11.01%	89.30
0.22%	1.75	2.48%	20.08
0.22%	1.82	1.10%	8.91
0.18%	1.42	8.60%	69.76
0.21%	1.70	18.06%	146.54
0.05%	0.39	5.81%	47.15
96.23%	780.70	2.89%	23.43
		14.55%	118.03
		0.39%	3.20
		0.98%	7.92

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א		4.1
שימושים		4.1.1
<p>מיועד למבני מגורים חד-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.</p>		א.
לא תותר פעילות אירוח כפרי בבתי המגורים.		ב.
גובה המבנים בחזית הראשונה למצוק לא יעלה על 5.5 מ' במפלס אחד ובשורה השנייה ניתן יהיה לעלות ל-2 קומות לפי הנחיות טבלה 5.		ג.
הוראות		4.1.2
מחסן פרטי יבנה בצמוד לבית. יותר מבנה אחד, בקו בנין צידי 0, בחזית האחורית או הצידית של מגרש המגורים. בחיפוי גג שטוח הגובה המותר לא יעלה על 2.5 מ'. בחיפוי גג רעפים רום הגג לא יעלה על 3.0 מ'. השטח המקסימלי לא יעלה על 15 מ"ר מתוך שטחי הבניה המותרים (שטחי שרות) ע"פ טבלת הזכויות. ניקוז המחסן לא יהיה בתחום המגרש השכן. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. לא תותר הקמת מחסן מחומרים ישנים ו/או משומשים. להקמת מחסן דרושה הסכמת השכנים.	מחסן	א.
החניה תותר בתחומי המגרש ובאשכולות חניה כמסומן בתשריט.	חניה	ב.
<p>1. מתקני כביסה – מיתקנים ניידים : לא תותר מתיחת חבלים בין עצים או קירות. תלייה בקומה שניה רק במיתקן בחיפוי דקורטיבי סטנדרטי.</p> <p>2. כל מבנה בחצר : חממות, פרגולות – דורש תאום, תכנון ואישור ככל מבנה בנוי, של ועדת התכנון.</p> <p>3. מיכלי דלק פרטיים לחימום הבית – יהיו צמודים לקיר הבית, מחופים ע"י צמחיה.</p>	מתקני חצר	ג.
<p>1. גובהן של הגדרות לא יעלה על 1 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.</p> <p>2. הגדרות תהיינה גדר חיה או מאבן מקומית, עץ, רשת (רק כבסיס לגדר חיה צומחת).</p> <p>3. גדרות לחזית הרחוב יהיו גדר חיה או מאבן לקט מקומית או חומרים אחרים כמו : עץ מתכת, בלוק דקורטיבי, בטון חזות, אך לא מחומרים ירודים כמו : רשת, פח, בטון חשוף.</p> <p>4. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>5. במגרשים פינתיים גובה הגדר לחזית לא יעלה על 1 מ', הן בגדר קבועה והן בגדר חיה.</p>	גדרות	ד.
<p>1. לא תותר בניית גגות משופעים.</p> <p>2. במקרה של שימוש בגג השטוח, תחויב בניית מעקה בגובה שיקבע עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. המעקה יהיה בנוי חומרים כמו : מתכת, עץ, בטון, או חומרים אחרים באיכות גבוהה.</p> <p>4. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות לבית.</p>	גגות	ה.
מערכת סולרית שתותקן על הגג תמוקם באופן שלא תהווה מפגע אדריכלי. בגג שטוח - יוצע פתרון אדריכלי המתאים בגודלו לדודי שמש שיאושר	דודי שמש	ו.

		במסגרת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. הקמת תאים פוטו-וולטאים תהיה בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 על שינוייה ובתנאי של תהווה מפגע אדריכלי.
ז.	חומרי גמר	1. חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה. 2. לגבי מחסן תתאפשר בניה מחומרים קלים ובאיכות טובה. 3. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנור חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים, בעיצוב ובאישור האדריכל המתכנן את הבית.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	מבנים ומוסדות ציבור, כגון משרדי קהילה, מוסדות בריאות, דת, חינוך, תרבות, מועדון, ספריה, שירותי רווחה.	
ב.	שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, דרכי גישה, דרכי שירות וחניה.	
ג.		
4.2.2		
א.		
ב.		
ג.		

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	שטח המיועד לגינון, חורשות, ודרכי מעבר.	
ב.	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טראפו או תחנת סניקה, בהתאם לתכנית הבינוי, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת).	
ג.		
4.3.2	הוראות	
א.	הנחיות אדריכליות	מתקנים הנדסיים כגון חדר טראפו או תחנת סניקה יוצבו במיקום המרוחק מבנייני המגורים.
ב.		
ג.		

4.4	שם ייעוד: טיילת	
4.4.1	שימושים	
	דרך המיועדת לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.	
	הכשרת הדרך כולל סלילתה, הצבת ריהוט רחוב - ספסלים, מצללות, ברזיה, מיכלי אשפה, תאורה.	
	מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת).	
4.4.2	הוראות	
	תכנית פיתוח סביבתי	לטיילת תוכן תכנית פיתוח סביבתי, באישור הועדה המקומית, בה תודגש החזית לנוף כפתוחה ולא מוסתרת ע"י צומח גבוה וסבוכ. כמו כן, יפורטו בה חומרי הבינוי והמתקנים שלאורכה והקשר העיצובי עם שאר חלקי הטיילת הממשיכים מחוץ לתכנית.

4.5	שם ייעוד: דרכים (מאושרת, מוצעת)	
------------	--	--

4.5.1	שימושים
א.	כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
ב.	הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
ג.	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך, פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז, מים, ביוב ותקשורת, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.
ד.	
4.5.2	הוראות
א.	מעברי תשתיות בתחום הדרך, מעליה או מתחתיה, מחייבת אישור מהנדס המועצה האזורית והרשות האחראית.
ב.	
ג.	

4.6	שם ייעוד: חניון
4.6.1	שימושים
א.	כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
ב.	מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת).
ג.	
4.6.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.7	שם ייעוד: שביל
4.7.1	שימושים
א.	מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים וקלנועיות. בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועה כלי רכב למעט רכב חירום.
ב.	השטח המיועד לשבילים ולדרכי שירות פנימיות, דרכים להולכי רגל ומעברי תשתיות.
ג.	
4.7.2	הוראות
א.	תשתיות מותר יהיה להניח בתוואי השביל קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	
ג.	

4.8	שם ייעוד: לפי תכנית מאושרת
4.8.1	שימושים
א.	תאי שטח 36 : כמפורט בהוראות תכנית ג/14920 המאושרת.
ב.	תאי שטח 35, 37-40 : כמפורט בהוראות תכנית ג/11924 המאושרת.
ג.	
4.8.2	הוראות
א.	תאי שטח 36 : כמפורט בהוראות תכנית ג/14920 המאושרת.
ב.	תאי שטח 35, 37-40 : כמפורט בהוראות תכנית ג/11924 המאושרת.
ג.	

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

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

6.2 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.

6.3 ביוב

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

6.4 חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 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 אווריים 1.5 מ'.
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.

- 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.
- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
- קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת - קרקעיים.
- תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך.
הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך בניינים / או במרווחים צדדיים ואחוריים בכל שטח התוכנית, בשטח לבנייני ציבור וכן בשטח ציבורי פתוח, בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי הפסולת של השכונה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון

והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.7 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / 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.

6.8 מבנים להריסה

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

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11 כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.13 סידורים לנכים

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

6.14 חלוקה ורישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לאישור מהנדס הועדה המקומית, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.15 הנחיות סביבתיות

- א. תאורה: למניעת זיהום אור לכיוון השמורה תאורת הכביש ההיקפי והטיילת תהיה נמוכה ובעלת איפיון פוטומטרי שלא יחרוג מגבולות הכביש וימנע סינוור למרחק.
- ב. לפני תחילת העבודות יסומן גבול השמורה ע"י מודד מוסמך.
- ג. בזמן העבודות, למניעת זיהום השמורה בפסולת בנייה, תוקם גדר איסכורית על גבול האתר באזור הצמוד לשמורה.

ד. העבודות יבוצעו בביקוח רטייג.

6.16 הנחיות נופיות

- א. ייעשה שימוש רב בצומח לקבלת שכונה ירוקה ועשירה בצמחייה, המשתלבת עם סביבתה.
 - ב. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, תכניות הדרכים המשולבות ושבילי הולכי רגל ותכנית השיקום הנופי למדרונות של מילוי וחציבה בצדי הדרכים, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.
 - ג. פרטי הפיתוח בשכונה יהיו אחידים ובעלי אופי דומה, כמפורט בנספח הנופי.
 - ד. יש לשמור על קו המצוק הטבעי וליצור התחברות טבעית מהטיילת, תוך שימוש בצמחייה נמוכה להסדרת החיבור בין החדש לקיים.
 - ה. אין לשפוך עודפי עפר בשטח הטיילת ובקו המדרון הטבעי.
- ז. צמחיה:
- עצי צל לאורך הטיילת יישתלו בקו בין המגרשים בכדי למנוע הסתרת הנוף.
 - סוגי הצמחייה יהיו שילוב של הקיים בקיבוץ, צמחייה מקומית וצמחייה לטיפול אינטנסיבי.
 - ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים.
 - יש להימנע משימוש במיני צומח פולש ומתפרץ על מנת למנוע את הסיכון לזיהום והתפרצות של מיני צומח פולשים ולא מקומיים, עפ"י רשימת צמחי הנוי הזרים הלא-רצויים בישראל.

6.17 עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. כל בקשה להיתר בניה תכלול רשימת עצים בשטח המגרש / תא שטח נשוא ההיתר.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו לשימור בתכנית), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

6.18 שימור מי נגר עילי

- שטח התכנית מצוי באזור רגישות א1 בהתאם לתמ"א 4334.
- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
 - ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן מוערך לביצוע התכנית – 5 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קבול כסי חלב תאגיד/שם רשות מקומית:	חתימה: קימוץ כפר חרוב	תאריך: 21.12.15
			מספר תאגיד: 57-002213-7

עורך התוכנית	שם: מיכל דור תאגיד: א.ב. מתכונים	חתימה:	תאריך: דצמבר 2015
			מספר תאגיד: 511536575

יזם בפועל	שם: קבול כסי חלב תאגיד:	חתימה: קימוץ כפר חרוב	תאריך: 21.12.15
			מספר תאגיד: 57-002213-7

בעל עניין בקרקע	שם: קבול כסי חלב תאגיד:	חתימה: קימוץ כפר חרוב	תאריך: 21.12.15
			מספר תאגיד: 57-002213-7
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

הצהרה
 אני, **קבול כסי חלב**, מוכר/תומכת את תוכנית מס' ג/21653, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות מקומית או לרשות מקומית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו או באח גמקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לנטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 תאריך: 21.12.16 רשות מקרקעי ישראל - סרחב צפון