

9.6.03

איטאר

2.7.03

פנין גליל

8T6133-8#
02/01/2003

תכנית מתאר מקומית ג/11924
כפר חרוב - תכנית מתאר
הוראות התכנית (תקנון)

טיוטא לעיון והערות	1999 ספטמבר	מהדורה 1:
ועדה מקומית	2000 אפריל	מהדורה 2:
ועדה מחוזית	2000 יולי	מהדורה 3:
ולנת"ע	2000 אוקטובר	מהדורה 4:
הפקדה	2001 יוני	מהדורה 5:
עדכון להפקדה	2001 נובמבר	מהדורה 6:
עדכון לפי דרישות פקע"ר	2002 ינואר	מהדורה 7:
למתן תוקף	2003 ינואר	מהדורה 8:

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11924/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 31.7.02 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מועצה אזורית גולן
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה גולן
 תוכנית מס. 11924/ג
 הועדה המקומית בישיבה
 מס' 200002 טיוטא 14.5.00 החליטה
 לחתום על הפקדת התכנית הנכונה לניול
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס. 11924/ג
 מרשמה מילקוט הפרסומים מס. 5212
 מיום 31.7.03

מחוז הצפון

נפה : רמת הגולן

מרחב תכנון מקומי : גולן

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז רמת הגולן

שם ישוב : כפר חרוב

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מתאר מקומית מספר ג/11924 - כפר חרוב - תכנית מתאר, המהווה פירוט לתמ"מ 2/3 ושינוי לתכניות ג/7084 ו-ג/מק/7084/01 (בתוקף).

1.2 מקום התכנית: קבוץ כפר חרוב בדרום רמת הגולן.

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 212500	צפון: 241000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
200000		60, 31, 23

1.3 שטח התכנית: 811.28 דונם (במידה ממוחשבת).

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04- 6558211, פקס: 04- 6560521

יזם ומגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתישבות, חבל הגולן ת.ד. 84 א.ת. קצרין 12900 טל.: 04- 6859220, פקס: 04- 6859226

עורך התכנית: אדריכלית דפנה נבו רשיון מס' 27022 מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל.: 04- 9902215, פקס: 04- 9909990

1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: בחלק מהתכנית - אזור משאבי טבע ואגן היקוות הכנרת.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת ומהווה פירוט לת.מ.מ. 2.
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי, בחלק מהתכנית שטח לשימור חזותי.

תכנית מפורטת מקומית:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/7084 (מאושרת) ולתכנית ג/מק/7084/01 (בתוקף).

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 17 עמודים – מסמך מחייב. (כולל נספח טבלת שטחי מגרשים)
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
 - ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:1250 - מנחה.
 - ד. נספח מים וביוב בקנ"מ 1:2500 - מנחה.
 - ה. נספח סביבתי – מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ספטמבר 1999	עדכון 1
אפריל 2000	עדכון 2
יולי 2000	עדכון 3
אוקטובר 2000	עדכון 4
יוני 2001	עדכון 5
נובמבר 2001	עדכון 6
דצמבר 2001	עדכון 7
ינואר 2003	

- 1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

- 1.9 באור סימני התשריט:**
- 1. אזור מגורי חברים - תכלת
 - 2. אזור מגורים א' - כתום
 - 3. אזור ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 - כתום בהיר
 - 4. שטח למבני צבור - חום תחום בחום
 - 5. אזור קייט ונופש - צהוב תחום בחום כהה
 - 6. אזור תעסוקה - סגול
 - 7. אזור משקי - חום תחום בירוק
 - 8. מרכז מסחר תיירי - אפור תחום באפור כהה
 - 9. אזור מסחרי תיירותי - פסים אלכסוניים אפורים וצהובים לסרוגין
 - 10. שטח פרטי פתוח - ירוק תחום בירוק כהה
 - 11. בית עלמין - צהוב עם קוים מצולבים אלכסוניים בירוק
 - 12. שטח לתכנון בעתיד - פסים אלכסוניים אדומים ולבנים לסרוגין
 - 13. דרך קיימת / מאושרת - חום בהיר
 - 14. דרך חדשה / מוצעת - אדום
 - 15. דרך נופית - אדום תחום בירוק
 - 16. חניה - אדום עם קוים מצולבים אלכסוניים בשחור

- 17. שטח חקלאי - פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין
- 18. גבול התכנית - קו כחול עבה
- 19. גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקוטע
- 20. מספר דרך - מצוין ברבע עליון של עיגול
- 21. קו בנין משמאל/מימין לדרך בכביש ארצי יימדד מציר הדרך ; בכביש מקומי יימדד מגבול הדרך - מצוין ברבע שמאלי/ימני של עיגול
- 22. רוחב הדרך - מצוין ברבע תחתון של עיגול
- 23. גבול גוש ומספרו - קו ומספר בצבע אדום
- 24. גבול חלקה ומספרה - קו ומספר בתוך עיגול בצבע ירוק
- 25. גבול מגרש ומספרו - קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
- 26. דרך לביטול - קוים אלכסוניים אדומים
- 27. מבנה קיים - היקף המבנה מסומן בקו שחור
- 28. מבנה להריסה - המבנה מסומן ב-X
- 29. קו בניה מציר הדרך - קו שחור מקווקו קצר וארוך
- 30. גבול שמורת טבע לפי תמ"א/31 ותמ"מ 3/2 - קו ירוק עבה
- 31. שלבי בצוע בהרחבה/בקבוץ - קו מקוטע ואות עברית/אנגלית בצבע שחור
- 32. ספורט - ירוק תחום בחום

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
13.17	106.87			אזור מגורי חברים
11.01	89.27			אזור מגורים א'
		40.86	331.51	אזור ישוב כפרי
4.19	33.95			שטח למבני צבור
4.29	34.81	1.73	14.00	אזור קייט ונופש
5.64	45.76			אזור תעסוקה
9.26	75.15			אזור משקי
		0.74	6.00	מרכז מסחרי תיירי
0.74	6.00			אזור מסחרי ותיירותי
2.88	23.38			אזור ספורט
20.46	166.04	1.79	14.56	שטח פרטי פתוח
0.31	2.50			בית עלמין
1.10	8.91			שטח לתכנון בעתיד
2.93	23.77	3.23	26.22	דרך קיימת / מאושרת
9.00	73.04			דרך מוצעת / חדשה
1.72	13.98			דרך נופית
0.56	4.53			חניה
12.74	103.32	51.65	418.99	שטח חקלאי
100.00	סה"כ: 811.28	100.00	סה"כ: 811.28	

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית :

- 2.1.1 הכנת תכנית מתאר מקומית לקיבוץ כפר חרוב ולשכונה קהילתית הכוללת 115 יח"ד, הצמודה אליו.
- 2.1.2 הסדרת תכניות אזור קייט ונופש קיים והכללתו בתחום הקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי יעודי קרקע.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לטיפוח השטחים הפתוחים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת התניות למתן היתרי בניה ולביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד / מספר יח' ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
115 יח"ד	22,330	מגורים א'
125 יח"ד (100 נחלות מאושרות, 70 יח"ד קיימות)	40,610	מגורי חברים
סה"כ מגורים : 240 יח"ד		
	13,700	תעסוקה
כ-100 יח' ארוח	4,700	קייט ונופש
	600	מסחר תיירותי
	10,185	מבני צבור
	22,545	אזור משקי
	3,507	ספורט

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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 אזור מגורי חברים: 125 יח"ד

- א. תותר בנית מבני מגורים חד, דו ורב-משפחתיים. כמו כן יותרו דרכים, שבילים, שטחי חניה לרכב, מקלטים, מתקנים למשחקים, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה – הכנת תכנית בינוי לכל מתחם בתכנית (אזור התחום בין דרכים ו/או יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית וחניות, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ג. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לשכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. שטח זה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה במתחם בהתאם לתקן החניה התקף.
- תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. חניה - ראה סעיף 3.3 ג' 8.

3.1.2 אזור מגורים א': 115 יח"ד

- א. בתי מגורים חד משפחתיים על מגרשים בשטח מינימאלי של 750 מ"ר.
- ב. ניתן לכלול ביחידת הדיור משרד לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם. כל זאת בתנאי השימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לשכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. שטח זה יחשב כשימוש עיקרי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. ניתן לבנות מבנה עזר בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0 בהסכמת השכן, בחלק האחורי של המגרש, או כחלק ממבנה המגורים. במקרה של קו בנין 0 – הניקוז לא יופנה למגרש השכן.
- ד. חניה - ראה סעיף 3.3 ג' 8.
- ניתן לבנות חניה מקורה בקו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן, או בשילוב עם בית המגורים, במגבלות קווי הבנין. במקרה של קו בנין 0 – הניקוז לא יופנה למגרש השכן.

3.1.3 שטח למבני ציבור :

- א. מוסדות ושרותים לקבוץ ותושביו כדלקמן : חדר אוכל, מטבח, מכבסה, חדר קיטור, אספקה, מחסן בגדים, מחסן נשק, משרדים. שטחים אלה אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השתופית.
- ב. מוסדות בריאות, דת, תרבות וחינוך, ספריה, מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ג. דרכים, שבילים, שטחי חניה, מקלטים, מתקנים למשחקים, גינות ומתקנים הנדסיים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה – הכנת תכנית בינוי לכל מתחם בתכנית (אזור התחום בין דרכים ו/או יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית, וחניות, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ה. מיקומם, גודלם ויעודם של הבנינים יהיה כמסומן בתכנית הבינוי, ואשר יתוכננו בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.
- ו. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית מפורטת או תכנית בינוי.

3.1.4 אזור קייט ונופש : 100 יח"נ

- א. באזור זה תותר בנית כפר נופש על מתקניו, מתקני נופש פעיל, דרכים, שבילים, חניה, מקלטים, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים, גינות ומרכיבי בטחון (דרך, גדר ותאורת מערכת)
- ב. תנאי למתן היתר בניה – הכנת תכנית בינוי לכל מתחם בתכנית (אזור התחום בין דרכים ו/או יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית, וחניות, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד התיירות.

3.1.5 אזור תעסוקה :

- א. מיועד למפעלי תעשייה, מבני מלאכה, שטחי מסחר לתוצרת המפעלים, בניני משרדים, מבני אחסנה ומתקנים הנדסיים, כולל מבני עזר, שטחי חניה, דרכים רחבות וגינות. ניתן לחלק את אזור התעסוקה למגרשים, עפ"י גודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה..
- לא תותר הקמת מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקויפר, כגון מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, אשפרת טכסטיל, מחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים לייצור אסבסט.
- ב. תנאי למתן היתר בניה – הכנת תכנית בינוי לכל מתחם בתכנית (אזור התחום בין דרכים ו/או יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית, וחניות, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- ג. בתכנית הבינוי יקבעו הוראות בדבר סוג חומרי הגמר, מניעת זיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, מניעת סכנת שריפות וכו'. התכנית תתן דעתה על ניקוז, ביוב, שטחי גינות בין המבנים, הכל לפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה - אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3.1.6 אזור משקי :

תותר הקמת מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים, מבני עזר כגון מחסנים, סככות ומיכלי תערובת אשר יידרשו לצורך גידול בעלי החיים, מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון תוצרת ואחסון אריזות, מבנים ומתקנים למלאכות נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך לכלים חקלאיים. כמו כן יותרו דרכי גישה, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים. המרחק בין ריכוזים של בעלי חיים וביניהם לבין מגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

א. תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לכל מתחם בתכנית (אזור התחום בין דרכים ו/או יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית וחניות, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ב. בתכנית הבינוי יקבעו הוראות בדבר סוג חומרי הגמר, מניעת זיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, ריח, מניעת סכנת שריפות וכו'. התכנית תתן דעתה על ניקוז, ביוב, שטחי גינון בין המבנים, הכל לפי הנחיות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וכן משרד החקלאות.

3.1.7 אזור מסחרי תיירותי :

א. תותר הקמת מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מועדונים, גלריות ואולמות להקרנה והרצאות, מבני עזר ומרכיבי בטחון (דרך, גדר ותאורת מערכת)

ב. תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לכל האזור. בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו', לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ג. מרכיבי בטחון - גדר, דרך בטחון ותאורה, עפ"י מפרט פקע"ר.

3.1.8 אזור ספורט :

א. תותר הקמת מתקנים ומבנים לפעילות ספורט ונופש כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים (כדורגל, כדורסל, כדור עף, טניס), מבני מלתחות ושרותים, מחסנים, דרכי גישה, שבילים להולכי רגל, גינון, מתקני גן ומשחקים, מתקנים הנדסיים ומרכיבי בטחון (דרך, גדר ותאורת מערכת)

ב. תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לכל מתחם בתכנית (אזור התחום בין דרכים ו/או יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו', לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ג. מרכיבי בטחון - גדר, דרך בטחון ותאורה, עפ"י מפרט פקע"ר.

3.1.9 שטח פרטי פתוח:

- א. גנים, נטיעות, פארקים, מתקני גן ומגרשי משחקים.
- ב. טיילת נוף, נקודות תצפית ופינויות ישיבה.
- ג. פינת חי.
- ד. מקלטים ציבוריים.
- ה. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
- ו. דרכי גישה למתקנים הנדסיים.
- ז. מרכיבי בטחון – גדר, דרך בטחון ותאורה, עפ"י מפרט פקע"ר.

3.1.10 שטח לתכנון בעתיד:

מיועד למבני ציבור או למגורים, לפי הצרכים העתידיים. הבינוי בו יעשה עפ"י תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית אשר תגדיר זכויות בניה ויעודי קרקע.

3.1.11 בית עלמין:

מיועד לצרכי קבורה. תותר הקמת מבנים לצרכי פולחן דתי, מבני שירותים ומשרד, דרכים, חניות, שבילים וגינון.
תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.

3.1.12 דרכים:

- א. שטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות, גינון וגדר מערכת.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- ג. דרך משולבת – דרך המיועדת לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כולל חניות וערוגות לנטיעות. דרכים מס' 117, 118 ו- 119 ניתנות לביצוע כדרכים משולבות.
- ד. דרך נופית – דרך שממנה נשקף נוף מיוחד. תובטח פתיחות לנוף לאורך הדרך. יוקמו בסמוך לה נקודות תצפית. יש לדאוג למניעת / שיקום מפגעים נופיים כתוצאה מסלילת הדרך.
- ה. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן או הקיים.
- ו. מרכיבי בטחון – גדר, דרך בטחון ותאורה, עפ"י מפרט פקע"ר.

3.1.13 שטח חקלאי:

עפ"י הוראות תכנית ג/6540.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

סה"כ יחיד / יח"א	צפיפות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (מ')					גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מ'	מס' קומות	סך הכל	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל המפלס הכניסה	מגבול שמושי קרקע אחרים	בין מבנים	אחוזי	צדדי	קדמי (גובל בדרך)			
125	3 יחיד נטו לדונם	9 מ' לגג משופע. 8 מ' לגג שטוח 3.5 מ' למבנה עזר	2 קומות קומה 1 למבנה עזר	50%	30%	12%	38%	-	50%	5	5	3	3	לפי המסומן בתשריט	4,000	מגורים חבריים	
115	1 יחיד למגרש	9 מ' לגג משופע 8 מ' לגג שטוח למבנה עזר וחניה : 3.5 מ' לגג משופע 2.5 מ' לגג שטוח	2 קומות קומה 1 למבנה עזר ולחניה	35%	35%	10% ***	25%	-	35%	-	-	4	3	0 מ' לחניה ולמבנה עזר בלבד 0 מ' לחניה ולמבנה עזר בלבד	750	מגורים א'	
	-	9 מ'	2	40%	40%	10%	30%	-	40%	5	5	5	5	לפי המסומן בתשריט	1,500	מבני ציבור	
100	3	5 מ'	1	15%	15%	1.5%	13.5%	-	15%	4	4	4	4	4 / 3	16,400	קנין ונופש	
	-	10 מ'	2	40%	40%	10%	30%	-	40%	5	5	5	5	לפי המסומן בתשריט	1,500	תעסוקה	
	-	5 מ'	1	35%	35%	5%	30%	-	35%	30 מ' ממגורים ****	5	5	5	5	לפי המסומן בתשריט	20,000	אזור משקי
	-	4 מ'	1	12%	12%	2%	10%	-	12%	4	4	4	4	4	6,000	מסחר תיירותי	
	-	10 מ'	2	20%	20%	5%	15%	-	20%	4	4	4	4	5 / 3	9,300	ספורט	
לפי תכנית מפורטת										100 מ' ממגורים	לפי תכנית מפורטת			2,500	בית עלמין		
	-	4 מ'	1	5%	5%	1%	4%	--	5%	--	5	3	3	לפי המסומן בתשריט	300	ש.פ.פ.	
לפי תכנית מפורטת														8,900	תכנון בעתיד		

- * הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- ** בסמכות הועדה המקומית להיתר העברה של אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בשל צורך תכנוני הנובע מתנאים טופוגרפיים ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
- *** מבנה עזר - שטח מקסימלי - 20 מ"ר
חניה מקורה - שטח מקסימלי - 30 מ"ר
שטחים אלו יכללו במסגרת שטחי השרות.
- **** מבנים לגידול בע"ח בבניה חדשה - 100 מ' ממגורים.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.
2. בקשות להיתר בניה יכללו פירוט של חומרי הגמר עבור כל חלקי המבנים במגרש.
3. תנאי למתן היתרי בניה לבתי מגורים/בתי אירוח חדשים – אישור תכנית כללית לביוב ע"י משרד הבריאות. מתן היתר בניה כנ"ל יותנה בתחילת עבודות בניה של מתקן אזורי לטפול בשפכים.
4. אישור איכלוס בתי מגורים בשכונה קהילתית מתוכננת יותנה ע"י הועדה המקומית בהשלמת ביצוע פתרון קצה מאושר.
5. הוצאת היתר בניה למגורים מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר השלמת ביצוע פתרון לטפול בשפכי הרפתות.

ב. תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת נספח ניקוז מסודר המאושר ע"י רשות ניקוז הכנרת ואישור מהנדס הועדה המקומית.

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.

4. חשמל, תקשורת וטל"כ:

(א) כל הרשתות, ההתקנות והחיבורים למבנים בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

(ב) תחנות טרנספורמציה תהיינה פנימיות ותותקנה בשטחים פתוחים ובאזורים בהם מותרת הקמת מתקנים הנדסיים.

(ג) איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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.

2.0 מ'	-	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	-	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	-	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11 מ'	-	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25 מ'	-	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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 ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. 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 המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

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 תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, למעט מגרש 303, 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 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים 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 מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

(ב) מבנה חורג:

מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. לא תותר כל תוספת בניה במבנה חורג.

5. מבנים להריסה:

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

6. תנאים לביצוע התכנית:

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

7. היטל השבחה:

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

8. חניה:

(א) חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
(ב) באזור מגורי החברים תהיה החניה במגרשי חניה.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור יותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. עבודות פיתוח:

(א) פיתוח הישוב יבוצע באופן המשמר במידה מקסימלית את ערכיו הטבעיים/נופיים של המקום והעצים הקיימים בו.

(ב) כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות פתרון ניקוז נגר עילי, קירות, גדרות וחמרי גמר מקומות לתלית כביסה, מיקום מיכלי דלק וגז, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.

(ג) קירות תומכים, אם יבנו, יהיו בעלי חזית אבן טבעית. גובהם לא יעלה על 3.0 מ'. אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר.

(ד) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.

(ה) תכניות כבישים וביוב בקטעים שאינם צמודים למגרשים, יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות. אם תכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי / נופי לשילוב בסביבה. יוזם תכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה.

(ו) אם ידרש לבנות תחנות טרנספורמציה - התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי כני"ל.

(ז) בשטחים הפתוחים יישמרו הקרקע הטבעית והחורש הקיים, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

א. במתחם הקיבוץ:

- (A) שכונה צפונית
- (B) שכונה מערבית
- (C) שכונה דרומית

ב. בהרחבה הקהילתית:

- (א) מגרשים 160-171 , 187-209 (35 מגרשים)
- (ב) מגרשים 172-186 , 210-215 (21 מגרשים)
- (ג) מגרשים 101-125 , 149-159 (36 מגרשים)
- (ד) מגרשים 126-148 (23 מגרשים)

מימוש כל שלב בתכנית יותנה בבצוע כל מערכות התשתית באותו שלב.
ניתן לשנות את סדר בצוע השלבים וניתן לחלק אותם לשלבי משנה.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 20 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

ההסתדרות הציונית העולמית
חטיבת ההתישבות
מב-המלך
אזור תעשייה קניון
ת.ד. 89 מיקוד 12900
06-8894228

יום ומגיש התכנית

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
כ"ע"מ

עורך התכנית

נפר חרוב

5/11

נספח : טבלת שטחי מגרשים
(חישוב השטחים במדידה ממוחשבת עפ"י התב"ע)

טבלת שטחים - מצב מוצע

2.67	301	שטח לחבני ציבור
11.04	302	
8.57	303	
6.53	304	
5.15	305	
33.95		סה"כ שטח לחבני ציבור
14.08	501	אזור ספורט
9.30	502	
23.38		סה"כ אזור ספורט
45.76	601	אזור תעסוקה
45.76		סה"כ אזור תעסוקה
75.15	701	אזור משקי
75.15		סה"כ אזור משקי
6.00	901	אזור מסחר תיירותי
6.00		סה"כ אזור מסחר תיירותי
16.45	801	אזור קייט ונופש
18.37	802	
34.81		סה"כ אזור קייט ונופש
7.04	401	שטח פרטי פתוח
5.47	402	
6.88	403	
0.32	404	
0.36	405	
62.88	406	
0.57	407	
1.39	408	
2.76	409	
2.30	410	
15.40	411	
53.72	412	
4.51	413	
1.00	414	
1.43	415	
166.04		סה"כ שטח פרטי פתוח
2.50	3001	בית-עלמין
2.50		סה"כ בית-עלמין
8.67	5001	דרר קיימח
9.34	5002	
5.76	5003	
23.77		סה"כ דרר קיימח
20.22	6001	דרר מוצעת
20.60	6002	
2.23	6003	
8.68	6004	
9.02	6007	
3.33	6008	
8.95	6009	
73.04		סה"כ דרר מוצעת
4.09	6005	דרר נופית
9.89	6006	
13.98		סה"כ דרר נופית
0.30	7001	חניה
0.52	7002	
0.59	7003	
0.12	7004	
0.14	7005	
0.28	7006	
0.58	7007	
0.68	7008	
0.80	7009	
0.51	7010	
4.53		סה"כ חניה
8.91	2001	שטח לתכנון בעתיד
8.91		סה"כ שטח לתכנון בעתיד
103.32	4001	שטח חקלאי
103.32		סה"כ שטח חקלאי
811.28		סה"כ שטח רחובות

0.75	156	
0.75	157	
0.75	158	
0.96	159	
0.97	160	
0.75	161	
0.76	162	
0.76	163	
0.76	164	
0.76	165	
0.76	166	
0.76	167	
0.76	168	
0.76	169	
0.77	170	
0.79	171	
0.75	172	
0.75	173	
0.75	174	
0.75	175	
0.75	176	
0.75	177	
0.79	178	
0.78	179	
0.75	180	
0.75	181	
0.75	182	
0.75	183	
0.75	184	
0.76	185	
0.79	186	
0.76	187	
0.76	188	
0.76	189	
0.76	190	
0.76	191	
0.75	192	
0.76	193	
0.75	194	
0.75	195	
0.75	196	
0.75	197	
1.19	198	
0.80	199	
0.78	200	
0.75	201	
0.75	202	
0.75	203	
0.75	204	
0.81	205	
0.76	206	
0.76	207	
0.76	208	
0.78	209	
0.87	210	
0.85	211	
0.90	212	
0.98	213	
0.90	214	
0.77	215	
89.27		סה"כ אזור מגורים א

יעוד	מס.מגרש	שטח בדונם
אזור מגורי חברים	1001	35.02
	1002	4.23
	1003	67.62
סה"כ אזור מגורי חברים		106.87
אזור מגורים א	101	0.75
	102	0.76
	103	0.79
	104	0.84
	105	0.84
	106	0.90
	107	0.80
	108	0.85
	109	0.81
	110	0.75
	111	0.75
	112	0.75
	113	0.76
	114	0.75
	115	0.79
	116	0.76
	117	0.75
	118	0.76
	119	0.76
	120	0.75
	121	0.77
	122	0.80
	123	0.76
	124	0.75
	125	0.75
	126	0.75
	127	0.75
	128	0.75
	129	0.76
	130	0.75
	131	0.75
	132	0.76
	133	0.75
	134	0.75
	135	0.75
	136	0.75
	137	0.75
	138	0.75
	139	0.75
	140	0.78
	141	0.78
	142	0.77
	143	0.76
	144	0.75
	145	0.75
	146	0.75
	147	0.75
	148	0.75
	149	0.75
	150	0.75
	151	0.75
	152	0.75
	153	0.75
	154	0.75
	155	0.75