



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא:  
 "תכנית מס' מ/314 - תכנית מתאר לכפר גליקסון".  
 המהווה שינוי למש"ח 13.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' מ/314 - תכנית מתאר לכפר גליקסון" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").  
 התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:  
 תכנית מפורטת מש"ח 13, - כפר גליקסון והסביבה שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3224 מיום 11.7.85.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. מסמכי התכנית

הוראות התכנית ("תקנון") כתובים על 17 דפים.  
 תשריט יעודי קרקע ערוך בק.מ. 1:1250.  
 נספח א' - תשריט בינוי מנחה.  
 נספח ב' - מערכת דרכים (2 גיליונות).  
 נספח ג' - תכנית רצועת נחל ברקן.  
 נספח ד' - נספח נוף ופיתוח (הוראות כתובות ותשריט) - נספח מנחה, למעט ההוראות הרשומות על גבי התשריט שהן מחייבות.  
 נספח ה' - נספח ניקוז (הוראות כתובות ותשריט).  
 נספח ו' - נספח ביוב (הוראות כתובות ותשריט).  
 נספח ז' - מילוי קטע מנחל ברקן.  
 נספח ח' - סקר קרקע להסטת נחל ברקן.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא בתחום קבוץ כפר גליקסון.

5. שטח התכנית

585.28 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10148 חלקות: 3, 5-11, 13-15  
 חלקי חלקות: 1, 12  
 גוש 10149 חלקות: 56-58  
 חלקי חלקות: 19, 23, 27, 63, 68

7. יוזם התכנית

קיבוץ כפר גליקסון.  
דאר נע מנשה.  
טל: 06-6307207 פקס: 06-6307206

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ כפר גליקסון.

9. עורך ויועצים לתכניתעורך התכנית:

יצחק פרוינד  
ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
רח' יפו 145 א', חיפה 35251  
טל: 04-8514999 פקס: 04-8514455.

דרכים ותנועה:

נעם ליבנה הנדסה בע"מ  
ברנדיס 3, חיפה  
טל: 04-8361150 פקס: 04-8361160

תכנון רצועת נחל ברקן:

לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ  
ציון 14, נוה שאנן, חיפה  
טל: 04-8325647 פקס: 04-8227101

נוף ופיתוח:

אדריכלות נוף ותכנון סביבתי  
דפנה גרינשטיין, גיל הר-גיל  
כלניות 7, חיפה  
טל: 04-8380407 פקס: 8382536

ביוב וניקוז:

הנדסת מים ביוב וניקוז  
אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל  
קיבוץ אייל, ד.נ. שרון תיכון 45840  
טל: 09-7639119 פקס: 09-7493799

קרקע (מילוי קטע נחל ברקן):

קלר ישראל, יעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ  
רח' בצרי 23, קרית אתא  
טל: 04-8401397 פקס: 04-8401398

10. מטרת התכנית

לאפשר המשך פיתוחו של כפר גליקסון, כולל הקמתה של שכונת "הרחבה" של 115 יח"ד.

11. עיקרי התכנית

- א. הסדרה תכנונית של הקיבוץ הקיים ע"י יעוץ שטחים למגורים, לתעשייה ולמבני משק, למבני ציבור, למוסדות ציבור, לדרכים, לשבילים, לחניות ולשטחים פתוחים.  
ב. הסטת קטע מנחל ברקן דרומה על מנת לאפשר פיתוח שכונת מגורים.

- ג. שינוי יעוד של שטח חקלאי לאזור מגורים, לשטחי ציבור ולדרכים.  
 ד. תכנון שכונת הרחבה של 115 יחידות דיור.  
 ה. תכנון אזור המגורים בשטח "המחנה" עבור כ-190 יח"ד (ולא יותר מ-235 יח"ד, על מנת שסך כל יחידות הדיור בקיבוץ לא יעלה על 350), תוך שדרוג בתי מגורים קיימים, התשתיות הקיימות ותוספת יח"ד חדשות.  
 ז. קביעת מערך דרכים חדשות וחיבורן לדרכים מאושרות.  
 ח. קביעת זכויות והוראות בניה, הוראות לפיתוח נופי ובינוי והנחיות למתן היתרים.  
 ט. קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות ולשלבי ביצוע.  
 י. קביעת הנחיות לאיחוד וחלוקת השטח למגרשים.  
 יא. קביעת הנחיות להעתקת רצועת הנחל ולפיתוחה.

### באור סימני התשריט

.12

- |  |   |   |
|--|---|---|
| א. קו כחול עבה                           | - | גבול התכנית.                              |
| ב. קו כחול מרוסק ומספר לידו              | - | גבול תכנית מאושרת ומספרה.                 |
| ג. קו אדום מרוסק                         | - | גבול שיפוט.                               |
| ד. שטח צבוע כתום בהיר                    | - | אזור מגורים א' מיוחד (בשטח "המחנה").      |
| ה. שטח צבוע צהוב                         | - | אזור מגורים ב' בשטח "המחנה" (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע כתום                         | - | אזור מגורים א' ("שכונת הרחבה").           |
| ז. שטח צבוע כחול                         | - | אזור בניי שרות (במצב מאושר).              |
| ח. שטח צבוע סגול                         | - | אזור תעשיה.                               |
| ט. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק           | - | שטח למבני משק.                            |
| י. שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום          | - | שטח למבני ציבור.                          |
| יא. שטח צבוע בחום                        | - | שטח למוסד חינוכי (במצב מאושר).            |
| יב. שטח צבוע ירוק כהה מותחם בקו חום      | - | שטח ספורט (במצב מאושר).                   |
| יג. שטח צבוע בירוק בהיר, מותחם בקו חום   | - | שטח ספורט של הקיבוץ.                      |
| יד. שטח צבוע ירוק מותחם בקו ירוק         | - | שטח פרטי פתוח.                            |
| טו. שטח צבוע בכתום ומותחם בקו חום        | - | שטח למוסדות ציבור של הקיבוץ.              |
| טז. שטח צבוע ירוק עם עיגול ואותיות בתוכן | - | שטח ציבורי פתוח ומספרו.                   |
| יז. שטח צבוע תכלת עם קוים שחורים עליו    | - | תעלת ניקוז.                               |
| יח. שטח מטויט בפסים בצבע תכלת            | - | רצועת נחל ברקן (רשות ניקוז כרמל).         |
| יט. שטח מטויט בקוים שחורים               | - | תוואי נחל לביטול.                         |
| כ. שטח מטויט בפסים אלכסוניים ירוקים      | - | שטח חקלאי.                                |
| כא. שטח צבוע צהוב ועליו משבצות בצבע ירוק | - | בית עלמין.                                |
| כב. שטח צבוע ירוק ועליו משבצות בצבע ירוק | - | שמורת טבע (במצב מאושר).                   |
| כג. שטח מרושת בקוים אדומים דקים          | - | יער טבעי לטיפול עפ"י תמ"א 22.             |
| כד. שטח מנוקד בירוק ומותחם בקו ירוק      | - | שמורת טבע מוכרזת עפ"י תמ"א 8.             |
| כה. שטח מטויט בפסים אלכסוניים אפורים     | - | שטח למתקנים הנדסיים.                      |
| כו. שטח צבוע חום בהיר                    | - | דרך קיימת ו/או מאושרת.                    |
| כז. שטח צבוע ורוד                        | - | דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.                 |
| כח. שטח מטויט בכחול וחום                 | - | גשר מעל נחל ברקן.                         |
| כט. שטח צבוע ירוק ומטויט באדום           | - | שביל גישה.                                |
| ל. שטח צבוע בירוק בהיר ומטויט בירוק      | - | שביל להולכי רגל.                          |
| לא. שטח ורוד ועליו משבצות בצבע אדום      | - | חניה ציבורית.                             |
| לב. שטח מטויט בקוים אדומים דקים          | - | דרך לביטול.                               |

מספר הדרך.	-	מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך	לג.
קו בנין קדמי, במטרים.	-	מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך	לד.
רוחב דרך במטרים.	-	מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך	לה.
גבול גוש.	-	קו ועליו משולשים הפוכים בצבע התשריט	לו.
גבול חלקה רשומה.	-	קו ירוק דק	לז.
גבול חלקה לביטול.	-	קו ירוק דק מקוטע	לת.
גבול מגרש מוצע.	-	קו שחור דק	לט.
מספר גוש.	-	מספר בן 5 ספרות	מ.
מספר חלקה רשומה.	-	מספר מוקף בעיגול ירוק	מא.
מספר חלקה לביטול.	-	מספר מוקף בעיגול ירוק מקוטע	מב.
מגרש דו משפחתי.	-	מגרש המסומן בקו אלכסוני מקוטע	מג.
מספר מגרש מוצע.	-	מספר בעל ארבע ספרות בצבע התשריט	מד.
מבנה להריסה.	-	קו כתום	מה.
מבנה לשימור.	-	קו שחור מקוטע	מו.
קו איסור בניה.	-	קו אדום מקוטע	מז.
קו חשמל.	-	קו אדום מרוסק ונקודה	מח.

### 13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

### 14. התכליות לפי אזורים

מיועד לשכונה קהילתית בבתים חד ודו-משפחתיים.	-	אזור מגורים א' ("שכונת הרחבה")	א.
מיועד לבתי מגורים, לשבילים ולשטחים פתוחים משותפים.	-	אזור מגורים א' מיוחד (בשטח "המחנה")	ב.
מיועד להרחבת מפעל תעשייה קיים ולשירותים נלוים שלא מהווים מטרד לסביבה.	-	אזור תעשייה	ג.
מיועד להקמת מבנים להחזקת בעלי חיים, עיבודים חקלאיים ולמבני עזר.	-	שטח למבני משק	ד.
מיועד למוסדות ציבור ולשירותים קהילתיים שישארו בחכירת הקיבוץ.	-	שטח למוסדות ציבור של הקיבוץ	ה.
מיועד לצרכי ציבור כמוגדר בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה ויפעלו לגביהם כמפורט בסעיף 16 שלהלן.	-	שטח למבני ציבור	ו.
מיועד לספורט ונופש כמו בריכת שחיה, מגרש כדורגל ושירותים נלוים.	-	שטח ספורט של הקיבוץ	ז.

- ח. שטח פרטי פתוח - מיועד לשמש כשטח פתוח לתושבי הקיבוץ ושכונת ההרחבה ולהפרדת אזורי המגורים משטחי תעשייה ומבני משק ויותר בו גינון, שבילים, העברת תשתיות וגישות מהדרך למגרשים גובלים. בשטח שממערב לקו איסור הבניה, המסומן בתשריט, לא תותר כל בניה ויותר רק עיבוד חקלאי, גינון ותשתיות קרקעיות.
- ט. שטח ציבורי פתוח - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים ומערכות תשתית תת-קרקעית. בשטח שממערב לקו איסור הבניה, המסומן בתשריט, לא תותר כל בניה ויותר רק עיבוד חקלאי, גינון ותשתיות קרקעיות. עיבוד חקלאי יותר גם בשצ"פ שמדרום לתוואי החדש של נחל ברקן.
- י. שטח בית עלמין - מיועד לשטחי קבורה ושירותים נילויים כמו שירותים, סככות צל וכו'.
- יא. חניה ציבורית - מיועד לצרכי חניה.
- יב. דרך - שטח למעבר כלי רכב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- יג. שביל גישה - שטח לגישה של הולכי רגל וכלי רכב לדיירי המגרשים הגובלים ותותר בו העברת תשתיות תת קרקעיות.
- יד. שביל להולכי רגל - מיועד למעבר הולכי רגל ויותר בו מעבר של רכב שירות וחירום ותותר בו העברת תשתיות תת קרקעיות.
- טו. רצועת נחל ברקן - רצועת הנחל מיועדת להעברת מי הנחל ולפיתוח גדותיו. הפיתוח יהיה על פי הוראות תכנית זו ובהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנופי ובנספח הניקוז לתכנית.
- טז. שטח יער טבעי לטיפוח - שטח המיועד לשימור יער ויחולו עליו הוראות תמ"א 22.
- יז. שטח למתקנים הנדסיים - מיועד להצבת תחנות טרנספורמציה.
- יח. מבנה לשימור - מבנה בעל ערך היסטורי בתולדות הקיבוץ ומיועד לשימור.

## 15. איחוד וחלוקה

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המסומנים בתשריט ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. באזור מגורים א' תותר חלוקה שונה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו, תובטח גישה ברכב לכל מגרש, ומספר יחידות הדיור ישאר 115. השינויים הנ"ל יהיו במסגרת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

## 16. הפקעה ורישום

א. השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור - דרכים, אתרים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולרישום ע"ש הרשות המקומית.

ב. שטח רצועת נחל ברקן ירשם על שם רשות הניקוז כרמל.

## 17. לוח זכויות והוראות בניה

יעוד	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שטח בניה למטרות עקריות	שטחי שירות (משטח המגרש)	תכסית (2)	מספר יח"ד	גובה הבנין בקומות ובמטרים	מרווחים			
							מרווחים			מרווח בין הבנינים (במטרים)
							קדמי	צדדי	אחורי	
אזור מגורים א' (שכונת הרחבה)	450-חד משפחתי 350- אחד מדו משפחתי	עד 180 מ"ר ליח"ד	עד 45 מ"ר ליח"ד (1)	40%	(3)	עד 2 ק' (4)	5 (5)	3/0 (5)	4 (5)	6
אזור מגורים א' מיוחד ("במחנה")	450-חד משפחתי 300- אחד מדו משפחתי	עד 150 מ"ר ליח"ד	עד 20 מ"ר ליח"ד	40%	(6)	עד 2 ק' (4)	5 (5) (7)	3/0 (5) (7)	3 (5) (7)	-
אזור תעשייה	כמסומן בתשריט	80%	20%	60%	-	עד 3 ק' עד 15 מ' (8)	3	3	3	6
אזור מבני משק	כמסומן בתשריט	50%	-	50%	-	1 ק' עד 10 מ' (9)	5 (9)	3	3	6
שטח ספורט	כמסומן בתשריט	4%	1%	5%	-	עד 2 ק' עד 12 מ'	5	5	5	5
אתר לבנין ציבורי או למוסדות ציבור	כמסומן בתשריט	80%	15%	50%	-	עד 3 ק' עד 12 מ'	4	4	4	5
שטח לבית עלמין	כמסומן בתשריט	2%	-	2%	-	1 ק' עד 3 מ'	5	5	5	-

(1) שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת לבנין - עד 45 מ"ר ליחידת דיור אחת על פי הפרוט שלהלן: מקלט תיקני מינימלי או מרחב מוגן בהתאם להוראות הג"א.

מחסן דירתי ששטחו לא יקטן מ-6 מ'.

מקום חניה, הממוקם כחלק מהבנין העיקרי או במבנה נפרד, בשטח של 17 מ"ר.

יתרת שטחי השירות יהיו למתקנים טכניים, בליטות ושונות.

לא יותרו שטחי שירות בקומת מרתף בשתי שורות המגרשים משני צידי כביש מס' 2 מחשש להצפות מנחל ברקן.

(2) חניה לא תיכלל בחישוב שטח התכסית.

(3) במגרשים הקטנים מ-450 תותר יחידת דיור אחת בקו בניין צידי 0 ובתנאי שהבניה על גבול המגרש תהיה משני צידי הגבול המשותף.

במגרשים שגודלם 450-700 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת.

במגרשים שגודלם מעל 700 מ"ר תותר הקמת מבנה דו משפחתי במבנה אחד.

מספר יחידות צמודות לא יעלה על שתיים.  
מספר יחידות הדיור בשכונת ההרחבה לא יעלה על 115.

- (4) גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, מדוד מגובה 0.00 של המבנה, עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
מרתפים לא ייחשבו במניין קומות הבנין, אך שטחם יכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שייקבע בהם.
- (5) חניה תותר בקו בנין קדמי וצידי - 0.  
קו בנין לשביל גישה - 3 מ'.
- (6) מספר יחיד לא יעלה על 235.
- (7) תוספת הבנייה למבנים קיימים, באזור מגורים א מיוחד ("במחנה") לא תחרוג מהמפורט להלן:  
במפלס הקרקע- תוספת בניה תותר רק בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.  
בקומה שנייה- תוספת בנייה תותר עד קונטור המבנה הקיים, גם אם הוא חורג מקווי הבניה המאושרים.  
קווי בנין משביל להולכי רגל ייקבעו בתכנית הבינוי.
- (8) באזור תעשייה יהיה גובה המבנה עד 15 מ', לא כולל ארובות ומערכות טכניות לשרות התעשייה.  
אם התנאים התפעוליים יחייבו הקמת ארובה, תהיה אפשרות לחרוג מהגובה האמור, בתנאי שגובהה ועיצובה של הארובה יקבעו בבקשה להיתר.
- (9) קו הבנין הקדמי למבני משק יימדד מקצה הדרך (גם אם יש רצועת שפ"פ המפרידה בין הדרך למבני משק). קו הבנין לשפ"פ יכול להיות 0.

#### תכנית בינוי

18.

תכנית הבינוי המצורפת לתכנית זו אינה מחייבת.

- א. לא יוצא היתר בניה בתחום אזור מגורים א' ("שכונת הרחבה"), לפני אישור תכנית בינוי, לכל שטח השכונה הקהילתית, ע"י הועדה המקומית. האישור מותנה במילוי תנאי רשות העתיקות ובאישורם, כמפורט בסעיף 25 שבתקנון זה.
- ב. לא יוצא היתר בניה בתחום אזור מגורים א' מיוחד (בשטח "המחנה"), לפני אישור תכנית בינוי למגרש שלם, בו נמצא המבנה המבוקש לבניה (כמסומן בתכנית), ע"י הועדה המקומית, למעט במקרים של הרחבת מבנים קיימים, בו תוצג הבניה המבוקשת על רקע מבנים גובלים.
- ג. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך ובהתייחס למפלס הנחל המוסט, על מנת להבטיח מניעת נזקי הצפות.
- במסגרת תכנית הבינוי יובטח קיומם של שבילים להולכי רגל המקשרים את אזורי המגורים אל שטחי הציבור של הקיבוץ ותובטח חניה לצרכי הדיירים.
- ד. היתר בניה למבנה מגורים בקו בנין צידי 0 מותנה בבניה בקו אפס משני צידי הגבול המשותף ובתאום התכנון בין שני המבנים הצמודים לעניין חזיתות, חומרי גג וכו' ובהסכמת בעלי המבנה הצמוד.

#### 19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים

א. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר.

ב. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג, לרבות חדר מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.

ג. צנרת

התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב, מיזוג אוויר וארובות לחימום - תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. דודי שמש

1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

ה. מתלי כביסה

מתקן לתליית כביסה הצמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

ו. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

ז. מזגנים

מיקום המזגנים יוצג בבקשה להיתר בניה. מעבי המזגנים יוסתרו על הגג, במפלס הקרקע או על מרפסת כך שלא יראו מחזית הרחוב ויובטח שלא יהוו מטרד אקוסיטי.

ח. חזית רחוב

הבקשה להיתר בניה תכלול, בין השאר, תאור חזיתות הפונות לרחוב של הבנין המתוכנן והבנינים הקיימים במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

20. הוראות לבינוי, פיתוח ופיתוח נופי (בכפוף להנחיות המפורטות בנספח הנוף)א. ריהוט רחוב וחומרי גמר

- ריהוט רחוב - בכל המתחם ריהוט הרחוב, כמו ספסלים, עמודי מודעות, אלמנטי שילוט, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים, יבוצע לפי קו עיצובי הרמוני, מגובש ועקבי, לפי תכניות של אדריכל או אדריכל נוף ובתיאום עם נציגי הרשות המקומית.
- חומרי גמר - בכל המתחם יעשה שימוש בחומרי בניה וגמר באופי דומה כדלקמן: קירות וקירות גדר יבנו מאבן או יחופו באבן מנוסרת ומעובדת או אבן "חאמיי". המעקות (הגדרות הקלות האווריריות) יעשו ממתכת, או מעץ ולידן ישתלו "גדרות חיות". בעת בחירת חומרי הגמר לאלמנטים אחרים תילקח בחשבון התאמה לאופי המקום. פרטי וחומרי הגמר יהיו חלק מן התכניות שתוגשנה לקבלת היתר בניה.



ב. מבני עזר, מיכלים לאיסוף אשפה, מיכלים לגז ומתקני תשתית

- תכנון ומיקום - כל מבני העזר ומיכלי התשתיות יתוכננו ויבוצעו לפי הנחיות ובתיאום עם הרשות המקומית. מיכלים ומתקנים ימוקמו בתחום השטחים הציבוריים רק לפי הנחיה מפורשת של הרשות המקומית.
- מיקום ואישור - ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מיכלי אשפה, מוני גז ומים יבנו, בתחומי המגרשים, בנישות במשולב עם קירות תומכים וגדרות שבפיתוח המגרשים. פרטים של אלמנטים אלה יוגשו לאישור אגף ההנדסה של הרשות המקומית.
- המבנים והמיכלים ימוקמו בתחום המגרשים לבניה ושולבו בנישה או בעיצוב השטח כך שלא יראו מהדרך. בסמוך לדרך, או בחזית המגרש, הם ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקיר התומך או בגדר. סגירת הנישה תיעשה ע"י דלת מתכת/פח אטומה או דלת רפפה. קירות הנישה יהיו קירות בטון מחופים באבן מנוסרת ומעובדת או אבן "חאמי" כדוגמת קירות הגדר. קופינג הקיר יהיה מאבן ובעובי 8 ס"מ. המיכלים לאיסוף אשפה יהיו בתיאום ולפי הנחיית הרשות המקומית.

ג. חדרי טרנספורמציה

- תכנון - במידה ויידרשו תוספות של חדרי טרנספורמציה בשטחים הבנויים, מיקומם יתואם עם אדריכל ועם נציגי הרשות המקומית. חדרי טרנספורמציה שיידרשו עבור שכונת ההרחבה ימוקמו בשטחים למתקנים הנדסיים המסומנים בתשריט. חדרי טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מהמבנים או כחלק מתכנית הפיתוח, כדי לשלב את המבנה בסביבתו.
- גמר - מבני הטרנספורמציה יחופו באבן טבעית מנוסרת ומעובדת או באבן "חאמי" באופי הדומה לחיפוי של קירות הגדר בגבול חצרות מבני המגורים הסמוכים, או לאלה של קירות הפיתוח.
- נוף וצמחיה - לתכניות לביצוע של תחנות הטרנספורמציה יצורפו תכניות נוף ופיתוח, כולל תכניות צמחיה והשקיה, תכניות לקירות תמך ואלמנטים להסתרה. ביצוע תכניות הנוף והפיתוח יעשה בד-בבד עם הקמת תחנת הטרנספורמציה.
- חזית תחנת הטרנספורמציה, הפונה לדרך, חייבת לכלול שטח גישה (רצועת אספלט, אבנים משתלבות או אחר על פי אישור ח"י) לרכב כבד ולאנשים.
- בצדדי התחנה יבוצע שביל (רצועת אספלט, אבנים משתלבות או אחר על פי אישור ח"י) ברוחב 1 מ' לפחות. רצועה זו נדרשת לצרכי תחזוקת התחנה ולמניעת גידולי צמחיה אשר יכולים לפגוע באוורור התחנה.

ד. עודפי קרקע ושפכי בניה

- אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בניה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, על מדרכות או בכל אזור אחר שאיננו מיועד לכך. פינוי חומרים אלה יעשה לאזורים המיועדים לכך בתכניות לבניה, או למקום שתואם ואושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית (לטיפול בפסולת בנין - ראה/י סעיף 28 שבהמשך).

## ה. קירות, מסלעות וגדרות

- **קירות תומכים וקירות גדר** - יבוצעו כקירות בטון בחיפוי אבן מנוסרת ומעובדת מכל הכיוונים או כקירות עם אבן "חאמי". סוג וצורת החיפוי יהיו עפ"י פרט מנחה מטעם הרשות המקומית. כל הקירות בשטח התכנית יבנו לפי פרטים אלה. לכל הקירות וקירות הגדר ישולבו עמודונים מחופים עם אבן כנ"ל ועם קופינג מאבן כנ"ל ומעובדת בעובי מינימלי של 10 ס"מ.
- **אופקיות הקירות** - קירות שגובהם עולה על 40 ס"מ ייבנו כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
- **גובה קירות גדר** - קירות הגדר בגבולות המגרשים, לאורך המדרכה או בגבול עם שצ"פ, בגבול מגרשים שאינם גבוהים מן הרחוב או השצ"פ, יהיו בגובה עד 60 ס"מ מפני המדרכה, עם ראש אופקי. בקירות הגדר ישולבו עמודים בנויים מבטון עם חיפוי אבן, כנ"ל, במרווחים של עד 5.0 מ' בין כל שני עמודים.  
גובה העמודים יהיה עד 150 ס"מ מעל פני המדרכה. על גבי קירות הגדר, בין העמודים הבנויים, תותר הצבת גדר מעץ או מתכת, הגובה העליון של גדר המתכת או העץ יהיה נמוך ב-10 ס"מ מגובה ראש העמודים הבנויים. לחילופין, יותר ביצוע גדר חיה בלבד (ללא גדר בנויה), מעל קיר הגדר. לא תותר הקמת גדרות מרשת קלה, מחומרים פלסטיים, מאלמנטי בטון טרומי ולא גדרות אטומות. לא תותר הקמת קיר גדר אטום בגובה של יותר מ-60 ס"מ מעל פני המדרכה.
- **גובה קירות תמך** - קירות תמך בגבול מגרשים הגבוהים מן הרחוב או מהשצ"פ בחזית הרחוב, או בגבול עם שצ"פ יהיו בגובה מכסימלי של 1.5 מ'. באם הפרש הגובה יעלה על 1.5 מ', יתוכנן קיר בגובה 1.5 מ' ובגב הקיר תהיה רצועת גינון ומאחוריה מסלעה או קיר נוסף. רצועות גינון תהיה ברוחב מימינלי של 1 מ' נטו. בקיר ישולבו עמודים בגובה של עד 120 ס"מ מראש הקיר, ע"ג הקיר, במרווחים שלא יעלו על 5.0 מ' בין כל שני עמודים. בין העמודים תותר גדר כנ"ל.
- **מסלעות** - לא תותר בניית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב.
- **גדרות** - בין מגרשים סמוכים, ניתן לבצע גדרות. הגדרות יהיו מעץ או מפרופילי מתכת מגולוונים. לגדר תהיה חגורת/קיר מסד שגובהה מעל מפלס הקרקע הסופית יהיה 20 ס"מ לפחות. חגורת/קיר המסד יהיו עם חומרי גמר דוגמת קירות הפיתוח באתר.

## ו. שמירת עצים

- בתכניות ההגשה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית, תוך סיווגם לפי גודל ומין. כמו כן, תצוין כוונת התכנית לגביהם. יעשה ניסיון לשלב את כל העצים הקיימים בתכנון המפורט ולשמרם.

## 21. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (בכפוף להנחיות המפורטות בנספח הנוף)

- א. תכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יוכנו ע"י אדריכל נוף, בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הנופי לתכנית.
- ב. פיתוח השצ"פים יעשה בצמידות להתקדמות הבניה במגרשים והדרכים הסמוכות.
- ג. תכניות הפיתוח יכללו התייחסות לריהוט רחוב, חומרי גמר, סוגי הצמחיה ולשמירה על עצים קיימים, כמפורט בנספח הנופי.

ד. תכנון השצ"פים יתייחס לאזור בו נמצא כל שצ"פ, לתפקידו ולמידת האינטנסיביות לפיתוח על פי הגדרת האזורים שבנספח הנופי, וכמסומן בתשריט:

- פארק נחל ברקן (ש-א) - מיועד לשיקום וטיפוח סביבת הנחל ולשהייה וטיול לאורכו וישמש כ"מסדרון אקולוגי".
- פארק ישובי (ש-ב) - מיועד לפיתוח אינטנסיבי
- פארק "המצוק" (ש-ג) - מיועד לשצ"פ סמי אינטנסיבי.
- פארק ליד בית העלמין (ש-ד) - מיועד לפיתוח אקסטנסיבי.

## 22. דרכים, גישות וחניה

- א. מערכת הדרכים כפי שמוצגת בנספח הדרכים היא מחייבת, אולם ניתן לערוך בה שינויים בכפוף לאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה.
- ב. ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון, שבילי אופנים ושטחים מרוצפים בתחום הדרך (ראה/י גם הנחיות בנספח הנופי).
- ג. תאסר כניסה לאזור התעשייה מדרך מס' 2.
- ד. חניה באזור מגורים א' ("שכונת הרתבה"):
1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
  2. שטח החניה המקורה באזור מגורים לא יעלה על 17 מ"ר. גובהו הפנימי של מבנה החניה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה הראשי.
  3. תותר חניה מקורה בתחום מרווח קדמי וצידי. חניה במרווח צידי, מעבר למרווח הקדמי, תותנה בתכנית בינוי למגרשים הסמוכים לגבול, בקרבתו מבוקשת הבניה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתנאי שיובטח שלא יותר שימוש אחר בכל חלקי המבנה מלבד לחניה.
- ה. חניה באזור מגורים א' מיוחד (בשטח "המחנה"):
- בתחום המגרשים לא יותרו מקבצי חניה, אלא רק חניות פרטיות של בעל יחיד הצמודה לכביש. יתרת החניות הנדרשות על פי התקן יהיו בדרכים ובמגרשי חניה ציבוריים, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

## 23. הסטת נחל ברקן

(הוראות מפורטות מובאות בנספח נוף, בסקר הקרקע, ובנספח הניקוז).

- א. תכניות נוף ופיתוח שיערכו ע"י אדריכל נוף, לתוואי הנחל ולשטח הציבורי הפתוח הסמוך לנחל, יוגשו לאישור הועדה המקומית ולרשות הניקוז כחלק מתכנית להסטת הנחל.
- ב. אישור תכנית הנוף והפיתוח יהווה תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשכונת ההרחבה.
- ג. תכנית הפיתוח תערך ותבוצע בהתאם להנחיות המפורטות בנספח נוף וניקוז וסקר קרקע המצורפים לתכנית זו.

ד. בתכנית הנוף והפיתוח יסומנו אזורי החתכים השונים של תוואי הנחל ויפורט אופי החתך ההנדסי ואופן שיקום הצמחיה בכל אזור. יצוינו האלמנטים לבניה (כמו מעבירי מים וגשרים), סוגי ייצוב המדרונות ומיקומם, יסומנו דרכי שירות ועיצובם, שבילי מטיילים ושבילי אופניים ופינות ישיבה לציבור הרחב, אזורי שתילה וסוגי הצמחיה, אלמנטי ריהוט רחוב וחומרי גמר. תכנית הפיתוח תתייחס להבטחת הניקוז השוטף, ליצוב ועיצוב הגדרות ולאמצעים למניעת הצפות ומניעת זיהום מים.

בשטח רצועת הנחל והשצ"פ הסמוך לו, תנטע צמחיה האופיינית לגדות נחלים באזור ועפ"י עקרונות המפורטים בנספח הנוף, מתוך רשימת הצמחים והעצים לשתילה הכלולה בנספח, לאחר שהרשימה תבוקר ותאושר ע"י רשות הטבע והגנים.

ה. תנאי להסטת הנחל יהיה אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז לנחל המוסט.

ו. הסטת הנחל תיעשה בתיאום מראש עם חברת מקורות.

ז. הסטת הנחל תעשה בחודש ספטמבר. מועד הביצוע יתואם מראש עם רשות הניקוז וכן עם נציגי הרשות לשמורת הטבע והגנים, לשם העברת מינים קיימים של בעלי חיים וצמחים לקטע תוואי הנחל החדש.

ח. בהתאם להמלצות סקר הקרקע המצורף לתכנית זו (נספח ח'), יש להימנע מדיפון אטום של תעלת הנחל ותחתית התעלה וכן יש לשמור על חתך אורך דומה לחתך הקיים, על מנת שלא לפגוע בזרימה התת-קרקעית.

ט. תנאי לתחילת עבודות הבניה והפיתוח באזור מגורים א' - שכונת ההרחבה, יהיה השלמת הסטת הנחל.

#### 24. מילוי קטע תוואי נחל קיים

א. מילוי קטע התוואי הקיים והכשרתו למגרשי מגורים יבוצע תוך פיקוח ובקרה ועל פי תכנית מפורטת שיוכנו ע"י בעלי מקצוע מתאימים ועל פי הנחיות יועץ הקרקע המפורטות בנספח ז' - "מילוי קטע מנחל ברקן" המצורף לתכנית.

ב. עבודת מילוי התוואי תכלול סילוק חומרים תחוחים והוצאת צמחיה קיימת (בתיאום עם הרשות לשמורת הטבע והגנים, כמפורט בסעיף 23 לעיל), טיפול במניעת צמחיה בעתיד, ומילוי חוזר בחומרים בעלי מוליכות הידראולית נמוכה.

#### 25. שימור עתיקות

המקרקעין שבנדון מצויים בתחומי אתר העתיקות כפר גליקסון, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב"פ 4023 עמ' 3851) ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

ו. תנאי לאישור תכנית הבינוי שתוכן לכל שטח ההרחבה הקהילתית (מגורים א', מבני ציבור, הדרכים והשצ"פ שבשכונה) כתנאי למתן היתרים יהיה:  
1. סיום ביצוע עבודות הבדיקה הארכיאולוגיות, עפ"י הנחיות רשות העתיקות.  
2. קבלת אישור רשות העתיקות לכל בניה ופיתוח, כתנאי לאישור תכנית הבינוי הנ"ל ומתן היתרי בניה, פיתוח ותשתיות.

ז. לא יותר שיווק הקרקע ומכירת מגרשים באזור מגורים א', בשטח הרחבה הקהילתית, בטרם סיום ביצוע עבודות הבדיקה וקבלת אישור רשות העתיקות לבניה ופיתוח במגרשים.

ח. במידה ויתגלו שרידים ארכיאולוגיים המחייבים את שימורם באתר, ואשר בגינם רשות העתיקות לא תשחרר את השטח לפיתוח - השטח לא יבנה ולא תעשה בו כל עבודה, ויעוד הקרקע לבניה יבוטל בפועל. כמו כן תרשם הערת אזהרה בטאבו שלא ניתן לשווק, לבנות ולפתח שטחים אלו.

ט. ההוראות האמורות לעיל הן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת מתכנית.

## 26. מבנים לשימור

המבנים המסומנים לשימור ישופצו וישמרו, עפ"י הנחיות יועץ שימור מומחה.

## 27. הנחיות סביבתיות ותנאים להיתר באזור תעשייה

מגבלות לשימושים של מלאכה ותעשייה:

א. זיהום אוויר: לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה. פליטת המזהמים לאויר תעמוד בדרישות טיטות תקני הפליטה ממאי 1996 (המצורפת כנספח לאמנה בדבר פליטת מזהמים אשר נחתמה במאי 1998 עם התאחדות התעשיינים) וכן דרישות תקן הפליטה הגרמני TA-LUFT. כמו כן, תהיה עמידה בדרישות מסגרת נוספות אשר יקבעו לפי העניין, על פי תקני הפליטה הגרמניים, תקני הקהילה האירופית ותקנים אמריקאיים.

ב. שפכים: איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה תעמוד בחוק עזר לדוגמא: שפכי תעשייה.

ג. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות הקבועות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.

ד. חומרים מסוכנים: יאסר שימוש בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים - התשנ"ג-1993, אלא אם כן יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מהמפעל.

## 28. הוראות לטיפול בפסולת יבשה בהיתר לפי חוק התכנון והבניה

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:

- א. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין החציבה והמילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:
1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
  2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
  3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- ב. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת, מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה, מבעל ההיתר, לפני הוצאת ההיתר.
- ג. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין, בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ד. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה, בכמות שהוערכה (פחות או יותר), לאתר המוסדר, על שם ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

## 29. תנאים להוצאת היתרי בניה

- א. באיזור התעשייה:
1. כל היתר בניה וכל שימוש חדש במבנה קיים טעון אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
  2. היתר הבניה מותנה בהגשת נספח בינוי הכולל את המפעל הקיים ומידע אודות אופי והיקף הפעילות הקיימת והמתוכננת וכן אודות הפתרונות המוצעים למניעת מטרדים: פתרונות נפרדים לניקוז ולשפכים, טיפול בפסולת, טיפול אקוסטי, מניעת זיהום אויר וריחות וטיפול בחומרים מסוכנים או רעילים.
  3. לאחר קבלת המידע הנ"ל, רשאים הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי.
  4. לאחר בדיקת המידע ו/או הדו"ח הסביבתי ו/או דו"ח הסיכונים, יקבע איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה תנאים שעניינם מניעת מטרדים סביבתיים מהשימוש של תעשייה ומלאכה.
  5. במידה ולאחר קבלת המידע שבסעיף 2 ו/או הדו"ח הסביבתי ו/או דו"ח הסיכונים, סבורים הועדה המקומית ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה כי השימוש המבוקש עלול לגרום למטרדים סביבתיים בלתי סבירים, רשאית הועדה לדחות את היתר הבניה.

## ב. באיזור למבני משק:

1. כל היתר בניה וכל שימוש חדש במבנה קיים טעון אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
2. היתר בניה לשינוי או הרחבת הרפת מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. באזורי מגורים :

1. הוצאת היתר בניה באזור מגורים א' מיוחד (בשטח המתחנה) שמצפון לדרך מס' 2 (ממערב לאזור התעשייה) מותנה, בין היתר, בפינוי הלולים הקיימים באזור התעשייה.
2. הוצאת היתר בניה באזור מגורים א' ("שכונת ההרחבה") מותנה, בין היתר, במילוי התנאים הבאים:
  - א. אישור תכנית בינוי כאמור בסעיף 18 שלעיל.
  - ב. תנאי לאישור תכנית הבינוי הנ"ל יהיה השלמת העבודות הארכיאולוגיות וקבלת אישור רשות העתיקות וכמפורט בסעיף 25 שלעיל.
  - ג. במידה ויתגלו שרידים ארכיאולוגיים המחייבים את שימורם באתר ולא יאושרו בניה ופיתוח, כמפורט בסעיף 25 שלעיל - תרשם הערת אזהרה בטאבו שלא ניתן לשווק, לבנות ולפתח בשטחים אלו.
  - ד. חיבור הקיבוץ למתקן האיזורי לטיפול בשפכים והפעלת המתקן וכן אישור תכנית לשדרוג התשתיות הקיימות, כמפורט בסעיף תשתיות (סעיף 31 א' בתקנון זה).
  - ה. אישור המשרד להגנת הסביבה להסדרה בפועל של שפכי מפעל אומגה.
  - ו. אישור תכנית פיתוח ונוף לתוואי הנחל ולשטח הציבורי הפתוח הסמוך לנחל, ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז כמפורט בסעיף 23 שלעיל. הוצאת היתר בניה במגרשים שמדרום לכביש הטבעתי (דרך מס' 2) מותנה בפיתוח רצועת השצ"פ שלאורך הגדה הצפונית של נחל ברקן.
  - ז. אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לתכנית פיתוח ושידרוג תשתיות לאזור המגורים הקיים שתקבע גם את סדרי העדיפויות לפיתוח והשלבים לביצוע.
  - ח. הבטחת ביצוע ניקוז השטח ומניעת הצפות מנחל ברקן, בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית.

ד. בתחום שטח הספורט :

היתר בניה בתחום שטח הספורט טעון, בין היתר, אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, חדרה.

ה. בשטח למבני ציבור :

1. הוצאת היתר בניה מותנה, בין היתר, בהבטחת נגישות לנכים עפ"י חוק התכנון והבניה.
3. הוצאת היתר בניה לאב"ץ ש"בשכונת ההרחבה" מותנה גם במילוי התנאים המפורטים בתת סעיף ג' שלעיל.

ו. הבטחת פירוק ופינוי גגות אסבסט יהיה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

30. תנאים לשיווק קרקע ומגרשים ולתחילת עבודת בניה ופיתוח באזור מגורים א'

- א. תנאי לשיווק קרקע ומגרשים הוא מילוי התנאים הנוגעים להשלמת העבודות הארכיאולוגיות וקבלת האישורים הנדרשים, כאמור בסעיף 25.
- ב. תנאי לתחילת עבודות הבניה והפיתוח באזור מגורים א' יהיה השלמת הסטת הנחל.

31. תשתיותא. כללי

1. כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.

2. תנאי להיתר בניה לשכונת ההרחבה יהיה אישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות לתכנית פיתוח ושרדוג תשתיות לאזור המגורים הקיים שתקבע את סדרי העדיפויות ושלבי הביצוע.
3. במידה ושכונת ההרחבה תפותח בשלבים, שלבי הביצוע של שדרוג התשתיות באזור המגורים הקיים יקבעו לפי אותם שלבי פיתוח.
4. בהיתר הבניה של כל שלב בהקמת שכונת ההרחבה, יובטח שיהיה ביצוע בפועל של שדרוג התשתיות בישוב הותיק כפי שנקבע לאותו שלב.
5. ביצוע עבודות הפיתוח של כל שלב יעשה במקביל לביצוע בפועל של שדרוג התשתיות בישוב הותיק ועפ"י התכנון שאושר כאמור לעיל.
6. ביצוע עבודות השרדוג, כפי שייקבע בתכנית, יהווה תנאי למתן טופס אכלוס בשכונת ההרחבה.

#### ב. ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חבור לרשת ביוב קיימת יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת. פתרון ביוב במתחם הרפת: שפכי מכון החליבה ניתן יהיה לחבר למתקן הטיפול האיזורי בשפכים לאחר שיעברו טיפול קדם. שאר השפכים יועברו למתקן טיפול איזורי בשפכים חקלאים.

#### ג. מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של מועצה איזורית מנשה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

#### ד. ניקוז

1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח ומניעת הצפות מנחל ברקן, בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
2. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, תישאר תכנית פנויה מכל בינוי שלא תפחת מ-25% משטח המגרש, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות ומשטחים מרוצפים בתחום המגרש.
3. בבתי המגורים בשכונת ההרחבה יוגבה מפלס קומת הקרקע לפחות ב-1 מ' מפני גדת הנחל שבקרבתם, למניעת הצפות. גבהים סופיים ייקבעו בשלבי התכנון המפורט.
4. תכנון הדרכים, השטחים הפתוחים ותשתיות הניקוז יבוצעו עפ"י עקרונות נספח הניקוז והוראות תמ"מ 4/34 ב"ב/4 לענין ניקוז משמר נגר והעשרת מי תהום.

#### ה. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### ו. תיקשורת

מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברת בזק.

#### ז. מיקלטים ומרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

#### ח. חשמל

בניית מערכת קוי החשמל בתכנית תהיה תת קרקעית ובהתאם לתקנות חב' החשמל.



## 32. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
3 מ'		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2 מ' 0.3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא"מ על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה
5.00 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
2 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'		ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה
		ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
1 מ'		י. ארון רשת
3 מ'		יא. שנאי על עמוד

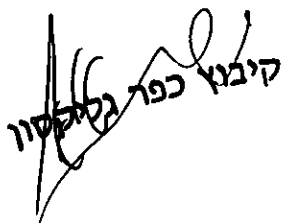
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותר בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

## 33. היטל השבחה

היטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

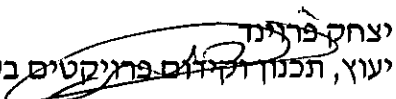
קיבוץ כפר גליקסון  


קיבוץ כפר גליקסון

יוזם התכנית :

מדינת ישראל בחכירה לקיבוץ כפר גליקסון

בעלי הקרקע :

יצחק פריינד  
 יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  


עורך התכנית :

מספרינו : 11/ד/41 (33/D/23)

תאריך : 26.5.98

תאריך עידכון : 20.6.99, 26.7.99, 4.7.00, 12.9.02, 29.9.02, 10.1.03, 12.6.03, 16.6.03, 8.5.05

תאריך עדכון להפקדה : 23.6.05, 9.4.06, 10.7.06, 23.8.06, 31.12.06, 11.2.07, 11.7.07, 17.9.07, 30.12.07, 13.2.08

תאריך להפקדה : 23.3.08

עדכון למתן תוקף : 25.3.09, 27.04.09

## טבלת מגרשים באזור מגורים א'

הערה: החלוקה המוצעת למגרשים ומפורטת בטבלה, אינה מחייבת. במסגרת תכנית הבינוי ניתן לשנות החלוקה למגרשים ובתנאי שמספר יחידות המגורים ישאר 115 (ראה סעיף 15 ב' לתקנון זה).

מס' יח"ד	שטח	מס' מגרש
1	500.7	1034
1	500.0	1035
1	505.8	1036
1	455.6	1037
1	466.1	1038
2	700.9	1039
2	709.6	1040
1	451.3	1041
1	455.8	1042
1	456.6	1043
1	451.0	1044
1	450.8	1045
1	454.5	1046
1	451.0	1047
1	450.4	1048
1	450.1	1049
1	450.2	1050
1	451.0	1051
1	450.3	1052
1	452.8	1053
1	501.6	1054
1	451.4	1055
1	452.9	1056
1	510.7	1057
1	517.0	1058
1	509.7	1059
1	518.5	1060
1	517.3	1061
1	516.7	1062
1	531.8	1063
1	500.0	1064
1	502.0	1065
1	500.0	1066
1	533.5	1067

מס' יח"ד	שטח	מס' מגרש
1	544.5	1001
1	514.4	1002
1	538.5	1003
1	495.2	1004
1	502.2	1005
1	506.2	1006
1	476.5	1007
1	529.3	1008
1	487.9	1009
1	517.4	1010
1	475.9	1011
1	475.6	1012
1	516.8	1013
1	626.0	1014
1	508.9	1015
1	501.6	1016
1	501.7	1017
1	500.4	1018
1	500.2	1019
1	489.4	1020
1	500.2	1021
1	500.6	1022
1	502.5	1023
2	715.3	1024
1	513.5	1025
1	500.0	1026
1	500.6	1027
1	501.6	1028
1	501.1	1029
1	501.3	1030
1	501.7	1031
1	501.7	1032
1	500.0	1033

מס' יח"ד	שטח	מס' מגרש
2	714.4	1092
1	496.1	1093
1	468.7	1094
1	485.5	1095
1	457.8	1096
1	451.1	1097
1	450.4	1098
1	504.7	1099
1	546.6	1100
1	507.5	1101
1	501.5	1102
1	500.0	1103
1	471.9	1104
1	506.0	1105
1	480.6	1106

מס' יח"ד	שטח	מס' מגרש
1	490.2	1068
1	480.6	1069
2	700.4	1070
2	700.9	1071
2	706.3	1072
2	708.5	1073
1	459.0	1074
1	474.2	1075
1	500.6	1076
1	501.6	1077
1	500.9	1078
1	500.4	1079
1	500.7	1080
1	503.6	1081
1	500.7	1082
1	500.8	1083
1	500.0	1084
1	502.2	1085
1	501.7	1086
1	500.2	1087
1	500.0	1088
1	528.7	1089
1	501.6	1090
2	701.2	1091

בסך הכל מוצעים 106 מגרשים, מתוכם 97 מגרשים חד-משפחתיים ו-9 מגרשים דו משפחתיים.

המספר הכולל של יחידות הדיור הוא 115.

הרשות הציבורית לתכנון ולבניה מנשה אלונה  
 תכנית ב. ע. מס' 314/נ  
 תומלץ להפקדה  
 בליווי מס' 96 כיום 4/10/02  
 אלונה  
 מהנדס הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 314/נ  
 מורסמה בילקוט המרסומים מס' 5831  
 מיום 10/7/08

הודעה על אישור תכנית מס' 314/נ  
 מורסמה בילקוט המרסומים מס' 6000  
 מיום 24.9.09

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 314/נ  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.2.09 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מטואסת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תיקבע השטח ונחתם עמנו הסכם סתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הדין ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה