



מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

רשות מוניציפאלית - מ.א. מטה אשר

תכנית מפורטת מס' ג/ 10300

קיבוץ ראש הנקרה

שינוי לתכנית ג/ 3467 בתוקף

מס' יח"ד באיזור המגורים - 150 יח"ד

מס' יח"ד באיזור מגורים א' - 158 יח"ד

תקנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 הועדה הנ קבוצית לתכנון ולבניה חבל אשר

תכנית מפורטת מס' 10300/ג

נדונה בישיבת הועדה המקומית מס' 9213

מיום 4/3/97 והוחלט להעביר לועדה המחוזית ינה המלצה להפקדה.

מזכיר הועדה [Signature] 23/2/00

יו"ר הועדה [Signature]

המתכנן: אדרי' גדי רובנשטיין א.ב. תכנון טלפון 06-6950858 פקס 06-6951170  
 רחוב הירדן 11 ת.ד. 673 קריית שמונה.

הודעה על אישור תכנית מס' 10300/ג

מס' תכנית 4862

ת.ד. 30.3.0

תאריך: 9/8/98  
 עדכון: 18/2/00

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 10300/ג

מס' תכנית 4862

ת.ד. 30.3.0

מזכיר הועדה [Signature]

יו"ר הועדה [Signature]

מחוז הצפון

הנפה: עכו

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"

רשות מוניציפאלית - מועצה אזורית מטה אשר

המקום: קיבוץ ראש הנקרה

פרק א' - הוראות כלליות:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/ 10300 קיבוץ ראש הנקרה ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 2500: 1 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. שטח התכנית: 765 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.
3. גושים / חלקות:

גושים	19005	19006	18297	18298
חלקות- בחלקים	—	—	45	10
חלקות בשלמות	8,9,10,12,13 16,18,19	6,2,3,29		

4. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, קיבוץ ראש הנקרה בחכירה לדורות. קרית הממשלה נצרת עילית טל' - 06-6558211 - FAX 06-6554188

5. היוזם והמבצע: קיבוץ ראש הנקרה ד.נ. גליל מערבי מיקוד 22825 טל- 04-9857111 - FAX 04-9857426

6. המתכנן: אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון רחוב הירדן 11 ת.ד. 673 קרית שמונה טל- 06-6950858 - FAX 06-6951170

7. מטרות התכנית: א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ ראש הנקרה והקמת שכונה קהילתית.  
ב. שינוי יעוד של קרקע חקלאית למגורים א' (שכונת מגורים), לאזור חקלאי מיוחד לאיזור מלאכה ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח.  
ג. קביעת תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה וקביעת הוראות פיתוח.  
ד. חלוקת מגרשים לפיתוח.  
ה. הקלה מתמ"א/ 22.  
ו. הקלה מדרך ארצית מס' 4.

8. מסמכי התכנית (הם חלק בלתי נפרד מהתכנית)

- א. דפי הוראות תקנון 14 עמודים.  
ב. תשריט בקני"מ 2500: 1.  
ג. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.

9. ציוני התשריט :
1. גבול התכנית
  2. איזור מגורים
  3. שטח לבניני משק
  4. איזור מלאכה ותעסוקה
  5. שטח ספורט
  6. איזור חקלאי
  7. איזור חקלאי מיוחד
  8. דרך קיימת מאושרת
  9. דרך שרות
  10. דרך לביטול
  11. שטח פרטי פתוח
  12. מספר חלקה
  13. גבול חלקה
  14. גבול גוש
  15. איזור מגורים א' (שכונת מגורים)
  16. בית קברות
  17. יער נטע אדם קיים (לפי תמ"א 22)
  18. דרך חדשה/ מוצעת
  19. מספר הדרך
  20. מרחק בניה מקצה הדרך
  21. רוחב הדרך/ זכות הדרך
  22. שטח ציבורי פתוח
  23. סימון אתר עתיקות
  24. גבול תכנית מאושרת
  25. סימון מבנה להריסה
  26. סימון קו בנין מקצה דרך - מס' 4
  27. גבול תכנית מאושרת
  28. סימון מבנה בשימוש חורג
  29. שטח לבניני ציבור
- קו כחול
- בצבע צהוב
- בצבע חום מותחם ירוק
- בצבע וורוד מותחם חום כהה
- בצבע ירוק מותחם חום
- פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין
- בצבע ירוק אלכסוני וכתום לסירוגין
- בצבע חום
- פסים ירוקים כהים עם פסים אדומים כהים לסירוגין
- פסים אלכסוניים אדומים
- ירוק מותחם ירוק כהה.
- מספר ירוק בתחום חלקה
- קו ירוק
- קו שחור עם משולשים משני צדדיו.
- בצבע תכלת.
- בצבע צהוב עם קוים ירוקים אלכסוניים ניצבים זה לזה.
- פסים אלכסוניים ירוקים כהים שתי וערב
- בצבע אדום
- מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך
- מספרים בצידי הרוזטה של הדרך.
- מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך.
- בצבע ירוק
- בקו שחור מקווקו עבה.
- בקו כחול מקווקו.
- בקו צהוב מקווקו
- קו ירוק מקווקו
- קו כחול מקווקו
- קו אדום מקווקו.
- חום מותחם חום כהה.

10. יחס לתכניות אחרות :

- א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.
- ב. שינוי לתכנית ג/ 3467 (המשי"צ של משבצת הקיבוץ) תכנית בתוקף .
- ג. תכניות גובלות : תכנית ג/ 818, תכנית ג/ 2914. שטח שמורת הטבע עפ"י תמ"א / 8 מצפון, שטחי יער נטע אדם קיים כחלק מתמ"א/22.

פרק ב' - הגדרות:

11. תכנית בינוי:

תשריט בקני"מ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, יעודם, היטלם האופקי ושטחם, גובה מפלס הכניסה, שבילים ומדרכות, גובה מבנים, גינון, קביעת מקומות חניה, מפלסי כניסה לחניות וחתכי רוחב הכוללים את כבישי הגישה למגרשים וגבולות המגרשים השכנים. מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הבינוי בקני"מ 1:250 תוכן כתנאי לקבלת היתר בניה עבור יעודי השטחים הבאים: איזור מגורים, איזור מלאכה ותעסוקה, איזור מבני משק, איזור חקלאי מיוחד (קטעים ג-ד') ואיזור ספורט.

12. התכנית: תכנית מס' ג/ 10300

13. הוועדה המקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "חבל אשר".

14. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית חייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מיס תיעול ניקוז ותאורת רחובות.

15. הרשות המוניציפאלית: מועצה איזורית מטה אשר.

16. תנאי למתן היתר בניה: ביצוע בפועל של מערכת הביוב של היישוב.

פרק ג' - רשימת תכליות17. אזור מגורים ("הקיבוץ"):

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 37 בתקנון זה, עבור התכניות המפורטות להלן:  
מגורי אולכלוסיית היישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, מבנים לשרותי קהילה של היישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מתקנים לצרכי שמירת בטחון התושבים חדרי אירוח כפרי, סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק.

18. איזור מבני משק (קטעים ה.ז.ח.):

א. השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט, מיועד למבני משק, ומבני מלאכה. בשטח המסומן באות ח' תותר בניה עבור הפעילויות הבאות: איחסון, חממות, מערכי אריזה, וקרור, בניני מלאכה ואחסנה, בניני שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, גנרטורים וכל הדרוש ליישום מטרה עיקרית זו. תנאי למתן היתרי בניה: אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות. (כפוף לתכנית ג/ 6540 תכנית מתאר לשטחים חקלאיים מחוז הצפון).

ב. בשטח המסומן באותיות ה ו- ז תתאפשר המשך פעולתם ותפקודם של המבנים הקיימים ותותר בניה למטרות שהוזכרו בסעיף קטן (22 א) למעט המבנים והפעילויות הקשורות לגידול בעלי חיים או ייצור מזון עבורם וכל פעילות שיכולה לפגוע בסביבת המגורים עפ"י הנחיות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

19. איזור מלאכה ותעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בוורוד מותחם חום כהה מיועד לאזור מלאכה ותעסוקה. תותר בניה לפעילויות של מקורות תעסוקה ומלאכה, מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של פעילות מלאכה ותעסוקה לרבות משרדים, מחסנים, שיווק, רחבות, חניות וכיוצ"ב. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 50 מטר לאזור מגורים. כל היתר בניה של מבנה חדש המיועד לייצור יחוייב באישור המשרד לאיכות הסביבה. אזור זה יחוייב בעמידה בתקנים עפ"י סעיף 51 לתקנון זה "הנחיות סביבתיות".

20. אזור ספורט:

השטח הצבוע ירוק ומוחתם בחום בתשריט מיועד לספורט. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות ספורט לרבות: אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכות ילדים, מגרש כדורסל, מגרשי טניס, מגרש כדורגל גדול, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילויות ספורט על כל סוגיה כולל מלתחות וחדרי אימון.

21. שטח איזור מגורים א' ("הרחבה") ("שכונה קהילתית") - סה"כ 158 יח"ד.

השטח הצבוע תכלת בתשריט ייעודו לשכונה קהילתית "הרחבה".  
"בשטח השכונה הקהילתית" מותרת בניה בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 37 חניות ודרכים בתקנון זה. יובטח מקום חניה נוסף במגרשים שייעשה בהם שימוש עבור המקצועות החופשיים.

עבור התכליות המפורטות להלן

מגורים וכן שימושים עבור המקצועות החופשיים לצרכי הדירים המתגוררים בדירה והם בעלי אותו נכס בלבד. בכל מגרש תוקם יח"ד אחת. תינתן אפשרות חיבור מבנים בקו "0" של מגרשים צמודים עבור בניית יחידת מגורים זו משפחתית בלבד. אופי ואיפיוני הבניה יהיו עפ"י תכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ושל הקיבוץ או מי שיתמנה על ידו. השימושים עבור המקצועות החופשיים הינם חלק בלתי נפרד מהשטחים המותרים לבניה ואינם שטחים נוספים על השטחים המצויינים בטבלת זכויות הבניה. שטחי המשרד והעבודה עבור המקצועות החופשיים לא יעלו על 30 מ"ר במגרש אחד, וכן תוקם חניה נוספת להוצאת היתרי בניה. תנאי להוצאת היתר בניה לבית דו משפחתי תהיה הגשה משותפת של הבית הדו משפחתי שעל שני מגרשים באישור בעלי המגרש.

22. שטח חקלאי :

השטח הצבוע פסים ירוקים לסירוגין בתשריט הינו שטח חקלאי. מגבלות השימוש בקרקע תהיינה עפ"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה בכפוף לתכנית (ג/ 6540 תכנית מתאר לשטחים חקלאיים, מחוז הצפון)

23. שטח פרטי פתוח :

השטח הצבוע ירוק מותחם ירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח, בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, דרכים וחניות, מתקני נוי, משחק וכן מבנים להגנה אזרחית עפ"י הנחיות פיקוד העורף, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.

24. איזור חקלאי מיוחד (קטעים א, ב, ג, ד) :

השטח הצבוע פסים אלכסוניים ירוקים וכתומים יעודו חקלאי מיוחד.  
א. (קטעים ג'-ד') בשטחים אלו ניתן להקים מבנים חקלאיים, מחסנים, סככות בתי צמיחה, חממות בתי רשת, מבנים לגידול בעלי חיים וכיוצ"ב. בכפוף לתכנית ג/ 6540 תכנית מתאר לשטחים חקלאיים מחוז הצפון.

ב. (קטעים א' - ב') בשטחים אלו לא יוקמו מבנים כלל מלבד מבני הצמיחה הקימים כבר בפועל.

25. בית קברות :

השטח הצבוע צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים משמש עבור בית קברות על פי ההתרים וההגבלות של החוק וישמש כבית קברות לצרכי היישוב ומקורביו, (כולל עבור תושבי השכונה הקהילתית "ההרחבה") התכליות והשימושים באזור זה ישמשו כשטח לצרכי קבורה בכפוף להוראות תמ"א/ 19, ולתקון 16 לתמ"מ 2, תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכניות מפורטות.

26. דרך קיימת/ מאושרת :

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח המשמש לדרכים ציבוריות קיימות עפ"י החוק. שימוש בדרכים קיימות ומאושרות כפוף לאמור בסעיף 37 בתקנון זה. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני רחוב ונטיעות.

27. דרך חדשה/ מוצעת :

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרכים וחניות, ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה.

28. דרך שרות :

השטח הצבוע אדום עם פסים כחולים אלכסוניים לסירוגין הינו שטח עבור דרך שרות, שימש כדרך פנימית של הקבוץ, עבור רכב שרות ורכבים פרטיים אשר לפי קביעת הקיבוץ רשאים לעבור בו לפי פרוט בשלטי הכניסה אל הדרך. הכל בכפוף להנחיות ואישור הקבוץ ורשות התמרור המקומית שמונתה ע"י היישוב כחוק. בדרך זו יש עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.

29. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע חום ומוחתם חום כהה בתשריט הינו שטח עבור בניני ציבור. בשטח זה ניתן להקים מבנים לצרכי קהילה כגון: גני ילדים, מבנים לרווחת הציבור ושירותיו מועדונים ומבנים לצרכי תפילה והתכנסות. כמו כן תותר בשטח הזה העברת תשתית חשמל, מים, וניקוז תת קרקעית וניתן למקם באיזור זה אמצעי מיגון עבור האוכלוסיה, מתקנים הנדסיים כגון: גנרטורים טרנספורמטורים או מכוני שאיבה מקומיים.

30. יער נטע אדם קיים (הגדרה תואמת את תמ"א/ 22)

שטח יער הנטוע עצי יער נטע אדם, כמוגדר ומותחם בתשריט. (כל המגבלות וההיתרים בתחום היער הם על פי תמ"א/ 22).

31. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן כשטח ירוק בתכנית הינו שטח עבור שטחים פתוחים ציבוריים. בשטח תותר בניה עבור סככות צל, מתקני משחק, גינות, דרכים, חניות לצרכי ציבור, מתקני חשמל, מים, ביוב עפ"י ההנחיות בתקנון זה וכן תותר הקמת מתקנים הנדסיים, מקלטים ומרכזיות חשמל ותקשורת. כן יתאפשר בשטח זה הקמת מרכיבי הבטחון של היישוב.

פרק ד' - הוראות כלליות:32. מתן היתרי בניה:

לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים. כולל מבני עזר, סככות, חניה וסלילה בהתאם לתכנית.

33. ניקוז:

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:  
לחול, נגר עילי על גבי שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. הניקוז יעשה עפ"י תכנית ניקוז שתאושר ע"י הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז עילי ולא תורשה ביצוע כל עבודה שהיא, העלולה לפגוע בניקוז השטח, בתחום התכנית.

34. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם להנחית הרשות המוסמכת. היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. יתאפשר חיבור של 130 יח"ד לכל היותר למתקן הביוב הקיים בתנאים הבאים:

א. יש להבטיח כי מפלס המים המינימלי במאגר יהיה גבוה מקרקעית המאגר ב- 1.5 מ' לפחות.

ב. יש להבטיח כי זמן השהייה הממוצע של השפכים לא ייקטן מחודשיים. מתן היתר הבניה ו/או איכלוס הבתים של יתר השכונה (מעבר ל- 130 יח"ד הראשונות) יותנה בביצוע בפועל של מתקן הטיפול שיוקם לפני המאגר בהתאם לתכנית הכללית לביוב שאושרה ביום 28/10/97.

35. מים:

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתחום התכנית לרבות הקמת מאגר באישור נציבות המים, כדי לקבל הקצאת מים. מים לשתיה יטופלו עפ"י הנחיות משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, ו/או נציבות המים.

36. סילוק אשפה:

- יקבעו תחנות ריכוז אשפה ביתית לפי הנחיות המועצה האיזורית מטה אשר, האחראית לפינוי.  
- כל האשפה תאסף במיכלים סגורים עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה האזורית והמשרד לאיכות הסביבה.  
- ריכוז האשפה יהיה באחריות הוועד המקומי של היישוב, ופינוי האשפה הביתית יהיה באחריות המועצה האיזורית.

37. דרכים וחניות:

א. לא תותר תנועת רכב מוטורי באזור המגורים אלא בכבישים המסומנים למעט רכב חירום ורכב שרות, בדרכים המוגדרות לתנועת כלי רכב אלו, התנועה תסודר באמצעות תמרור מתאים ובאישור רשות התמרור המקומית.  
ב. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל ואופניים בתחום התכנית.



38. תקשורת - (מערכות, טלוויזיה בכבלים, טלפון, ט.ל.כ. סיבים אופטיים ומחשבים)

יוכנו תכניות מערכות בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הוועדה המקומית. מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית, באישור ובתאום הרשויות האחראיות. קוי התקשורת יונחו תת קרקעית עפ"י ההוראות והתקנים ובאישור הרשויות המתאימות.

39. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתח 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 חשמל לבין החלק הבולט / או הקרוב ביותר של קוי חשמל של המבנה.

2.0 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים -
1.5 מטרים	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים אוויריים
5.0 מטרים	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.5 מטרים	בקו מתח עליון עד 160 עם שדות עד 300 מ'
21.0 מטרים	בקו מתח עליון עד 400 עם שדות עד 500 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 3.0 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור חפירה כחוק.

ג. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

ד. כל מערכת החשמל במתח נמוך וגבוה תהיה תת קרקעית ותונח על פי הוראות התקנים והבנינים הקיימים ובאישור הרשויות המתאימות.

ה. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

40. מקלטים, מיגון ומרחבים מוגנים:

א. חובת הכנת ובניית התשתית למרכיבי הביטחון חלה על יזם התכנית.

ב. רמת המיגון של הבתים אופיו ופרטיו יהיו על פי דרישות פיקוד העורף.

ג. המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקימם בכל אזורי התכנית למעט באזור הדרכים, החניות וערוצי נחל.

ד. לא יוצאו היתרי בניה למבנה זה בשטחי התכנית אלא אם כן הוכנו עבורו אמצעי המיגון עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

41. הפקעות לצרכי הציבור:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי הציבור, יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וירשמו על שם הרשות המקומית.

42. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

43. חלוקה ורישום:

השטח הכלול ב"תכנית" יסומן, יחולק, וירשם בהתאם ל"תשריט". החלוקה תעשה לאחר שיושלם הסדר הקרקעות בשטח המותחם בקו כחול בתשריט. גבולות השטחים הקיימים יבוטלו, השטח יאוחד לשטח בחלקות רצופות ויחולק למגרשים נפרדים עפ"י היעודים השונים. על פי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה, באישור הוועדה המקומית. בשטח מגורים א' יבוצעו חלוקות מישנה ויוגש תשריט חלוקה ורישום.

44. מרכיבי בטחון:

- א. מרכיבי בטחון, כפי שיקבעו ע"י פקע"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצא היתר בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר.
- ד. מרכיבי הבטחון יתאפשרו בתחום התכנית עפ"י הנחיות הפקע"ר.

45. חדרי אירוח:

חדרי אירוח ניתן להקים באזור המיועד למגורים (קיבוץ). כמו כן ניתן להשתמש במבנים קיימים לחדרי אירוח עפ"י הנחיות משרד התיירות.

46. הדרנטים:

בכל שטח התכנית על ייעודיו השונים יוקמו הידרנטים לפי הנחיות הבטיחות ובאישור כיבוי אש. הגשת תכנית להידרנטים והקמתם יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.

47. איכות הסביבה:

זכויות והגבלות סביבתיות בתחום התכנית יהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, כפוף לפרק הנחיות סביבתיות בעמ' 11 בתקנון.

48. מבנים קיימים וחריגים:

מבנים קיימים שאינם תואמים את היעוד החדש ינהגו בהם בהתאם לפרק ז' סעיף 178 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

49. אתר עתיקות:

לא תבוצע כל פעולה "באתר העתיקות" (עפ"י חוק העתיקות תשל"ח סעיף 29 א') ללא אישור מראש מרשות העתיקות.

50. מבנים להריסה:

מבנים שסומנו להריסה בתכנית זו יהרסו בפועל כתנאי להוצאת היתרי בניה בשטחים בהם מופיעים מבנים אילו. או במידה והם מהווים מטרד עפ"י המשרד לאיכות הסביבה בשטחים הסמוכים.

51. הנחיות סביבתיות (זכויות והגבלות סביבתיות) באיזור מלאכה ותעסוקה.

- א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאסיפת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות לא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה.
- ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:  
לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת.  
עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

52. טבלת שטחים ואזורים, יעודי קרקע וזכויות בניה:

שטח בניה מקסימלי / אחוזי בניה				גובה בניה מקסימלי במטרים ומספר קומות		קוי בנין מגבול המגרש			גודל מגרש מינימלי	האזור
סה"כ % בניה	לכיסוי קרקע תכסית קרקע %	שטחי שרות מעל מפלס כניסה	שימושים עיקריים מעל מפלס כניסה %	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
20%	20%	5%	15%	1 קומה 4 מ'	2 קומ' 10 מ'	10	10	5	214.0	מגורים (קיבוץ)
50%	40%	20%	30%	1 קומה 5 מ'	2 קומ' 12 מ'	5	5	5	112.0	בניי משק ח'
80%	50%	30%	50%	1 קומה 5 מ'	3 קומ' 15 מ'	5	5	5	31.0	מלאכה ותעסוקה
20%	20%	5%	15%	1 קומה 5 מ'	2 קומ' 12 מ'	10	10	5	19.0	ספורט
58%	48%	8%	50%	1 קומה 4 מ'	2 קומ' 9 מ'	5	5	5	450 מ"ר	מגורים א' (הרחבה)
20%	20%	5%	15%		2 קומ' 12 מ'	15	15	15	31.0	חקלאי מיוחד קטעים ג+ד
25%	25%	5%	20%	1 קומה 5 מ'	2 קומ' 12 מ'	5	5	5	5	בניי ציבור

\* גובה בנין יעלה על הרשום לעיל רק במקרים מיוחדים הדרושים לקיום תהליך משק או תעשייה. הוועדה תהיה רשאית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה, הסטייה המקסימלית מהגובה המצויין לא תעלה על 10%.

\* שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה יהיו ניגזרת ישירה של השטחים מעל מפלס הכניסה והקמת אחד מהם תופחת מהשני, באישור הוועדה המקומית.

טבלת זכויות בניה המשך.....

האזור	שטח בניה מקסימלי / אחוזי בניה	מספר יח"ד ל-ד'	סה"כ יח"ד
	מתחת מפלס כניסה		
מגורים	*	1.5 יח"ד לדונם	150
בניי משק	*	—	—
מלאכה ותעסוקה	*	—	—
ספורט	*		
מגורים א' (הרחבה)	*	2 יח"ד לדונם	158
חקלאי מיוחד קטעים ג'+ד'	*	—	—
בניי ציבור			

ניתן בהסכמה של שני דיירים לבנות בקו בניין צידי או אחורי 0 מבנה דו משפחתי.

## 53. טבלת שימושי קרקע - מצב קיים

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור חקלאי	119	16%
אזור מגורים	263	34%
דרך חדשה/ מוצעת	17	2%
שטח לבניני משק	246	32%
יער נטע אדם קיים	120	16%
סה"כ שטח התכנית	765	100%

## 54. טבלת שימושי קרקע - מצב מוצע

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
אזור חקלאי	13	1.63%
אזור חקלאי מיוחד א'	9	1.22%
אזור חקלאי מיוחד ב'	10	1.24%
אזור חקלאי מיוחד ג'	17	2.16%
אזור חקלאי מיוחד ד'	14	1.79%
איזור מגורים	214	27.93%
איזור מגורים א'	81	10.61%
שטח לבניני משק ה'	14	1.86%
שטח לבניני משק ז'	19	2.48%
שטח לבניני משק ח'	79	10.33%
בית קברות	4	0.54%
דרך חדשה מוצעת	14	1.76%
דרך קיימת/ מאושרת	10	1.31%
דרך שרות	61	8.00%
איזור מלאכה ותעסוקה	34	4.48%
שטח ציבורי פתוח	23	3.01%
שטח פרטי פתוח	93	12.13%
שטח ספורט	19	2.43%
יער נטע אדם קיים	34	4.44%
שטח לבניני ציבור	5	0.64%
סה"כ שטח התכנית	765	100%

55. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע: ראש הנקדה  
קבושה ט(א)ים  
לחשיבות שתנאים בעים

חתימת מבצע התכנית:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת המתכנן: א. ב. תכנון  
חברה קיבוצית להנדסה  
מ"ע יהודה בע"מ  
שכונת גליל עקרון