

2-3897

נפה - צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

רשות מוניציפאלית - מ.א. גליל עליון

תכנית מתאר מס' ג/ 11151

קיבוץ מלכיה

שינוי לתכנית ג/ 4877 בתוקף

שינוי לתכנית ג/ 2952 מופקדת

מס' יח' איכסון באזור התיירות - 120 חדרים

תקנון

המתכנן: אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון רחוב הירדן 11 ת.ד. 673
טל- 06-6950858 פקס - 06-6951170

תאריך: 28/9/98
עדכון: 23/1/99
עדכון: 20/12/00

משרד התיירות מחלקת תכנון ותכנון השכונות - 1983
אישור תכנית מס' <u>11151 ג</u>
מילוי התחובות לפי <u>29.00</u> וכו' ההלכות
מיום <u>29.00</u> לאשר את התכנית
משרד התיירות

11151 ג
4964
תאריך יציאת תכנית מס' 1.3.07

מחוז הצפון

הנפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

רשות מוניציפאלית מועצה איזורית גליל עליון

המקום : קיבוץ מלכיה

פרק א' הוראות כלליות:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר ג/ 11151 קיבוץ מלכיה החלה על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט בקני"מ 1: 2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית: 439 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

14395
23
21,24,27,28,29

3. גושים:

חלקות בחלקים:

חלקות בשלמות:

4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית
טלפון 06-6558211 פקס 06-6554188

5. היזום והמבצע: קיבוץ מלכיה ד.נ גליל עליון מיקוד 13845
טלפון 06-6946711 פקס 06-6951101

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

7. מסמכי התכנית (שהם חלק בלתי נפרד ממנה)

- א. דפי הוראות תקנון 15 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 2500.
- ג. נספח א' לאיזור התעשייה ומבני משק.

8. מטרות התכנית:

- א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ מלכיה.
- ב. שינוי יעוד של שטחים ויעודים שונים.
- ג. קביעת יעודי קרקע.
- ד. קביעת הוראות פיתוח.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

ו. שינוי יעוד משטח מגורים ויער נטע אדם קיים לשטח לתיירות עבור בית מלון.

9. ציוני התשריט:
- | | |
|-----------------------|---|
| 1. גבול התכנית | - קו כחול |
| 2. אזור מגורים | - בצבע צהוב |
| 3. אזור לבנייני משק | - בצבע חום מותחם ירוק |
| 4. אזור תעשייה | - בצבע סגול |
| 5. אזור ספורט | - בצבע ירוק מותחם חום. |
| 6. דרך לביטול | - פסים אלכסוניים אדומים |
| 7. דרך קיימת/מאושרת | - בצבע חום. |
| 8. שטח פרטי פתוח | - ירוק מותחם ירוק כהה. |
| 9. מספר חלקה | - מספר ירוק בתחום חלקה. |
| 10. גבול חלקה | - קו ירוק. |
| 11. גבול גוש | - קו שחור עם משולשים משני צדדיו. |
| 12. דרך חדשה/מוצעת | - בצבע אדום. |
| 13. מספר הדרך | - מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך. |
| 14. מרחק בניה מהדרך | - מספרים בצדי הרוזטה של הדרך. |
| 15. רוחב הדרך | - מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך. |
| 16. אזור תיירות | - בצבע צהוב מותחם חום |
| 17. אזור הנצחה | - בפסים אלכסוניים אפורים לסירוגין |
| 18. גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקווקו |
| 19. בית קברות | - בצבע צהוב עם קווים ירוקים לסירוגין מוצלבים. |
| 20. שטח ציבורי פתוח | - בצבע ירוק |
| 21. יער נטע אדם קיים | - בקווים ירוקים מוצלבים. |
| 22. מבנה להריסה | - בקו מקווקו צהוב |

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/ 4877 בתוקף.

ג. שינוי לתכנית ג/ 2952 המופקדת.

ד. תואם לתכנית ג/ 11934 המופקדת.

פרק ב' הגדרות:11. תכנית בינוי

א. תשריט בקני"מ 1:500 לפחות ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, ייעודם, היטלם האופקי ושטחם, גובה מפלס הכניסה, שבילים ומדרכות, גובה מבנים, גינות, 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. הוועדה המקומית או רשות הרישוי המקומית תהיה רשאית לדרוש כי תוכן תכנית בינוי בקני"מ 1:500 כתנאי לקבלת היתר בניה באזורים אשר יעודם עפ"י תכנית זו הינו: ספורט, תעשייה ומגורים. תנאי למתן היתר בניה באזור התיירות, הכנת תכניות בינוי בקני"מ 1:500 לאישור הוועדה המקומית.

12. התכנית: תכנית מספר: 11151/ג

13. הוועדה המקומית: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

14. תשתית עירונית:

מכלול עבודות התשתית החייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת מדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות.

15. הרשות המוניציפאלית: מועצה איזורית גליל עליון.

פרק ג' - רשימת תכליות:16. אזור מגורים:

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות תקנון זה, עבור התכליות המפורטות להלן: מגורי אוכלוסיית הישוב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, מבנים לשרותי קהילה של הישוב, מוסדות חינוך מקומיים, ובתנים לאירוח כפרי, עפ"י תכנית תירות כפרית גליל עליון תותר סלילת שבילים ודרכים פנימיות וכן מקומות חניה, לצרכי שימוש התיירות הכפרית ותושבי הישוב ואורחיו הכל עפ"י החלטת הוועד המקומי ורשות התמרון המקומית. תותר התקנת מתקני גן ומשחק. בשטח המיועד למגורים יסומנו מבני ציבור לשימוש הקהילה. מיקום המבנים ויעודם הציבורי יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

17. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בסגול מיועד לתעשייה. תותר בניה עבור מבני תעשייה ומלאכה לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, חנות מפעל ומתקני עזר. השימושים המותרים בתחום התכנית: יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. לא תורשה הכנסת התעשיות הבאות: בתי יציקה ומפעלים לצפוי מתכות ו/או טיפולים כימיים ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של כימיקליים וחומרי נפץ. כניסת מפעלים תותנה באישור מוקדם של הוועדה המקומית, רשויות- איכות הסביבה במידת הצורך משרד הבריאות. איזור התעשייה יהיה כפוף לנספח איכות הסביבה למבני משק ותעשייה.

18. אזור ספורט:

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

19. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק ומותחם ירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח, בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, דרכים, חניות, מתקני נוי, משחק וכן מבנים להגנה אזרחית עפ"י הנחיות פיקוד העורף, כמו כן והעברת תשתיות והקמת מתקנים הנדסיים.

20. איזור תיירות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום ייעודו לתיירות. תותר בו בניה עבור התכליות והשימושים הבאים: שטחים ציבוריים ושירותים לתיירות לפי הנחיות משרד התיירות וכן מתקנים נוספים המשרתים את שימושי האתר וצרכיו. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות. מבנים עבור אחסון יוקמו בכפוף לתכנית הבינוי וכן שרותי הסעדה לנופשים באתר. וכן תתאפשר הקמת מבני ספורט ונופש, בריכות שחיה ונוי. תותר בניה לאחסון עפ"י מלון נופש ברמה "C" 120 חדרים עפ"י הנחיות משרד התיירות. בשטח המיועד לתיירות תתחייב חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תש"ג. 1983 יש לערוך לאזור התיירות תכנית: בנוי כוללת לכל המתחם. תכנית הבינוי תציג את החזית הארכיטקטונית כלפי אזור המגורים, פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים לאזור המגורים, מערך הדרכים והחניות (למניעת חניות ומעבר באזור המגורים) גינון מתאים שייצור חיץ בין אזור המגורים ומתחם התיירות. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה. הבינוי יהיה מדורג ויבלוט מקסימום ב- 2 קומות מעל הכביש בעליון.

21. דרך קיימת או מוצעת:

השטח הצבוע אדום או חום בתשריט הינו שטח המיועד לדרכים וחניות, דרך גישה המשמשת את התכנית כולה. השימוש בדרך כפוף לאמור בסעיף 32 בתקנון זה.

סוגי דרכים:

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור הוועדה המקומית.
2. תיעול מתחת לפני הדרך - שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים כבל, בויב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רשיון מהמועצה האזורית.
3. המועצה האזורית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך הציבורית.

22. 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, בויב עפ"י ההנחיות בתקנון זה וכן מעבר קווי חשמל על קרקעי ותת קרקעי וכן קווי תקשורת לצרכי היישוב. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים, מקלטים ומקצוות חשמל ותקשורת. וכן תתאפשר בשטח זה הקמת מרכיבי הבטחון של היישוב.

23. איזור הנצחה:

השטח הצבוע פסים אפורים אלכסוניים לסירוגין בתשריט מיועד עבור הנצחה. איזור זה מיועד להנצחת לוחמי צבא הגנה לישראל לפי הגדרות (תיקון תש"ב) אתרי הנצחה. לא יקים אדם אנדרטה אלא בשטח שהוזכר כאתר הנצחה על פי חוק זה. השטח ישמש לכנסים אשר מטרתם הנצחה והוקרה של מורשת גבורת מגיני המקום וממשיכי דרכם. בשטח תתאפשר הקמת איזורי גינון ומתקני תשתית: בהתאם לנדרש. על כל מבנה ומערכת יעוד השטח לעמוד בתנאים לאישור רשות ניקוז כנרת למערכת הביוב והשפכים. סה"כ שטח הבניה מתור באיזור זה 100 מ"ר.

24. שטח בניני משק :

השטח הצבוע חום מותחם בירוק בתשריט מיועד לבניני משק ומבני מלאכה. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות משקיות: איחסון, בניני משק, חממות, מערכי אריזה וקירור, בניני מלאכה והחסנה, בניני שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים וגנרטורים לייצור חשמל לתצרוכת מקומית. על כל מבנה ומערכת בתחום יעוד השטח לעמוד בתנאים לאישור רשות ניקוז כינרת למערכת הביוב והשפכים. שטח בניני משק יהיה

כפוף

להוראות נספח א' לאיכות הטביבה למבני משק ותעשייה.

25. יער נטע אדם קיים: (ההגדרה 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)

אחוזי בניה / שטח מקסימלי												
שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש	מס' יחיד למגרש	קווי בניה - מקצה יעוד השטח (המגרש) בין מבנים *			גובה בניה מקסימלי		מפלס כניסה %	מתחת למפלס כניסה %	שימושים עיקריים %	שטחי שרות %	לכיסוי קרקע %
			קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'	מ'	מס' קומות					
מגורים	180.1	-	*8	*8	*16	8	2	20%	**	15%	5%	20%
תעשייה	42.5	-	4	3	3	8	2	80%	**	50%	30%	50%
ספורט	9.8	-	5	5	5	10	2	20%	**	15%	5%	20%
אזור הנצחה	4.2	סה"כ לא יותר מ- 100 מ"ר	10	10	5	4	1	סה"כ 100 מ"ר	**	סה"כ 100 מ"ר	-	-
תיירות	17.7	120 חדרים	10	5	5	9	2	40%	**	35%	5%	30%
בניי משק	108.8	-	10	5	5	8	2	50%	**	35%	15%	45%

26.1 גובה בניין יעלה על הרשום לעיל רק כמתקיים מיוחדים הדרושים לקיום התכליות. הוועדה תהיה רשאית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות הטיסה.

הערה: תאסר כל בניה ושימוש קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.

* 26.2 מידת המרחק בין המבנים בנוסף לקוי הבניין מקצה המגרש.

26.3 במידה של סתירה בין מרחקי המבנים הקיימים בתשריט לזו שבטבלת זכויות הבניה יישארו המבנים במתקנות הקיימות ומרחקי הבניה יהיו תקפים עבור מבנים חדשים בלבד.

26.4 תותר העברה של שטחים אל מתחת למפלס הכניסה על חשבון שטחים שמעל מפלס הכניסה כך שסה"כ השטח המותר לבניה לא ישתנה.

פרק ד' - הוראות כלליות:27. מתן היתר בניה:

א. אישור תכנית הבינוי ונספריה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הוועדה המקומית והתאמה בין, הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה עפ"י תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים עפ"י תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאותם מבנים עפ"י תכנית הבינוי ונספריה באזורים השונים. כל איזור ותכנית הבינוי שלו בלי תלות בתכניות הבינוי של האיזורים האחרים.

ב. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומה של "תשתית עירונית" מתאימה.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה באיזור מלונאות ונופש הינו הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

ד. באיזורים לתעשייה ומלאכה ותעשייה זעירה טרם הוצאת היתר בניה למבנה המיועד לייצור על היום למלא "שאלון השלכות סביבתיות עבור המשרד לאיכות הסביבה. מסמך ובו פירוט פעילות המפעל. על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך. (יחידה סביבתית או משרד איכות הסביבה) מהם התנאים הסביבתיים שעל המפעל לעמוד בהם.

תנאי להוצאת היתר בניה למפעל יהיה בתאום ובדיקה של המפעל המבוקש ע"י משרד לאיכות הסביבה באמצעות שאלון השלכות סביבתיות ו/ או דוח סביבתי על פי הצורך.

בקשה להיתר בניה תכלול פרשה טכנית שתתייחס לפרמטים הבאים: תאור המפעל תהליכים, תוצרים חומרי גלם. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים, אומדני תכולת מזהמים בשפכים, מתקני טיפול בשפכים מערכת איסוף והולכה מהמפעל לקו הביוב הציבורי, הרכב שפכים לאחר טיפול. כמו כן תתייחס הבקשה בהתאם לאופי המפעל המבוקש, גם למקורות פליטה של גזים מזהמים, אמצעי אנרגיה, מערכות איזור וקירור מקורות פליטה רעש, רדיוטי מפלסי רעש ואמצעים למיגון אקוסטי במידת הצורך. יש להתייחס גם לאומדני כמויות חומרים מסוכנים, סוגים ואופן איחסון. כל הדרישות בסעיף קטן "ד" יאושרו בסמכות הוועדה המקומית במסגרת הוצאת היתרי בניה.

28. ניקוז:

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי על גבי שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הוועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האיזורית. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז עילי ולא תורשה עשית כל עבודה שהיא העלולה לפגוע בניקוז השטח, בתחום התכנית.

29. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם להנחית השות המוסמכת. היתר הבניה יותנה באישור תכנית ע"י המשרדים לאיכות הסביבה הבריאות הוועדה המקומית. ועמידה בתנאים והאישורים של רשות הניקוז כנרת למערכת הביוב והשפכים.

30. מים:

מקור המים של התכנית יהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

31. סילוק אשפה:

- באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה ביתית לפי הנחיות המועצה האזורית גליל עליון האחראית לפינוי.
- כל האשפה תאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה האזורית והמשרד לאיכות הסביבה.
- ריכוז האשפה יהיה באחריות הועד המקומי של הישוב. פינוי האשפה הביתית בלבד יהיה באחריות המועצה האזורית. פינוי הפסולת המוצקה, פסדי עופות ובקר, פסולת תעשייתית וכיו"ב יהיה באחריות הועד המקומי של היישוב ו/או וועד האגודה ו/או המחוזיים במקרקעין.

32. תניות דרכים:

- א. לא תותר תנועת רכב מוטורי באזור המגורים אלא בכבישים המסומנים למעט רכב חירום ורכב שרות. בדרכים המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב אלו, יותקן תמרור מתאים באישור רשות התמרור המקומית.
- ב. תכנית הבינוי תגדיר שביכים המיועדים לתנועת הולכי רגל ואופניים בתחום התכנית.
- ג. החניית רכבים תותר אך ורק באזורים המיועדים לחניה בתכנית זו או באזורים מיוחדים המסומנים בתמרור לפי אישור רשות התמרור המקומית. מקומות חניה בתחום התכנית כולה ובתחום כל אזור ואזור יקבע בתכנית הבינוי אך בשום מקרה לא ייקטן שטח ומספרם מהנדרש ע"פ תקן חניה המוגדר בתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983.

33. תקשורת - (טלפון, מחשבים, טלוויזיה, סיבים אופטיים, ט.ל.כ.)

- א. תכנית של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות ולתקנים ולחוקים של הרשויות מתאימות ויוגשו לאישור הוועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות, שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית ויתאמו עם "בזק".
- ב. כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

34. חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין רתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי חשמל אל המבנה.

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

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' מכבלים 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 לאהר קבלת אישור חפירה כחוק.

ג. מערכת תאורה רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

ד. כל מערכת החשמל במתח נמוך וגבוה תהיה תת קרקעית ותונח על פי ההוראות והתקנים

בהתחשב בבנינים הקיימים ובאישור הרשויות המתאימות.

ה. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

35. מרחבים מוגנים / מיקלוט:

א. רמת המיגון של הבתים אופיה ופרטיה יהיו על פי דרישות הפיקוד העורף.

ב. המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקימם בכל איזורי התכנית למעט באיזור הדרכים, החניות וערוצי הנחל.

ג. לא יצא היתר בניה למבנה המחויב במיגון לפי התכנית בשטחי התכנית אלא אם אושר בעבורו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות פיקוד העורף, ולא תוצא תעודת שימוש במבנה אלא אם כן בוצעו אמצעי המיגון עפ"י כל התקנים והנחיות פיקוד העורף, לרבות כל רשות מוסמכת על ידו.

ד. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.

ה. לא יוצא היתר בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר.

36. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

37. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

38. הוראות מעבר:

בשטח התכנית, בשטחים שייעודם שונה בתכנית זו ניתן יהיה להמשיך להשתמש בשימושים הקיימים כשימוש חורג של המבנים במשך 10 שנים, מיום קבלת תוקף של התכנית.

39. איחוד וחלוקה:

השטח הכלול ב"תכנית" יסומן, יחולק, וירשם בהתאם ל"תשריט". החלוקה תעשה לאחר שיושלם הסדר הקרקעות בשטח המותחם בקו כחול בתשריט.

40. נספח א': הנחיות סביבתיות לאיזור מבני משק ותעשייה

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוי תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 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 לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות מקומית, 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 הוארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך 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 ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או רנחיות לאיכות הסביבה. איחסון דלקים מכל סוג לשימוש יצרני או פרטי יעשה על פי כל דין ובמתקנים מאושרים (עיליים או תת קרקעיים) ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. 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, ניקוי, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא ינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת השמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.
- ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוי כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

41. טבלת שימוש קרקע - מצב קיים:

יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התכנית
איזור מגורים	221.6	50.46%
איזור תעשייה	13.2	3.01%
דרך קיימת/ מאושרת	18.6	4.21%
שטח לבניני משק	135.2	30.80%
יער נטע אדם קיים	20.4	4.65%
שטח פרטי פתוח	30.1	6.86%
סה"כ שטח התכנית	439.0	100%

42. טבלת שימושי קרקע - מצב מוצע:

יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים	180.1	41.03%
אזור הנצחה	4.2	0.96%
אזור תעשייה	42.5	9.67%
אזור תיירות	17.7	4.03%
דרך חדשה/ מוצעת	22.2	5.05%
דרך קיימת/ מאושרת	18.3	4.16%
שטח לבניני משק	108.8	24.81%
יער נטע אדם קיים	10.3	2.34%
שטח ציבורי פתוח	3.4	0.77%
שטח פרטי פתוח	21.7	4.94%
שטח ספורט	9.3	2.23%
סה"כ שטח התכנית	439.0	100%

חתימות ואישורים: 43

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מבצע התכנית:

אריאל מלכיהלף

חתימת יוזם התכנית:

~~א. ב. תכנון~~
חברה קיבוצית לאנדוסטריה
יעוץ והנדסה בע"מ
שכוחת גליל עליון

חתימת המתכנן: