

TA-008

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרריב תכנון מקומי "חבל אשר"

רשות מוניציפאלית - מ.א. מטה אשר

תכנית שינוי מתאר ג/ 11182

קניבוצ גשר הזיו / הרחבה

שינוי לתכנית ג/3326 בתוקף

לתכנית ג/7290 בתוקף

202 יח"ד למגורים בקיבוץ

200 יח"ד קהילתיות

תקנון

המתכנן : אדרי' גדי רובנשטיין א.ב. תכנון ת.ד. 673 רחוב הירדן 11 קרית שמונה
טלפון - 06-695085 פקס - 06-6951170

תאריך: 8/9/97
עדכון: 3/8/00
עדכון: 16/1/01

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה השכיח - 1965	
אישור תכנית מס. א/1182	
רה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
כיום לש.11.01 לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	האפו"ק לתכנון

החיה על אישור תכנית יוט. א/1182	
כחיסמה בילקולי הפרטנטיב מס. 11970	
מיום 12.3.01	

מחוז הצפון

הנפה : עכו

מרחב תכנון מקומי : חבל אשר

רשות מוניציפאלית - מנעצה אזורית מטה אשר

המקום : קיבוץ גשר הזיו

פרק א' - הוראות כלליות:

1. שם וחלות : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מספר ג/ 11182 קיבוץ גשר הזיו הרחבה ותחול על רשת המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית : 500 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט.

3. גושים :

19009	19010
1,10,11-15,17-20 22-24,29,30	
3,6,9,16,26-28	16,17

חלקות בשלמות

חלקות בחלקים

4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל/ קיבוץ גשר הזיו בחכירה לדורות. קרית הממשלה נצרת עילית טלפון- 06-6558211 פקס-06-6554188

5. היוזם והמבצע : קיבוץ גשר הזיו ד.נ. גליל מערבי מיקוד 22815 טל- 04-9958511 פקס 04-9958652

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

7. מטרת התכנית : א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ גשר הזיו - הרחבת היישוב
 ב. שינוי יעוד של קרקע חקלאית ליעודים הבאים : דרכים, מגורים קהילתיים מוסד חינוכי אזורי, שצ"פ, למגורים בקיבוץ ולספורט
 ג. הקמת שכונה קהילתית.
 ד. קביעת תנאים להגשת בקשות להיתרי בניה.
 ה. חלוקת מגרשים לפיתוח.
 ו. קביעת הוראות פיתוח.
 ז. שינוי יעוד ממבני משק ואזור מלאכה ותעסוקה, לשכונה קהילתית, מגורים בקיבוץ, דרכים ושצ"פ.
 ח. שינוי יעוד ממבני משק למלאכה ותעסוקה.

8. מסמכי התכנית:

- א. דפי הוראות תקנון 15 עמודים.
 ב. תשריט בקני"מ 2500:1.
 ג. נספח איכות הסביבה לאזור מלאכה ותעסוקה.
 ד. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, ומחייבים.

9. ציוני התשריט:
- | | |
|--|--|
| 1. גבול התכנית | -קו כחול. |
| 2. איזור מגורים | -בצבע צהוב. |
| 3. שטח לביניני משק | -בצבע חום מותחם ירוק. |
| 4. איזור תעשייה | -בצבע סגול |
| 5. שטח ספורט | -בצבע ירוק מותחם חום. |
| 6. איזור חקלאי | -פסים ירוקים אלכסוניים לסרוגין. |
| 7. דרך קיימת/מאושרת | -בצבע חום. |
| 8. דרך שרות | - פסים ירוקים כהים עם פסים אדומים כהים לסרוגין. |
| 9. דרך לביטול | -פסים אלכסוניים אדומים. |
| 10. שטח פרטי נתוח | -ירוק מותחם ירוק כהה. |
| 11. מספר חלקה | -מספר ירוק בתחום חלקה. |
| 12. גבול חלקה | -קו ירוק. |
| 13. גבול גוש | - קו שחור עם משולשים משני צדדיו. |
| 14. שכונה קהילתית מגורים | - בצבע תכלת. |
| 15. בית קברות | -בצבע צהוב עם קוים ירוקים אלכסוניים ניצבים זה לזה. |
| 16. דרך חדשה/ מוצעת | -בצבע אדום. |
| 17. מספר הדרך | -מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך. |
| 18. קווי בניה מקצה זכות הדרך | -מספרים בצידי הרוזטה של הדרך. |
| 19. רוחב הדרך | -מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך |
| 20. שטח ציבורי פתוח | -בצבע ירוק |
| 21. שטח עתיקות | -בקו שחור מקווקו עבה. |
| 22. שטח לביניני ציבור | -בצבע חום מותחם חום כהה. |
| 23. איזור תיירות ונופש | -בצבע צהוב מותחם חום כהה. |
| 25. מוסד חינוכי איזורי | -בצבע כתום מותחם חום כהה. |
| 26. ערוץ ניקוז | -בצבע כחול. |
| 27. איזור מלאכה ותעסוקה | -בצבע וורוד מותחם סגול. |
| 28. גבול תכנית מאושרת | -קו כחול מקווקו. |
| 29. סימון מבנה להריסה | -בקו צהוב מקווקו. |
| 30. מספר מגרש וסימון מגרש- בקו שחור סגור עם מספר שחור בתוכו. | |

10. יחס לתכניות אחרות:

- א. בשכנות לתכנית ג/ 8051 בתוקף.
 ב. שינוי לתכנית ג/ 3326 (המשי"צ של משבצת הקיבוץ) תכנית בתוקף.
 ג. שינוי לתכנית ג/ 7290 בתוקף.
 ד. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.

פרק ב' - הגדרות :

11. תכנית בינוי :

א. תשריט בקניימ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בינוי קיים של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, ייעודם, 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית הבינוי בק.מ. 1:250 תוכן כתנאי לקבלת היתר בניה עבור ייעודי השטחים הבאים: אזור מגורים, אזור מלאכה ותעסוקה, שטח לבניני ציבור ומוסד הינוכי אזורי.

12. התכנית : תכנית מספר : 11182/ג

13. הועדה המקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חבל אשר".

14. תשתית עירונית :

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

15. הרשות המוניציפאלית : מועצה איזורית מטה אשר.

פרק ג' - רשימת תכליות:

- לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

16. אזור מגורים ("הקיבוץ"):

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות בס' 33 בתקנון זה, עבור התכליות המפורטות להלן:
מגורי אוכלוסיית הישוב כולל האוכלוסיה הזמנית שבו, מבנים לשרותי קהילה של הישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מתקנים לצרכי שמירת בטחון התושבים וחדרי אירוח כפרי. סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק. בשטח המיועד למגורים יסומנו מבנים לצרכי ציבור לשימוש הקהילה. מיקום המבנה וייעודו הציבורי יאושרו ע"י הועדה המקומית, והוועד המוניציפאלי של היישוב. מס' יח"ד באזור המגורים לא יעלה על 202 יח"ד.

יחידת אירוח באזור מגורים:

חדרי אירוח ניתן להקים באזור המיועד למגורים (קיבוץ). כמו כן ניתן להשתמש במבנים קיימים לחדרי אירוח עפ"י הנחיות משרד התיירות. חדרי האירוח ירשמו ככאלו במינהל מקרקעי ישראל. באזור המגורים (הקיבוץ) תותר הקמה של 50 יחידות אירוח לכל היותר בשטח מקסימלי של 2,000 מ"ר על חשבון שטחי הבניה המצויינים בטבלת זכויות ומגבלות הבניה, עבור אזור מגורים (קיבוץ).

17. אזור מלאכה ותעסוקה:

השטח הצבוע בתשריט בוורוד מותחם חום כהה מיועד לאזור מלאכה ותעסוקה. מתקני תשתית הדרושים לקיום התקין והרצוף של המקום, לרבות משרדים, מחסנים, רחבות חניות, מבני מלאכה ותעסוקה: נגריות, מוסכים מסגריות עסקים קטנים. לא ימוקם מבנה קרוב יותר מ- 50 מטר לאזור מגורים. כל היתר בניה של מבנה חדש המיועד לייצור יחוייב בהסכמת המשרד לאיכות הסביבה. אזור זה כפוף להנחיות בנספח א' לאיכות הסביבה.

18. אזור ספורט:

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

19. שכונה קהילתית" (מגורים) 200 י"ח דיור:

השטח הצבוע תכלת בתשריט יעודו לשכונה קהילתית "הרחבה". "בשטח השכונה קהילתית" מותרת בניה בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 33 חניות ודרכים בתקנון זה. עבור התכליות המפורטות להלן:
 מגורים לתושבי הקיבוץ לרבות בנים של הקיבוץ, עוזבי הקיבוץ ואוכלוסיה אחרת עפ"י אישור של האגודה השיתופית. כמו כן יותר באיזור זה שימוש למקצועות חופשיים בגודל של 50 מ"ר עבור הדירים המתגוררים בדירה והם בעלי אותו נכס. מבנים למטרת שירות, לרבות חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר. מבנה עזר לרבות מחסן (בין צמוד ובין לא צמוד למבנה) 25 מ"ר למגרש. בכל מגרש תוקם יחיד אחת. תינתן אפשרות חיבור מבנים בקו "0" של מגרשים צמודים עבור בנית יחידת מגורים דו משפחתית בלבד. אופי ואיפיוני הבניה יהיו עפ"י תכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית לתכנון ובניה ושל הקיבוץ או מי שיתמנה על ידו. ביחידות בהן יהיה שימוש למקצועות החופשיים יש להוסיף לפחות מקום חניה אחד נוסף. כל שימוש זולת מגורים יותר אך ורק על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה וזאת בתנאי ששימוש זה אינו יוצר רעש וזיהום המפריעים למגורים הסמוכים.

20. איזור חקלאי:

השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים ולבנים לסירוגין ייעודו חקלאי והוא משמש עבור חייץ חקלאי עפ"י תכנית ג/ 6540 לשטחים חקלאיים מחוז הצפון. בשטח זה ניתן להעביר מערכות תשתית ולהקים מתקני טרנספורמציה ושאיבה למים וביוב, דרכי בטחון ומתקני משחק. שטח זה ישמש עבור גידולים ללא ריסוסים כימיים אלא באמצעות מרסס ידני בלבד, בעיקר לחורש טבעי, זיתים חרובים וכו'.

21. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע ירוק מותחם 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, מתקנים הנדסיים ומעבר תשתיות.

22. דרך קיימת/ מאושרת:

השטח הצבוע חום בתשריט היינו שטח המשמש לדרכים וחניות ציבוריות קיימות עפ"י החוק. שימוש בדרכים קיימות ומאושרות כפוף לאמור בסעיף 33 בתקנון זה. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני רחוב ונטיעות.

23. דרך חדשה / מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט היינו שטח המיועד לדרכים וחניות וחניה ציבורית ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה. השימוש בדרך החדשה כפוף לאמור בסעיף 33 בתקנון זה.

24. דרך שרות:

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

25. מוסד חינוכי אזורי:

השטח הצבוע כתום מותחם חום כהה בתשריט ייעודו: עבור מוסד חינוכי (בית ספר יסודי אזורי) בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: כיתות, מחסנים, מעבדות, אולמות כינוסים וספורט, חדרי אוכל וכל מבנה המתאים להגדרת משרד החינוך כמבנה חינוך.

26. שטח ציבורי פתוח:

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

27. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע חום מותחם חום כהה בתכנית ייעודו עבור מבני ציבור. בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים: מועדונים, אולמות למופעים, חדרי התאספות, מבני חינוך ותרבות, משרדים, מבנים לרווחת הקהילה, מחסנים וכל מבנה המשמש את מטרות הציבור והקהילה המתגוררת ביישוב. כמו כן בשטח זה תותר בניה עבור אמצעי מיגון, מקלטים והעברת תשתיות תת קרקעיות ועיליות עפ"י הצורך.

פרק ד' - הוראות כלליות

28. מתן היתרי בניה:

- א. אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הוועדה המקומית התאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאור: מבנים ע"פ תכנית הבינוי ונספחיה, באזורים השונים. כל אזור ותכנית הבינוי שלו בלי תלות בתכניות הבינוי של האזורים האחרים.
- ב. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומה של "תשתית עירונית" מתאימה.
- ג. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מלאכה ותעסוקה הנו הגשת תכנית בינוי עבור כל אזור המלאכה והתעסוקה לאישור הוועדה המקומית.
- ד. באזורים למלאכה ותעסוקה טרם הוצאת היתר בניה למבנה המיועד לייצור על היזם למלא "שאלון השלכות סביבתיות" - 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.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה לנפעל יהיה בתאום ובדיקה של המפעל המבוקש ע"י משרד לאיכות הסביבה באמצעות שאלון השלכות סביבתיות ו/או דוח סביבתי על פי הצורך.

- ו. **בקשה להיתר למפעל תכלול פרשה טכנית שתתייחס לפרמטרים הבאים:**
 תאור המפעל - תהליכים, תוצרים חומרי גלם. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים, אומדני תכולת מזהמים בשפכים, מתקני טיפול בשפכים, מערכות איסוף והולכה מהמפעל לקו הביוב הציבורי, הרכב שפכים לאחר טיפול. כמו כן תתייחס הבקשה, בהתאם לאופי המפעל המבוקש, גם למקורות פליטה של גזים זיהומיים, אמצעי אנרגיה, מערכות איוורור וקירור מקורות פליטת ועש, רדיוסי מפלסי רעש ואמצעים למיגון אקוסטי במידת הצורך. יש להתייחס גם לאומדני כמויות חומרים מסוכנים, סוגים ואופן איחסון.

29. ניקוז:

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:
 הלחול, 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 וע"י רשות הניקוז האזורית. לא יתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז עילי ולא תורשה ביצוע כל עבודה שהיא, העלולה לפגוע בניקוז השטח, בתחום התכנית.

30. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם להנחית הרשות המוסמכת. היתר הבניה יותנה בתכנית שתאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה ומשרד והבריאות ומהנדס הוועדה המקומית.

31. מים:

מקורות המים שיסופקו ליישוב יהיו ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות וע"י מהנדס

32. סילוק אשפה :

- יקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצה האזורית מטה אשר, 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, ופינוי האשפה יהיה באחריות המועצה האזורית.

33. חניות ודרכים :

- א. לא תותר תנועת רכב מוטורי באזור המגורים אלא בכבישים המסומנים למעט רכב חירום ורכב שרות, בדרכים המוגדרות כמיועדות 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.
- ג. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

34. תקשורת - (מערכות, טלוויזיה בכבלים, טלפון, ט.ל.כ, סיבויים אופטיים ומחשבים)

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

35. חשמל :

- א. לא יינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של קווי חשמל אל המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים אוויריים
- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
- בקו מתח עליון עד 160עם-שדות עד 300 מ'
- בקו מתח עליון עד 400עם-שדות עד 500 מ'
- 2.0 מטרים
- 1.5 מטרים
- 5.0 מטרים
- 11.5 מטרים
- 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 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 ההוראות והתקנים בהתחשב בבנינים הקיימים ובאישור הרשויות המתאימות.
- ה. בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

36. מקלטים, מיגון ומרחבים מוגנים:

- א. רמת המיגון של הבתים אופיו ופרטיו יהיו על פי דרישות פיקוד העורף.
- ב. המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקים בכל איזורי התכנית למעט באיזור הדרכים, הונויות וערוצי הנחל.
- ג. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן הוכנו עב"ו אמצעי המיגון עפ"י הנחיות פיקוד העורף.

37. הפקעות לצרכי הציבור:

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים 188-189 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המוניציפאלית על נ"י סעיף (א) לחוק התכנון והבניה ופקודת הקרקעות/ רכישה לצרכי ציבור 1943. נקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק תכנון בניה.

38. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

39. חלוקה ורישום:

השטח הכלול ב"תכנית" יסומו, יחולק, וירשם בהתאם ל"תשריט". ותנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לאישור הוועדה המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

40. 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 היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר.

41. הדרנטים:

בכל שטח התכנית על יעודיו השונים יוקמו הדרנטים לפי הנחיות הבטיחות ובאישור כיבוי אש. הגשת תכנית להדרנטים והקמתם יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.

42. איכות הסביבה:

זכויות והגבלות סביבתיות בתחום התכנית יהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. בהתאם לנספח א' לתקנון זה.

43. שימושים חורגים:

על שימושים חורגים לתכנית זו יחול פרק ז' סעיף 178 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

44. מבנים קיימים :

מבנים קיימים שהיו קיימים כחוק לפני אישור תכנית זו בקו בניין קטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. יחד עם זאת כל תוספת בניה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

45. אתר עתיקות :

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

46. מבנים להריסה :

הוועדה מקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר מנשישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

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

סח"כ שטחים מותרים בכל המפלסין %	לכיסוי קרקע %	שטחי שרות %	שימושים עיקריים %	מתחת למפלס כניסה %	מפלס כניסה %	גובה מ' - כולל רעפים	מס' קומות ב- גובה	מקצה גובל בנין - קוי בנין - גובל מגרש (יעוד קרקע)			מס' יח"ד למגרש	גודל שטח יעוד הקרקע	גודל מגרש מינימלי	שם האזור (שימושים עיקריים)
								מ' אזורי	מ' צדדי	מ' אזורי				
20%	20%	5%	15%	**	20%	8 כולל רעפים	2	5	5	5	175.0	-	מגורים	
5%	5%	-	5%	-	5%	4	1	5	5	5	14.0	-	ציבורי פתוח	
5%	5%	-	5%	-	5%	4	1	5	5	5	23.0	-	פרטי פתוח	
40%	40%	10%	30%	**	40%	9	2	5	5	5	18.0	-	מוסד חינוכי	
50%	50%	20%	30%	**	50%	12	3	5	5	5	34.0	-	מלאכה ותעסוקה	
20%	20%	5%	15%	**	20%	9	2	5	5	5	23.0	-	ספורט	
58%	48%	8%	50%	**	58%	8 כולל רעפים	2	3 או 3	3	3	109	450 מ"ר	שכונה קהילתית	
20%	20%	5%	15%	**	20%	9	2	5	5	5	10.0	-	בניני ציבור	

47.1 קווי הבניין ימדודו מגבול ייעוד הקרקע.

47.2** העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

47.3 קווי הבניין בשלמותם ומוקוליגוניז במתקניו של בניין ביון זו משפוחני על שני מגו שיש צמודים קווי "ס" בין המגו שיש והשגנניט, גוננאי של הסכמה בין בעלי הקרקע.

* מרחק בין מבנים ביון יעוד השטח, בינם לבין עצמם.

48. טבלת שימוש קרקע - מצב קיים:

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
איזור מגורים	146	29.07%
איזור חקלאי	145	29.38%
שטח לבנייני משק	134	26.68%
שטח ספורט	12	2.40%
שטח פרטי פתוח	24	4.83%
איזור מלאכה ותעסוקה	16	3.20%
דרך קיימת/ מאושרת	18	3.50%
תעלות ניקוז	5.0	0.94%
סה"כ שטח התכנית	500	100%

49. טבלת שימושי קרקע - מצב מוצע

יעוד	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית
איזור מגורים	175	35.06%
שטח לבנייני ציבור	10	1.99%
איזור חקלאי	7.0	1.31%
מוסד חינוכי איזורי	18.0	3.60%
שטח ספורט	23.0	4.53%
שטח פרטי פתוח	23.0	4.53%
איזור מלאכה ותעסוקה	34.0	6.74%
דרך חדשה/ מוצעת	38.0	7.60%
דרך קיימת/ מאושרת	10.0	1.97%
שכונה קהילתית מגורים	109.0	21.73%
דרך שרות	40.0	8.04%
שטח ציבורי פתוח	14.0	2.88%
סה"כ שטח התכנית	500	100%

נספח א' : הנחיות סביבתיות לאיזור מלאכה ותעסוקה

- א. לא יותרו מלאכות 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 הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות. תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. עפ"י 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 לעצירת 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 של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. ייאסר 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 הנחיות לאיכות הסביבה.
- ח. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית 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 הנחיות לאיכות הסביבה. כמו כן יש לאחסן את כל הדלקים לפי כל התקנים של איחסון דלקים לשימוש תעשייתי או מסחרי עפ"י כל דין ועפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה כתנאי להוראות היתרי בניה בהם נמצאים מיכלי דלק מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
- ט. לא יינתן 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 התכניות המאושרות הנ"ל.

50. חתימות ואישורים :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מבצע התכנית :

חתימת יוזם התכנית :

חתימת המתכנן :

מניבוע
 גשר הזיו
א. ב. תכנון
 חברה קיבוצית לאדריכלות,
 יעוץ והנדסה בע"מ
 שלוחת גליל עליון