

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מטה אשר"

תוכנית מתאר מס' ג/ 13079

תכנית מתאר מפורטת לחוות לולים בראש הנקרה

שינוי לתכנית מתאר ג/ 3467 / ג/ 10300

יוזם התכנית: קיבוץ ראש הנקרה

עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ג/ 13079  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18.1.05... לאשר את התכנית  
התאריך: 18.1.05  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 13079  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5456  
מיום 15.11.05

לתוקף יוני 2005

**חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965**

**מחוז צפון**

**מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"**

**תחום שיפוט מוניציפלי "מוא"ז מטה אשר"**

**תוכנית מתאר מס' ג' / 13079**

**תכנית מתאר מפורטת לחוות לולים בראש הנקרה**

**שינוי לתכנית מתאר ג' / 3467 ג' / 10300**

**יוזם התכנית: קיבוץ ראש הנקרה**

**עורך התוכנית: אדריכל ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ**

**לתוקף יוני 2005**

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"  
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשר  
שם הישוב: קיבוץ ראש הנקרה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מתאר מספר ג/ 13079  
תכנית מתאר מפורטת לחוות לולים בקיבוץ ראש הנקרה  
שינוי לג/ 3467 לג/ 10300

**1.2 מקום התוכנית:**

ראש הנקרה

נ.צ. מרכזי* מזרח: 211250 צפון: 776175		
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19006		2, 6, 11,
19005		13

\* עפ"י רשת ישראל החדשה.

**1.3 שטח התוכנית:**

כ - 60.58 דונם (מדוד גראפית)

**1.4 בעלי עניין:**

א. היוזם

קיבוץ ראש הנקרה, ד.ג. גליל מערבי 22825 טל': 04-9857122, פקס': 04-9857426

ב. עורך התכנית

ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים - אדריכל ערן מבל, קק"ל 4, ק. טבעון.  
טל. 04-9835146, פקס. 04-9833704.

ג. בעל הקרקע

מ.מ.י, קריית הממשלה נצרת עלית טל. 04-6558211, פקס - 04-6453273

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: נוף כפרי/פתוח; הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: ללא אפיונים מגבילים.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.  
יעוד לפי תשריט ייעודי הקרקע: נוף כפרי

**תוכנית מתאר מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 10300 ולג/ 3467.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,  
תוכנית זו עדיפה.

**1.7 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי (קני"מ 1:1250) - מנחה.

**1.8 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
11/12/01	הכנה
31.12.02	עדכון
7.1.03	עדכון
1.5.03	עדכון
27.5.03	עדכון
11.8.03	עדכון
15.1.04	עדכון
25.2.04	עדכון

**1.9 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה

**1.10 באור סימני התשריט:**

**חלוקת האזורים וצבעם בתשריט**

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוק לבן לסירוגין | 1. אזור חקלאי                  |
| שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה              | 2. שטח פרטי פתוח               |
| שטח צבוע ירוק                             | 3. שטח ציבורי פתוח             |
| שטח צבוע בצבע חום                         | 4. דרך קיימת או מאושרת         |
| שטח צבוע אדום ירוק וחום לסרוגין           | 5. דרך שרות חקלאית             |
| שטח צבוע ירוק וכתום לסירוגין              | 6. שטח חקלאי מיוחד             |
| שטח צבוע סגול/ורוד מותחם סגול             | 7. אזור מלאכה ותעסוקה          |
| שטח צבוע בצבע תכלת                        | 8. אזור מגורים ב' במצב קיים    |
| שטח צבוע ירוק מותחם בחום                  | 9. שטח ספורט                   |
| שטח צבוע חום מותחם בירוק                  | 10. שטח מבני משק במצב קיים     |
| שטח צבוע טורקיז ואדום לסרוגין.            | 11. דרך משולבת - מצב קיים      |
| שטח צבוע סגול וכחול לסרוגין.              | 12. שטח נחל קיים               |
| שטח מרושת בירוק                           | 13. שטח יער קיים לפי תמ"א 22   |
| קו כחול - מקוקו                           | 14. גבול תכנית מאושרת ג/ 10300 |
| קו כחול                                   | 15. גבול תכנית מוצעת           |
| קו שחור עם משולשים משני עברים             | 16. גבול גוש                   |
| מספר ברבוע עליון של עיגול הדרך            | 17. מס' דרך                    |
| מספר ברבוע צדדי של העיגול הדרך            | 18. קו בניין                   |
| מספר ברבוע תחתון של העיגול הדרך           | 19. רוחב זכות הדרך             |
| קו ועיגול בצבע ירוק                       | 20. גבול ומס' חלקה רשומה       |
| קו שחור וסיפרה                            | 21. גבול מגרש מוצע ומספרו      |
| קו אדום מרוסק                             | 22. מרווח בניה                 |

**1.11 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב קיים		י ע ו ד
שטח (%)	שטח בדונם	שטח (%)	שטח בדונם	
37.68	22.82	93.95	56.91	אזור חקלאי
4.31	2.62	3.00	1.83	שטח פרטי פתוח
2.46	1.49	2.46	1.49	דרך קיימת או מאושרת
4.32	2.62	--	--	דרך שרות חקלאית
51.23	31.03	--	--	שטח חקלאי מיוחד
--	--	0.59	0.35	אזור מלאכה ותעסוקה
100	60.58	100	60.58	סה"כ שטח התוכנית

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- א. עריכת תכנית לחוות לולים בתחום משבצת ראש הנקרה.
- ב. קביעת הנחיות בינוי המתייחסות לאספקטים חזותיים של הפרוייקט.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח חקלאי מיוחד- חוות לולים, לשפ"פ, ולדרך גישה לרכב חקלאי.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- קביעת הנחיות סביבתיות.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 1. שטח חקלאי מיוחד

מיועד להקמת חוות לולים. תותר הקמת מבני לולים ומבני שירות נלווים כמו מיכלי מזון, סככות תפעול, מבני אחסנה.  
מערכות חשמל: גנרטור ומתקני כיבוי אש, מבנה הנהלה ושירותים.  
בהקף השטח תנטע חגורת ירק עפ"י הפרוט בהנחיות הנופיות. (ראה עמוד 7 סעיף ו')

#### 2. דרך שרות חקלאית

דרך זו נועדה לקשר בין חוות הלולים לדרך ראשית בקיבוץ ותשמש למעבר כלי רכב אל חוות הלולים וממנה.  
אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועד לדרך מלבד ריבודה במצע.

#### 3. שטח פרטי פתוח

בשטח זה יותרו נטיעות ופיתוח, לא תותר כל בניה בשפ"פ.

#### 4. אזור חקלאי

בשטח זה יותרו עיבודים חקלאיים כמן כן יותרו נטיעות ופיתוח שישמשו כחיץ נופי במבט מכביש 4. לא תותר בניית מבנים חקלאיים.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש בדונם	קווי בניין			שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הכניסה			מתחת למפלס	מס' קומות	במטרים
		צדדי	אחורי	קדמי	שימוש עיקרי	שטחי שירות	תכנית			
חקלאי מיוחד	31.03	5 מזרח מערב	10 לכוון דרום	0 לכוון צפון	37%	1%	38%	38%	1	4.5 למבנים

\*1 גובה מתקנים בשטח יוכל להיות מעל 4.5 מ' עפ"י צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית. מיכלי המזון יהיו בגובה 10 מ'.

\*2 תותר הקמת גלריה למשרד.

### 3.3 א. הוראות ארכיטקטוניות

תכנון הגג יקבל התייחסות כלחזית חמישית שתשתלב בנוף כפרי פתוח. תכנית גגות מפורטות שתכלול גם התייחסות לצבעים תהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.

#### ב. הנחיות סביבתיות

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובובל עופות שימנעו ריחות ומפגעי תברואה. המתקנים לאצירת פסולת, ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.

ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו וריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

ג. 1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו נוהלי אבטחה ו/או תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

2. אחסון דלקים - המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

ד. במידה ויהיה שימוש בדלק, יאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על אחוז אחד, בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

ה. הבקשה להיתר בניה תכלול את הפרטים הבאים:

1. תכנית פיתוח המגרש ופרוט השטח לשימושים השונים: לולים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מבנה משרד, מערכות אנרגיה ותשתיות, פסולת, אחסנה, מיכלי מזון בגובה שנקבע בתקנון תכנית זו, מטחי טעינה ופריקה, גישה לחניה, פיתוח השטח, שטחי גינון וחזיתות המבנים.

2. חוות ועיצוב גגות וחזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון כמתחייב בתקנון תכנית זו.

### 3. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים :

ינקטו ויפורטו בבקשה להיתר בניה, כל האמצעים למניעת זיהום חמור של מי קידוח ממוקדי זיהום אפשריים. מוקדים אלה (מכלי דלק, מתקן איסוף פגרים וזבל) ימוגנו בהתאם לתקנים המחמירים ביותר ובהתאם לדרישות משרד הבריאות.

- **ניקוז** - פתרונות למניעת זיהום מים עילים ותחתיים (למרות שלול עופות לא יוצר תשטיפים).
- **שפכים** - של השירותים הסניטריים, להם יתחייב פתרון הולם. כמו כן שטח הלולים ינוקז (מגגות ותשטיפים לתעלה היקפית).
- **פסולת מוצקה** - יש לציין את כמות הפסולת שתיוצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון סילוקה ומתקנים לטיפול בפסולת. בכל מקרה לא יאושר אחסון ערמות זבל בשטח התכנית. במידה ויווצר הצורך באחסון זבל, יש לציין היכן יעשה הדבר והכל בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- **אחסון** - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואתסטית.

#### 1. הנחיות נופיות

בהיקף המגרש ינטעו עצים ירוקי עד, עצי נוי או עצי פרי (דוגמת אבוקדו, הדרים - אלוך מצוי וכו') בעלי עלוה צפופה, העצים ינטעו בצפיפות של בין 5-8 מ', בהתאם לסוג העץ. הגידור ילווה בצמחיה מטפסת עמידה ו/או עצים ירוקי עד כמוזכר למעלה.

#### 2. פיתוח:

אופן הטיפול במדרונות המילוי יפורט בבקשה להתר בניה ויכלול התייחסות נופית והתייחסות ליציבות המדרון. יובטח פנוי פסולת הקשורה בעבודות ההקמה לאתר פסולת מוסדר.

#### ח. בניה ופתוח בקרבת נחל חניתה:

1. כל פיתוח שיעשה ב"עורק" וסביבתו, כהגדרתו בחוק הניקוז, יעשה לאחר חוות דעת רשות הניקוז ובתאום איתה. לצורך כך יוכן סקר הידרולוגי שיאושר ע"י רשות הניקוז.
2. חציית ה"עורק" ע"י מערכות תשתית וכבישים, אם תעשה, תהיה לאחר קבלת חוות דעת מאת רשות הניקוז ובתאום איתה.
3. מבנים ומתקנים עיליים וכיוצ"ב יוקמו בגובה של 1.0 מ' מעל מפלס הצפת ערוץ הנחל.
4. התכנית תהיה משמרת נגר ויוקצו שטחים במסגרת תכנית הבינוי, בהקף של 20% לפחות, לצורך כך.

#### א. הוראות כלליות:

##### 1. ביוב.

פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור לקו השפכים המאסף של הקיבוץ, או באמצעות מיכל אטום שתכולתו תשאב ותסולק לאתר מוסדר או פתרון אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות. בכל מקרה, פתרון הביוב יאושר ע"י הועדה המקומית, משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

##### 2. הידרנטים

בתחום התכנית תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שרותי הכבאות.



### 3. ניקוז

תכנית ניקוז לשטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

### 4. פסולת

בתחום התכנית יקבע שטח לריכוז פסולת בתאום עם הועדה המקומית והמוא"ז.

פתרון לסלוק פגרים יאושר ע"י משרד הבריאות.

### 5. מים

אספקת מים למתחם תהיה מרשת המים של קיבוץ ראש הנקרה.

### 6. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א6. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב6. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג6. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 7. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 8. הפקעות:

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188 - 190 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**9. רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

**10. היטל השבחה:**

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

**11. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה תבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**12. תנאי למתן חיתר בניה**

חיתרי בניה ינתנו אחרי אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

**תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 7 - חתימות

יזמי התכנית:

בעל הקרקע:

בעלי הזכויות בקרקע:

**ערן מבל**  
ארכיטקטורת ובנוי צרים בע"מ  
ח.פ. 51-226190-0  
רח' סק"ל 4 ק.טבעון  
טל: 04-9835146

המתכנן:

D:\DOCS\eranmeb\Rosh-ha-Nikra\10300 לג שינוי לג 10300 ולג 6540.doc