

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : מעלה הגליל
תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מעלה יוסף
שם ישוב : אלקוש

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: תוכנית מפורטת מספר ג/12689 - מושב אלקוש.

1.2 מקום התוכנית: מושב אלקוש.

מ.צ. מרכזי:	מזרח: 230.750	צפון: 771.000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
19703	10,8	31,30,29,28,19,18,11,9,7,2
19704	,22,19,18,17,16,15,14,9,8,7,4 ,34,30,29,28,27,26,25,24,23 38,37,36,35	39,33,31,21,20,13,10,6,5,3
19705	-	6,5
19706	1	9,6,4,2
19720	-	31,3,2,1
19722	-	19,16

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הינו כ-757.66 דונם, מדוד גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6452373.

מגיש התוכנית: מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6452373.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
מס' רשיון: -אדר' רוזה דיאמנט: 36648.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31: התוכנית תואמת לתמ"א.
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח.
הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח שימור משאבי מים.

תכניות מתאר ארציות אחרות: התוכנית תואמת לתמ"א אות.

תמ"א 22: התכנית חופפת עם שטח יער על פי תמ"א 22 שגודלו כ- 2.54

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והתכנית תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 12689/4
 הונחה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 26.7.04 למתן את התכנית
 סמכות לתכנון
 ימיר וסלים המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12689/4
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

ת.מ.מ. 2: התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת וגובלת עם תוכנית מס' ג/2313 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 12 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח גושים וחלקות בקני"מ 1:2,500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
7.2001	עדכון 1
10.2002	עדכון 2
5.2005	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- אזור מגורים - כתום בהיר
- אזור מגורים א' - כתום כהה
- שטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 - פסים כתומים באלכסון
- שטח למבני ציבור - חום כהה מותחם חום
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- דרך מוצעת - אדום
- שטח למבני ציבור וספורט - פסים חומים על רקע ירוק
- שטח ספורט - ירוק מותחם חום
- שטח למבני ציבור מיוחד - חום בהיר מותחם חום
- שטח חקלאי - פסים ירוקים באלכסון
- שביל לה ולכי רגל - פסים אדומים וירוקים לסירוגין
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול התכנית - קו כחול מלא
- מבנה להריסה - צהוב
- יער עפ"י תמ"מ 22 - משבצות ירוקות באלכסון
- תחום אזור עתיקות - קו שחור מקווקו
- גבול תכנית ג/2313 המאושרת - קו כחול מקווקו
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (בדרך ארצית מציר הרצועה)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה
- אזור מיוחד לתכנון בעתיד - קו סגול מקווקו
- שינויים עפ"י החלטת ועדת התנגדויות מתאריך 26/7/04 - כוכבית סגולה

1.10 טבלת שטחים :

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
אזור מגורים	-	-	127.18	16.79
אזור מגורים א'	-	-	91.79	12.11
שטח ישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2	755.12	99.66	-	-
שטח למבני ציבור	-	-	15.21	2.01
שטח ציבורי פתוח	-	-	41.83	5.52
דרך מוצעת	-	-	116.23	15.34
שטח למבני ציבור וספורט	-	-	21.43	2.83
שטח ספורט	-	-	22.00	2.90
שטח למבני ציבור מיוחד	-	-	26.57	3.51
שטח חקלאי	-	-	290.85	38.39
שביל להולכי רגל	-	-	4.57	0.60
יער עפ"י תמ"א 22	2.54	0.34	-	-
סה"כ	757.66	100.00	757.66	100.00

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

מתן מעמד סטטוטורי לישוב הקיים, הכולל נחלות ומגרשים, וכן הרחבתו ב- 86 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- שינוי יעוד קרקע משטח לישוב כפרי עפ"י תמ"מ 2 ויער עפ"י תמ"א 22 ליעודים השונים המצויינים בתשריט.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בניו ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יחידות דיור	מספר יחידות אירוח
אזור מגורים	37,500	150=2*75	300=4*75
אזור מגורים א'	22,000	100=1*100	200=2*100
שטח למבני ציבור	6,084	-	-
שטח למבני ציבור וספורט	857	-	-
שטח למבני ציבור מיוחד	1,063	-	-
שטח ציבורי פתוח	80	-	-

2.2.2 נתונים כמותיים נוספים:

מספר יח"ד במגרשים חקלאיים: - 75 נחלות * 2 יח"ד = 150 יח"ד

מספר יח"ד במגרשים קהילתיים: - 100 מגרשים * 1 יח"ד = 100 יח"ד

סה"כ: 250 יח"ד

מס' יחידות איכסון: - (2*100) + (4*75) = 500 יחידות איכסון

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

1. כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש 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.

2. אזור מגורים: נועד להקמת מבני מגורים, יחידות לאירוח כפרי וכן מבני שירות כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני שירות בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של ממ"ד ייחשב כשטח שירות. תותר הקמתן של יחידות לאירוח כפרי בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות הל"ת ומשרד הבריאות. הגבולות בין המגרשים (נחלות), המסומנים בתשריט של התכנית, ישמשו בגדר הנחיה בלבד. על יזמי התכנית, לאחר אישור התכנית, להגיש לאישור ועדה מקומית תשריט חלוקה מעודכן שיתבסס על הסכמות (במידה אם יהיו), פסקי דין שנתנו בגין פירוק שותפות וחוזים עם מינהל מקרקעי ישראל. תשריט חלוקה שיוגש לא יחשב כשינוי לתכנית הנ"ל כל עוד שלא ישתנו יעודי הקרקע. תותר הקמתן של 2 יחידות דיור ו-4 יחידות לאירוח כפרי בכל מגרש. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3. אזור מגורים א': נועד להקמת מבנה מגורים, יחידות לאירוח כפרי וכן מבנה שירות כגון מחסן או מבנה לחנית רכב פרטי. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של ממ"ד ייחשב כשטח שירות. תותר הקמתן של יחידות צימרים בתנאים הבאים: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסה למבנה המגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי בניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות הל"ת ומשרד הבריאות. תותר הקמת יחידת דיור אחת ו-2 יחידות צימרים בכל מגרש. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4. שטח למבני ציבור : א. נועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים, פעוטונים ומקלטים ציבוריים.
ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות בסעיף א' לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

5. שטח ציבורי פתוח : נועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני תשתית כגון מבני תחנות טרנספורמציה, וכן מדרכות, שבילים ומקלטים ציבוריים. מבני תחנות טרנספורמציה יאושרו על פי תכניות בינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.

6. דָרָד : נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מפרצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. לא יינתן היתר בניה אלא בתנאי התאמת מפלס הכניסה למבנה למפלס הכביש המתוכנן.

7. שטח למבני ציבור וספורט : א. נועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מגרשי משחק לילדים, מבני ומתקני ספורט כגון מגרשי ספורט ובריכת שחיה.
ב. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר לכל השטח ע"י ועדה מקומית.
ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות בסעיף א' לעיל, במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

8. שטח ספורט : נועד להקמת מתקני ספורט, כגון : מגרשי ספורט, בריכות שחיה ובריכות טיפוליות, מתקני משחק לילדים. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמתם של מבנים.

9. שטח למבני ציבור מיוחד : נועד להקמת מוזיאון על מתקניו, לשימור ושיחזור מבנים קיימים לגינון, חניה ושבילים להולכי רגל. (ראה : סעיף "עתיקות").

10. שטח חקלאי : נועד להקמת מבני משק כגון חממות, לולים, דירים, רפתות, מפטמות, מבנים לגידול פטריות, סככות, בתי קירור, בתי אריזה ומחסנים חקלאיים.
הגבולות בין המגרשים (נחלות), המסומנים בתשריט של התכנית, ישמשו בגדר הנחיה בלבד. על יזמי התכנית, לאחר אישור התכנית, להגיש לאישור ועדה מקומית תשריט חלוקה מעודכן שיתבסס על הסכמות (במידה אם יהיו), פסקי דין שנתנו בגין פירוק שותפות וחוזים עם מינהל מקרקעי ישראל. תשריט חלוקה שיוגש לא יחשב כשינוי לתכנית הנ"ל כל עוד שלא ישתנו יעודי הקרקע.
כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

11. שביל להולכי רגל : נועד לשבילים להולכי רגל בלבד. אסורה כל בניה וגם תנועה של כלי רכב.

12. אזור מיוחד לתכנון בעתיד : לא ינתנו היתרי בניה בשטח זה ללא הגשת תכנית מפורטת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו חיתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות.
 טבלת זכויות והגבלות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכנונות ובהיתרים תשנ"ב-1992).

תערו	מס' יח' אירוח במגרש	מס' יחיד במגרש	במי *	גובה בנייה מקסי	אחוזי בנייה/ שטח מקסי										שם האזור, שימושים עיקריים			
					מס' קומות	סה"כ קרקע	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי		צדדי	גודל מגרש בני' בדי	
-	4	***2	9.0	2	580 מ"ר	400 מ"ר	80 מ"ר	500 מ"ר	220 מ"ר	500 מ"ר	כניסה	580 מ"ר	4.0	5.0	3.0	3.0	0.9	אזור מגורים
-	2	1	9.0	2	260 מ"ר	200 מ"ר	40 מ"ר	220 מ"ר	40% מ"ר	260 מ"ר	**	260 מ"ר	4.0	5.0	3.0	3.0	0.6	אזור מגורים אי
****	-	-	9.0	2	50%	35%	10%	40%	**	50%	**	50%	4.0	5.0	3.0	4.0	0.3	שטח למבני ציבור
-	-	-	4.5	1	80 מ"ר	80 מ"ר	-	80 מ"ר	80 מ"ר	80 מ"ר	**	80 מ"ר	-	5.0	3.0	3.0	0.3	שטח ציבורי פתוח
****	-	-	9.0	2	5%	5%	1%	4%	**	5%	**	5%	4.0	5.0	3.0	4.0	0.3	שטח למבני ציבור
****	-	-	9.0	2	-	-	-	-	-	-	-	-	4.0	5.0	3.0	4.0	0.3	שטח ספורט וספורט
****	-	-	9.0	2	5%	5%	1%	4%	**	5%	**	5%	4.0	5.0	3.0	4.0	0.3	שטח ספורט
****	-	-	9.0	2	5%	5%	1%	4%	**	5%	**	5%	4.0	5.0	3.0	4.0	22.74	שטח למבני ציבור מיוחד
*****	-	-	6.0	1	50%	50%	-	50%	-	50%	-	50%	3.0	5.0	3.0	3.0	0.45	שטח חקלאי
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שביל לחולכי רגל

* גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הקודר הנמוכה ביותר של המבנה.
 ** גודל מקומות רחאות לנייד אחוזי בנייה מופעל למפלס הכניסה אל מרתפת למפלס הכניסה בלבד ובהתאם שטחי"כ אחוזי הבניה נשמר.
 *** ניתן להקדים החזית הרוחב בגודל עד 5 מ"ר בהתאם שתהיה חלק אינטגרלי מאחד ממבני המגורים בתחלה (קיר משותף אחד לפחות). שטח זה כולל ב-500 מ"ר עיקריים המותרים לבנייה בכל תחלה.
 **** חיתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בנייה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 ***** אסורה כל בנייה, פרט לנקבת ברשימת התכליות.
 ***** אסורה כל בנייה.
 ***** קווי הבנייה לעבר מגורים יהיו לפחות 5 מ' או כפי שקיימים.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

אופן ביצועה של התכנית: כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד.
2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

שמירה על הנוף: על מנת לשמור על הנוף, הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

הנחיות ארכיטקטוניות:

- א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.
- ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכתם של מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.
- ה. יחידות האירוח ומבני השירות ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.
- ו. אופי עיצובן של יחידות האירוח יהיה כפרי. הן ייבנו מבניה קשה או מבנייה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה השתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.

ב. - תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מתן היתרי בניה לבתי מגורים בשכונה הקהילתית ולמבני אירוח יהיה מותנה בהשלמת ביצוע התחברות לפתרון קצה מאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך (חיבור למט"ש נהריה או אחר).

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. 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.
אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
2. 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 מתברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך רשת וחל"ב וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
5. תחנות טרנספורמציה תהינה בתוך מבנים בנויים על פי תיאום אשר יערך.

5. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. סילוק הפסדים: פגרי העופות יועברו למפעל מיחזור פסדים או לקבורה באתר קבורה מוסדר או לשריפה במשריפה, הכל בהתאם לאישור ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

7. סילוק עודפי עפר: שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היזם.

8. תשתיות המתוכננות בתחום יער: תשתיות אלה יתואמו עם קק"ל ומפקח כבאות ראשי באופן שישמר אופיים של השטחים המיועדים בתמ"א 22 ליער, והכל בהתאם להוראות תמ"א 22.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

- 1.4 הגבולות בין המגרשים (נחלות) באזור מגורים, המסומנים בתשריט של התכנית, ישמשו בגדר הנחיה בלבד. על יזמי התכנית, לאחר אישור התכנית, להגיש לאישור ועדה מקומית תשריט חלוקה מעודכן שיתבסס על הסכמות (במידה אם יהיו), פסקי דין שנתנו בגין פירוק שותפות וחוזים עם מינהל מקרקעי ישראל. תשריט חלוקה שיוגש לא יחשב כשינוי לתכנית הנ"ל כל עוד שלא ישתנו יעודי הקרקע.
2. **הפקעות:** כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. **רישום:** תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
4. **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. אם ישווקו מגרשים 287, 286 ו-285 על הועדה המקומית בשלב מתן היתרי בניה במגרשים הנ"ל, לפנות למשרד לאיכות הסביבה ולקבל הנחיות למזעור מפגעים סביבתיים הצפויים מהלול הקיים.
5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6. **חניה:** החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
7. **כיבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
8. **סידורים לנכים:** קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
9. **תנאי למתן היתרי בניה:** אישור משרד הבריאות בדבר פתרון הביוב יהיה תנאי למתן היתרי בניה.
10. **מבנים קיימים:** מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. הגבולות בין מגרשים (נחלות) באזור מגורים, המסומנים בתשריט של התכנית, ישמשו בגדר הנחיה בלבד. על יזמי התכנית, לאחר אישור התכנית, להגיש לאישור ועדה מקומית תשריט חלוקה מעודכן שיתבסס על הסכמות (במידה אם יהיו), פסקי דין שנתנו בגין פירוק שותפות וחוזים עם מינהל מקרקעי ישראל. תשריט חלוקה שיוגש לא יחשב כשינוי לתכנית הנ"ל כל עוד שלא ישתנו יעודי הקרקע.
11. **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
12. **עתיקות:** לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

12.א. דוח קרקע והנחיות בנושאי פיתוח

נכתב ע"י ד"ר ישראל קיסר

1. מבוא

מוגש להלן דוח קרקע והנחיות לנשאי פיתוח עבור פרויקט הרחבת הישוב אלקוש, כבישים 2,3,4 ו-5 המתכנן שמיס מיכאל. הדוח מסתמך על נתונים הבאים:

-תכנית תנוחה כללית מתאריך 20/01/2001, שם התכנית: "אלקוש מערכת כבישים" -סיוור באתר
-מחשופים הקיימים באתר
-מפה גיאולוגית

2. תיאור האתר והקרקע/סלע:

ההרחבה מתוכננת לקום בצד המזרחית של הישוב בנ.צ.מ 231200,771200 האתר נמצא על שלוחות ואפיקי ואדי בעלי שיפוע בינוני עד חריף היורדים לכיוון דרום. רום פני הקרקע הוא +615 עד +655 מ'. תנאי הטופוגרפיה קשים. תוואי הכבישים עוברים לרוחב השלוחות וחוצים את ואדיות. תנאים אלו גורמים לחפירות עמוקות ומילויים גבוהים. גובה מילוי מרבי הוא כ- 5 מ' ועומק חפירה מרבי כ- 4 מ'.

בהתאם למפה הגיאולוגית חתך הקרקע באתר מורכב בעיקר מסלע קירטון, השייך לתצורת עין זיתים-סמן. בצפון ההרחבה קיים מסלע חווארי מתצורת עירב וטקיה. בפני השטח קיימת שכבת קרקע חרסית גירית. שכבות החוואר הן השכבות הבעייתיות אשר עלולות לגרום לבעיות של יציבות ותפיחה.

באתר נראים שיחי פטל. כפי הנראה שיחים אלה מעידים על קימם האפשרי של מעיינות. מעיינות אלה יופיעו במגע שבין הקרטון והחוואר.

3. רעידות אדמה:

על פי תקן ישראלי לרעידות אדמה ת"י 413, יש לתכנן מבנים באזור אלקוש לרעידת אדמה עם תאוצה אופקית של 0.16g. מקדם השתית הוא 1.

4. הנחיות לתכנון וביצוע:

4.1. מבנה הכביש.

מוצע כי כבישים יבוססו על שכבת סלע. במקרה בהם הכביש מצוי במילוי, יש להסיר את כל שכבות החרסית עד לשכבת הסלע. המילוי לכבישים מתחת לשכבות המצע יהיה מילוי נברר, שיהודק לצפיפות של 96% מהצפיפות המרבית, לפי בדיקת מודיפייד פרוקטור. מבנה הכביש יתוכנן על פי מת"ק השתית הבא: כבישים המבוססים בחפירה בסלע טבעי - 9%. כבישים המבוססים במילוי מהודק - 7%.

4.2. קירות תומכים שגובהם עד 5 מ'.

כפי שנאמר לעיל, תנאי הטופוגרפיה הינם קשים, אשר גורמים לחפירות ומילויים גבוהים. הסעיף הנוכחי מתייחס למערכת תימוך בגובה של 5 מ'. מובאות להלן הנחיות לתכנון של מבנים תומכים, אשר יהיו מסוג קיר כובד העשוי בטון מזוין ב- 150 או קיר בטון מזוין. המבנים יתוכננו ויבוצעו על פי ההנחיות הבאות: קרקע המילוי מאחורי הקיר תהיה מילוי נברר אשר תהודק בשכבות של 30 ס"מ לצפיפות של 93% מהצפיפות המרבית על פי בדיקת מודיפייר פרוקטור (ASTM) D1557.

לחישוב הכוחות האופקיים על הקיר התומך יש להתחשב בפרמטרים הבאים:

- משקל מרחבי של קרקע המילוי - 2.0 טון/מ"ק, זווית חיכוך פנימית - 32 מעלות, חיכוך בין גב הקיר התומך והקרקע 21 מעלות. במידה והקיר מבוצע עם מדרגות בגב הקיר, ניתן להתחשב במלוא זווית החיכוך הפנימית של הקרקע כמקדם החיכוך בגב הקיר.

- יש להתחשב בעומס התנועה בראש הקיר, במידה וקיים.
- הקיר התומך יבוסס בחפירה בסלע הטבעי, עומק בסיס הקיר התומך יענה על הדרישות הבאות: עומק מינימלי - לפחות 0.8 מ' מפני הקרקע הסופיים בחזית הקיר. חדירה בסלע קרטון - לפחות 0.5 מ', בסלע חווארי תיחדש העמקה של היסוד, או החלפת קרקע.
- במידה וקיימת שכבת קרקע חרסיתית או חוואר רך בבסיס הקיר, יש לבצע החלפת קרקע. החלפת הקרקע תבוצע לעומק השווה ל- $\frac{1}{2}$ מרוחב היסוד של הקיר. רוחב החלפת הקרקע יהיה רוחב היסוד ועוד 1 מ' בחזית הקיר. קרקע המילוי תבוצע על פי ההנחיות למילוי בגב הקיר (ראה למעלה). המילוי יהודק לצפיפות של 96% מהצפיפות המרבית, על פי בדיקת מודיפייר פרוקטור.
- בקירות המתוכננים להיבנות על מדרון משופע, עומק תחתית יסוד הקיר התומך יהיה כזה שהמרחק האופקי בין קצה היסוד לבין פני המדרון יהיה לפחות 1 מ' ולפחות 0.25 מ' מגובה הקיר.
- זווית החיכוך להחלקה בבסיס הקיר - 34 מעלות (מקדם חיכוך של 0.7).
- במצב שירות המאמץ הנורמלי המרבי המותר בבסיס הקיר הוא 30 טון/מ"ר. בהעמסת רעידת אדמה, מאמץ המגע המותר בבסיס הקיר הוא 35 טון/מ"ר.
- במצב שירות שקול הכוחות האנכיים בבסיס הקיר יהיה בתוך הגרעין, בהעמסת רעידת אדמה מותרת אקסצנטריות של עד $\frac{1}{3}$ מרוחב היסוד.
- מקדם הביטחון להחלקה ולהיפוך המינימלי למצב שירות הוא 1.5, בהעמסת רעידת אדמה 1.2.
- יש להתקין נקזים בקיר התומך כל 4 מ'. הנקזים יהיו בקוטר "4". שורת הנקזים הראשונה תהיה בגובה של עד 20 ס"מ מפני הקרקע בחזית הקיר.

4.3. עבודות עפר

- מילוי לא תמוך, בגובה של עד 5 מ':
- מילוי לא תמוך, בגובה של עד 4 מ', יבוצע בשיפוע של 1V : 2.5H המילוי יבוצע ממילוי נברר

- חפירות לא תמוכות, בגובה של עד 4 מ':
- חפירות לא תמוכות בסלע קרטון, שגובהן עד 4 מ', יתוכננו ויבוצעו על פי ההנחיות הבאות:
- שיפוע החציבה בשכבות קרקע דקות גרגר הוא 1V : H2.5
- שיפוע החציבה בשכבות הסלע 1V : H1.5
- יש לבצע מדרגה ברוחב של 1 מ' כל הפרש גובה של 3 מ'. יש לבצע מדרגה כני"ל במעבר בין שכבות קרקע וסלע.
- בתחתית החפירה ייבנה קיר נקיון בגובה של לפחות 1 מ'.
- במידה וקיימות שכבות חוואר, החפירות תהיינה תמוכות ע"י קירות תומכים. הצורך לתמוך ייקבע בעת הביצוע, על פי חתך הסלע המתגלה.

4.4. ניקוז

- חלק מהכבישים חוצים אפיקי ואדיות, כדוגמת כביש מס' 2. הכבישים באזור המ"ל יבוססו על מילוי שצפוי שייחמד ע"י קיר כבוד. מערכת המילוי תהווה סכר כנגד זרימת המים בוואדי, וזה יגרום להצטברות המים מאחורי המילוי. על כן יש לנקז את המים ולדאוג לכך שמערכת הניקוז לא תגרום לארוזיה במילוי.

5. כללי

- תכניות המבנים והקירות התומכים יועברו לאישורו של מהנדס קרקע.
- מהנדס קרקע יוזמן לאתר לשם ביצוע של פיקוח עליון.
- בכל מקרה של בעיות ביצוע, או קבלת חתך קרקע שאינו תואם את האמור בדוח זה, יש להתייעץ עם מהנדס הקרקע.
- הקבלן יעבוד על פי כללי הבטיחות המחייבים בתקנות השונות.

13. **סידורי ביטחון:** בתכנון המפורט של הרחבת הישוב יכללו מרכיבי ביטחון כדלהלן:
- גדר היקפית (יש לוודא מרחק של לא יותר מ-50 מ' מהגדר עד לבית הראשון).
 - תאורה היקפית.
 - דרך ביטחון (3 מ' מצע + 1 מ' שוליים בכל צד, סה"כ רוחב = 5 מ').
 - רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה יהיה 2 מ' משולי דרך הביטחון.
 - המרכיבים יוקמו עפ"י מפרט פיקוד העורף בלבד.

14. **מבנים לתריסת:** הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

פרק 4 - מימוש התוכנית

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

ניצול 60% מסך יחידות האירוח המותרות לפי תוכנית זו, דורש דיון נוסף בועדה המחוזית לצורך המשך תוקף לתוכנית.

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שיש תהיה ניתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצו"ב תכנון בלבד. אין בה כדי להסתייג כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל עוד לא הינעה השטח ונחיש ענינו הסכם נתיאם ביוזם ואין חתימתנו זו באה בטקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכות, לפי כל הנהג ופ"י כל דיון.

בעל הקרקע:

למען השלם נוסחה בזה כי אם נכחה או יינשה על ידנו הסכם בין השטח הכפול בתכנית זוין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י בני שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם האמור ופ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק ענקודת נבט התכנית.

מינהל נח"מ ישראל
מחוז הצפון

תאריך: 31/7/05

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית:

2/5/05
אלקוש

מושב עובדים להתישבות
חקלאית שיתופית בע"מ

דיאמנט ברגר
מנהל מחוז הצפון
31/7/05