

מחוז הצפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז מטה אשר

תכנית מפורטת מס' ג' 15091

שינוי למתאר ג' 10300

### ראש הנקרה - אזור קהילה

100 נחלות

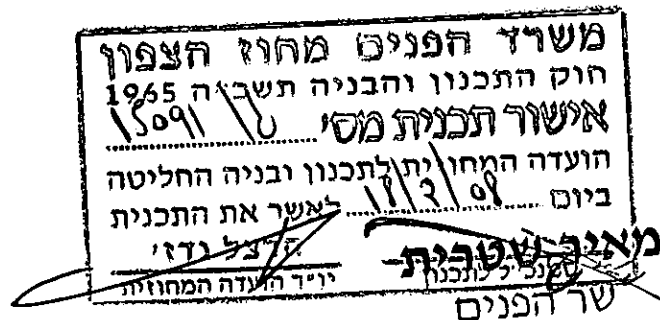
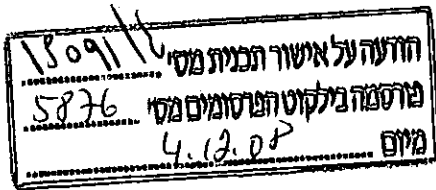
38 יח"ד חדשות באזור מגורים א'

184 יח"ד באזור המגורים

30 יח"ד זמניות באזור מגורים מיוחד

סה"כ 410 יח"ד בישוב (כולל 158 יח"ד קהילתיות מאושרות בתכנית ג' 10300)

Handwritten signature/initials inside a circle.



מתכנן: אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון - ת.ד. 673 קירית שמונה

מחוז - הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. מטה אשר

שם היישוב - ראש הנקרה

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:** תכנית מפורטת ג/ 15091 ראש הנקרה- אזור קהילה.

**1.2 מקום התוכנית:** קיבוץ ראש הנקרה.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 210800	צפון: 776800
מספר גוש	חלקות בחלקים	חלקות בשלמות
19005	9,10,11,12,13,19,18,14,15,16	15.8
19006	2	
18297	45	
18298	10	

**1.3 שטח התוכנית:** 373.3 דונם

**1.4 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
טל: 04-6548952 פקס: 04-65605210

**יזם התוכנית:** קיבוץ ראש הנקרה קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ  
מס' אגודה 8-57-000845, חבל אשר מיקוד 22825.  
טל- 04-9857111 פקס - 04-9857426

**עורך התוכנית:** אדריכל גדי רובינשטיין א.ב. תכנון ת.ד. 673 קירית שמונה  
טל- 04-6950858 פקס - 04-6951170

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תמ"א 35** – תואם לתכנית המתאר במספר יח"ד.

**תמ"א 8** - התכנית נמצאת בתחום גן לאומי וקבלה הקלה מתמ"א/8.

**ת.מ.מ. 2** - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2 תיקון 9.

**תוכנית מתאר מקומית:** מהווה שינוי לתוכנית מסי ג/10300 המאושרת, ולתכנית ג/11043.

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 17 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 – מצב קיים 1:1250 - מצב מוצע - מסמך מחייב.

ג. נספח תנועה בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
מרץ 2004	הכנה
21/7/04	עדכון 1
2/1/05 (למחוזית)	עדכון 2
21/2/06	עדכון 3
2/1/07	עדכון 4
11/6/07 (להפקדה)	עדכון 5
12/11/07 (עדכון להפקדה)	עדכון 6
19/5/08 (עדכון למתן תוקף)	עדכון 7

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

## 1.9 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	שטח (דונם, מ"ר)
24.00%	89.6	57.29%	213.8	אזור מגורים
5.12%	19.1			אזור מגורים א
		2.79%	10.4	שטח לבניני משק
15.04%	51.6	15.14%	56.5	דרך קיימת/ מאושרת
3.86%	14.4			אזור קהילה
2.01%	7.5			מעבר ציבורי
4.26%	15.9			אזור חניה
		6.54%	24.5	דרך שרות
		12.86%	48.0	שטח פרטי פתוח
4.31%	16.1	4.96%	18.5	שטח ספורט
9.09%	38.5			דרך חדשה / מוצעת
18.72%	69.9	0.43%	1.6	שטח ציבורי פתוח
3.70%	13.8			אזור בילוי ונופש
4.23%	15.8			שטח למבני ציבור
2.46%	9.2			אזור מגורים מיוחד
3.19%	11.9			דרך משולבת
100%	373.3	100%	373.3	סה"כ שטח התכנית

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הגדרה של שטחי ציבור, מעברים ציבוריים, ודרכים בתחום אזור הקהילה בתכנית ג/10300.
- 2.1.2 קביעת יעודי שטחים באזור הקהילה עבור מבני ציבור, בילוי ונופש, ומגורים מיוחד.
- 2.1.3 הגדרת מתחמים המאפשרים פרצלציה של אזור המגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע ציבורי פתוח לקרקע למגורים ושינוי קרקע למגורים, לשטחי ציבור, בילוי ונופש, מבני ציבור, שטחי קהילה, מגורים א' ושטח ציבורי פתוח, שינוי יעוד שטח מבני משק למגורים מיוחד.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה - קביעת / הגדלת: צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים, מתחמים לחלוקת מגרשים באזור המגורים.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- 2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מגורים	29,440 מ"ר = 160 * 184	184 יח"ד
ספורט	1,288 מ"ר	
ציבורי פתוח	300 מ"ר	
בילוי ונופש	3,036 מ"ר	50 יח"א
שטח למבני ציבור	2,507 מ"ר	
אזור מגורים מיוחד	1,840 מ"ר	30 יח"ד
אזור קהילה	3,370 מ"ר	
מגורים א'	9,550 מ"ר	38 יח"ד

### 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.

#### 3.1.1 מגורים (סה"כ 184 יח"ד):

- א. אזור זה יכלול מגורים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקהילה.
- שטח המגורים ישמש גם למגורים עבור דיור זמני, במבנים קיימים בלבד ששטחם לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה. כמות היחיד הזמניות באזור המגורים לא תעלה על 50 יח"ד, והן תתאפשרנה במתחמים ג', ד', ז' ו-ח' בלבד.
- על שטח זה יחולו כל ההוראות והתנאים שיחולו על אזור מגורים.
- ב. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים והמתחם מכל עבריו בייעודי קרקע אחרים (שוניים).
- ג. מתחם תכנון אפשר שיחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ד. המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- ה. הוראות למתחמי המגורים המיועדים לחלוקה:

- ה - 1 גודל מתחם באזור מגורים לא יעלה על 15 דונם. קיבולת יח"ד במתחם, באזור בינוי קיים לאחר החלוקה למגרשים, תהייה עד 20 מבנים ולא יותר מ- 25 יחידות דיור.
- ה - 2 זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב מעבר ציבורי לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה – 75 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות באמצעות דרך או מעבר ציבורי. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה. (עפ"י נספח תחבורה שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו)
- ה - 3 שטחים נוספים במתחם המגורים יהיו מעבר ציבורי, גינון וחניות.
- ה - 4 טבלת פרוט המתחמים – סעיף 3.2.1. במסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- ה - 5 מיקום החניות בתחום שטח המגורים יקבע בתשריט החלוקה ויאושר ע"י הועדה המקומית.

**מבני ציבור :****3.1.2**

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, בהיקף התואם את צורכי תושבי הישוב.

**השימושים המותרים :**

- א. מרכז שרותים ומינהל כולל משרדים, לצרכי היישוב.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. בנינים לשירותי רווחה.
- ד. צרכניה.
- ה. שטחים פתוחים.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- ח. מתקני תשתית ומבנים עבורם.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.

**ספורט :****3.1.3**

אזור המשמש לבניינים ומתקני ספורט לכלל תושבי היישוב והכולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, מתקני משחק וספורט, מלתחות, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. אזור הספורט יחויב במיגון אקוסטי כך שלא יגרום להפרעה לאזור המגורים הסמוך. בשטח תותר העברת תשתית והקמת מתקנים ומבנים לתשתיות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת).

**דרכים (דרך קיימת, דרך חדשה) / שטחי חניה ודרך משולבת.****3.1.4****1. הגדרות :**

א. **דרך** - כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופתוח גנני.

ב. **דרך משולבת** : דרך משולבת תשמש את הישוב עבור כניסה לשטחים בנויים צפופים. בדרך המשולבת תהיה עדיפות להולכי רגל וחניות עבור המגרשים הגובלים. רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

**ג. אזור חניה -**

החניה תשמש עבור המגרשים באזור המגורים בהתאם לנספח החניה עפ"י תקן החניה ביישוב כפרי, בנוסף לחניות לאורחים הנמצאות בתחום הכבישים.

2. תכליות:\* שטחי דרכים:

ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.

\* שטחי דרכים משולבות:

תותרנה כל התכליות המותרות בדרך.

3.1.5 שטח ציבורי פתוח:

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר, לרכב חרום והולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.6 בילוי ונופש (50 יח"א):

באזור זה יותרו השימושים הבאים:  
מבנים המשמשים לבילוי ונופש כגון: אכסון תיירותי שיבנה עפ"י התקנות המעודכנות של משרד התיירות לתכנון וסיווג אכסון תיירותי, מזנונים, בריכות שחיה, אולמות כושר ושרותי בריאות ופנאי.  
כמו כן תותר הקמתם של מתקנים תברואתיים ותשתיות מים, תקשורת, וחשמל עבור המבנים השונים באתר.  
תתכן הפרדה של האכסון התיירותי לשני מתחמים בהתאם למסומן בתשריט וכמפורט להלן:

א. כאשר השרותים מרוכזים וניתנים ע"י המערכת המרכזית של הקיבוץ כלומר הפרויקט מהווה צימרים קיבוציים, דהיינו המערכת התומכת של מבני הציבור של הפרויקט נמצאת באופן מרוכז באזור שטחי הקהילה ונותנת מענה הולם לשרותים עבור יחידות האירוח בכל מתחם בנפרד או בעבור שניהם יחד.

ב. כאשר בכל מתחם מוקמת מלונית עצמאית שאיננה נתמכת ע"י המערכת המרכזית. במקרה כזה תחויב כל מלונית לעמוד בתקנים המלאים של משרד התיירות לרבות השטחים הציבוריים ושרותים שיתווספו וייבנו לכל מתחם בנפרד בתחום המתחם בה היא נמצאת.

3.1.7 מגורים מיוחד (30 יח"ד זמניים):

שטח המגורים המיוחד ישמש עבור מגורי אוכלוסייה זמנית ודיור מוגן. בשטח זה התאפשר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים.

3.1.8 אזור קהילה:

השטח ישמש עבור מבנים ושרותים קהילתיים לרבות סדנאות, משרדים, חדרי התכנסות והרצאות, מועדונים.  
תותר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים.

3.1.9 מעבר ציבורי:

השטח המסומן עבור מעבר ציבורי משמש עבור תנועת הולכי רגל, רכב חרום, ושטחים פתוחים בין אזורים שונים.  
מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב.  
בשטח זה תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות לרבות הקמה של מתקנים הנדסיים.



**אזור מגורים א' (38 יח"ד) :**

3.1.10

השטח הצבוע תכלת בתשריט ייעודו לשכונה לבניה למגורים במגרשים פרטיים. לכל מגרש ימוקמו שתי חניות למגורים. 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 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. 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.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

סה"כ השטח בדונם	סה"כ יחיד/ זמניים	גובה בניה / מקסימלי:		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קווי בנין (3)			שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במקרים (4)	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות מעל מפלס הכניסה	שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	קדמי (6)	אחורי		צידי
89.6	184 יח"ד											מגוריים
15.8		2	2	21%	21%	5.13%	15.87%	(1)	3	3	3	מבני ציבור
16.1		2	2	13%	13%	5%	8%	(1)	3	3	3	ספורט
68.5		4.5	1	300 מ"ר	300 מ"ר		300 מ"ר	(1)	3	3	3	שטח ציבורי פתוח
13.8	50 יח"א	2	2	27%	27%	5%	22%	(1)	3	3	3	בילוי ונופש
9.2	30 יח"ד / זמניים	2	2	25%	25%	5%	20%	(1)	3	3	3	מגוריים מיוחד
14.4		2	2	29%	29%	5.6%	23.4%	(1)	3	3	3	אזור קהילה
19.1	38 יח"ד	4 + מרתף	2	58%	48%	8%	50%	(1)	3	3	3	מגוריים א'

(1) הועדה המקומית רשאת ומוסמכת לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9 מ'.

(3) אפשרי קו בנין "ס" צידי בין שני מגרשים ע"פ תכנית דעת של מהנדס הועדה המקומית, ובשיקול דעת של מהנדס הועדה המקומית, ובחשכמת שני הדירים הגובלים בקו המגרש האמור.

(4) גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת, באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) אחוזי הבניה באזור בלוי ונופש כוללים את יחידות האזור.

(6) במקרה של סתירה בין קווי הבנין המצויינים בטבלה לאלו המופעים בתשריט יגברו אלו המופיעים בתשריט.

### 3.2.1 אזור מגורים טבלת זכויות והגבלות מתחמי תכנון

מס' מתחם	שטח מתחם/ ד' (2)	קיבולת מגורים/ מקסימלית/ יח"ד למתחם	שטח בניה עיקרי מירבני ליח"ד במ"ר	שטחי שירות מירביים ליח"ד במ"ר	סה"כ שטחי בניה ליח"ד במ"ר	סה"כ תכנית ליח"ד במ"ר	מס' קומות	סה"כ גובה מ' מרווחי בניה מקו מגרש	מרחק בניה בין מבנים				מס' מתחם
									קדמי	אחורי	צדדי פנוי	צדדי בנוי	
ב	13 דונם	23 יח'	160	40	200	130 מ"ר	2	0	3 מ' 3 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	6 מ' 4 מ' 6 מ'	13 דונם
ג	9.8 דונם	18 יח'	160	40	200	130 מ"ר	2	0	2 מ' 2 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	6 מ' 4 מ' 6 מ'	9.8 דונם
ד	7.8 דונם	15 יח'	160	40	200	130 מ"ר	2	0	3 מ' 3 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	6 מ' 6 מ' 6 מ'	7.8 דונם
ה	5.2 דונם	10 יח'	160	40	200	160 מ"ר	2	0	2 מ' 3 מ' 3 מ'	5 מ' 6 מ' 6 מ'	0	4 מ' 4 מ' 6 מ'	5.2 דונם
ו	11.6 דונם	21 יח'	160	40	200	140 מ"ר	2	0	2 מ' 3 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	6 מ' 6 מ' 6 מ'	11.6 דונם
ז	8.9 דונם	24 יח'	160	40	200	150 מ"ר	2	0	3 מ' 3 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	6 מ' 6 מ' 6 מ'	8.9 דונם
ח	11.1 דונם	20 יח'	160	40	200	160 מ"ר	2	0	2 מ' 3 מ' 3 מ'	5 מ' 6 מ' 6 מ'	0	6 מ' 6 מ' 6 מ'	11.1 דונם
י	7.5 דונם	18 יח'	160	40	200	130 מ"ר	2	0	2 מ' 3 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	4 מ' 4 מ' 6 מ'	7.5 דונם
יא	6.1 דונם	16 יח'	160	40	200	130 מ"ר	2	0	3 מ' 3 מ' 3 מ'	6 מ' 6 מ' 6 מ'	0	4 מ' 4 מ' 6 מ'	6.1 דונם
יב	8.6 דונם	19 יח'	160	40	200	130 מ"ר	2	0	3 מ' 3 מ' 3 מ'	5 מ' 6 מ' 6 מ'	0	4 מ' 4 מ' 6 מ'	8.6 דונם
סה"כ	89.6 דונם	184 יח'											89.6 דונם

(1) במבנים קיימים בהם יש כיום שתי קומות אפשר יהיה להוסיף קומת גג או לחילופין מרתף כך שסה"כ שטח המבנה לא יעבור את השטח המקסימלי למגרש.

(2) שטח המתחם מודד נטו עבור היעוד למגורים ללא מעברים ציבוריים, או דרכים.

(3) בנוסף לשטחים המוקצים בטבלה ל- 184 יח"ד יותרו עד 50 מ"ר לטובת חדר שירות טכניים בכל אזור המגורים.

**3.3 הוראות נוספות:****א. הוראות והנחיות נוספות:****3.3.1 עיצוב אדריכלי:****1. מגורים ומבני קהילה:**

א. תוכן תכנית בינוי אדריכלית מנחה ע"י אדריכל הישוב שתנחה לגבי עיצוב המבנים. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה.

ב. מבני המגורים וכל המבנים הקהילתיים המותרים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה באישור מראש ובכתב של הנהלת קיבוץ ראש הנקרה וכן בהצגת כל המבן ובחוו"ד הועדה המקומית.

ג. בתכנית העיצוב האדריכלית יפורטו חומרי הגימור, אופי האזור המתוכנן, קירות תומכים, מסלעות, ריצוף גנני וחומרי גמר של הפתוח

**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, 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, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

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

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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.

4.2 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.

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

#### 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.

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 לצרכי רישום.

**2. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

**3. 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 והבניה.

**4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 תוכנית זו.  
לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. תנאים לביצוע התוכנית:**

א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה באזור בילוי ונופש יהיה קבלת אישור משרד התיירות להתאמה לתקנים.

**6. היטל השבחה:**

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

**7. חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. עבור אזור המגורים והמתחמים החניה תהיה בהתאם לנספח החניה המחייב ולא בהכרח בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**8. עתיקות:**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.

3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות הבניה או תוספות שמשמעותן נייעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלה הסכמה עקרונית בלבד.

**9. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.

**10. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**11. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**12. קווי בניין מציר דרך ראשית מס' 4 בתחום התכנית: (בהתאם להקלה מתמ"א 3 שהתקבלה במועצה הארצית).**

- א. קו בנין של 25 מטר - עבור שצ"פ הכולל מתקנים הנדסיים ומקלטים.
- ב. קו בנין של 25 מטר - עבור דרך מקומית.
- ג. קו בנין מינימאלי של 25 מטר - עבור שטחי חניה.
- ד. קו בנין של 37 מטר מציר דרך ראשית מס' 4 - עבור דרך משולבת.
- ה. קו בנין מינימאלי של 50 מטר - בהתאם למצוין בתשריט.



**פרק 4 - מימוש התוכנית**

**4.1 תקפות התוכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**פרק 5 - חתימות**

אין לנהל התייעוץ מהותי לפרט בתנאי שיש בהם הפחיתות של  
 רשויות...  
 השניים...  
 ליתר...  
 הנזק...  
 בניית...  
 לנהל...  
 פגיע...  
 בניה...  
 הוצאת...  
 הברוק...  
 כל זכויות...  
 התייעותו...  
 תאריך 08/14/06

**בעל הקרקע:**

**יזם התוכנית:**

**ראש הנקרה**  
 קבוצת פועלים (א)  
 להתישבות שתופית בעיימ

**מגיש התוכנית:**

**עורך התוכנית:**

תוכנית כ"מ  
 בליל עליין ת.ד. 673 קריית שמונה  
**הוועדה לתכנון ובניה:**

מיינה הקרקע ישראל  
 כוח הצפון