

מחוז הצפון

הנפה - עכו

מרחב תכנון מקומי "חבל אשר"

רשות מוניציפאלית - מ.א. מטה אשר

תכנית מתאר מקומית

מס' ג/ 11080

קיבוץ עברון

המהווה שינוי לתכנית ג/ 3875 בתוקף ותכנית ג/ 204

מס' יח' הדיור המותוכננות 100 יח"ד חדשות, סה"כ 260 יח"ד

תקנון

11080/ג	הודעה על אישור תכנית מס.
5036	מורשמה בילקוט הפרסומים מס.
	מיום 28.11.01

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

תאריך: 11/98
עדכון: 2/9/01

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
11080/ג	אישור תכנית מס.
הועדה המהוללת לתכנון ובניה החליטה	
25.7.01	ביום 25.7.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	

מחוז צפון

הנפה: עכו

מרחב תכנון מקומי: "חבל אשר"

רשות מוניציפאלית: מועצה אזורית מטה אשר

המקום: קיבוץ עברון

פרק א' - הוראות כלליות:

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר ג/ 11080 קיבוץ עברון על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בקני"מ 1:2500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מיקום התכנית:

מיקום התכנית של שטח המחנה של קיבוץ עברון ממזרח לכביש 4 הגובל עם העיר נהריה. מוצפון נמצאת שכונת אוסישקין ומדרום היישוב הערבי. מרכז התכנית נמצא בקאורדינטות מזרח 209700 / צפון 766300.

3. שטח התכנית: 436.6 דונם בקו הכחול בתשריט.

19948	19947	4. <u>גושים וחלקות:</u>	
10,2,3,21	4		5. <u>חלקיות – בחלקים:</u>
4-9,11-19			6. <u>חלקיות בשלמות:</u>

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל/ קיבוץ עברון בהחכרה לדורות. רחוב הממשלה נצרת עילית טל- 06-6558211 פקס - 06-6554188

8. היוזם והמבצע: קיבוץ עברון ד.נ. גליל מערבי מיקוד 25235 טל- 04-9857811 פקס - 04-9857777

9. תמתכנן: אדרי' גדי רובינשטיין גליל עליון רחוב הירדן 11 ת.ד. 673 טל- 06-6950858 פקס - 06-6951170

10. מטרת התכנית:

- א. זיחום שטח הפיתוח של קיבוץ עברון.
- ב. שינוי יעוד ממגורים למבני בית ספר, וממגורים למבני ציבור, ממבני משק לתעשייה, מחקלאי למגורים, ומשטח מיוחד להנצחה, לקייט ותיירות.
- ג. קביעת הוראות פיתוח.
- ד. קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.
- ה. בקשה להקלה בקו בנין בכביש מס' 4 מ- 100 מ' קו בנין ל- 50 מ' קו בנין מציר הדרך בסמכות הוועדה המחוזית.
- ו. הרחבת אזור התעשייה והמגורים ושינוי מערך הדרכים בקיבוץ.
- ז. הקצעת שטח שיאפשר הקמת 100 יח"ד חדשות כך שסה"כ יח"ד במתחם המגורים יגיע ל 260 יח"ד.

9. מסמכי התכנית (הם חלק בלתי נפרד מה תכנית):

- א. דפי הוראות תקנון 13 עמודים.
 ב. תשריט בקנ"מ 1 : 2500
 ג. תכנית בינוי והסדרי תנועה בק"מ 1: 1250 המשמשת כתכנית מנחה לאזור התעשייה, הזמורים החדש, הקייט והתיירות.
 ד. נספח איכות הסביבה לאזור תעשייה, שהינו מחייב ובלתי נפרד מהתקנון.
 ה. פרשה טכנית לביוב ותכנית ביוב מצב קים, שהינם מחייבים ובלתי נפרדים מהתקנון.

10. ציוני דתשריט:
- | | |
|----------------------------|--|
| 1. גבול תכנית | -קו כחול |
| 2. אזור מגורים | -בצבע צהוב |
| 3. שטח לבניני משק | -בצבע חום מותחם ירוק |
| 4. אזור תעשייה | -בצבע סגול |
| 5. שטח ספורט | -בצבע ירוק מותחם חום |
| 6. אזור חקלאי | -פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין |
| 7. דרך קיימת/ מאושרת | -בצבע חום |
| 8. שטח פרטי פתוח | -ירוק מותחם ירוק כהה |
| 9. אזור תיירות וקייט | -בצבע צהוב עם פסים אפורים מותחם חום. |
| 10. בית עלמין | -בצבע צהוב עם קוים ירוקים אלכסוניים |
| 11. דרך חדשה/ מוצעת | -בצבע אדום |
| 12. גבול חלקה/מגרש ומספור | -קו ירוק |
| 13. גבול גוש | -קו שחור עם משולשים משני צדדיו |
| 14. מספר הדרך | -מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך |
| 15. קו בנין מינימלי | -מספרים בצידי הרוזטה של הדרך.
(קו הבנין מכביש מס' 4 נמדד מציר הדרך) |
| 16. רוחב הדרך | -מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך |
| 17. שטח לבינוני ציביר | -בצבע חום מותחם חום כהה. |
| 18. שטח מגרש מיוחד | -בצבע בורדו |
| 19. גבול תכנית מאושרת | -קו מקווקו בצבע כחול. |
| 20. קו מתח גבוה | -קו רציף עם ריבועים וצלב במרכזם |
| 21. שטח למוסד חינוכי אזורי | -בצבע כתום מותחם חום כהה. |
| 22. ביטול דרך | -פסים אדומים אלכסוניים |
| 23. מבנים להריסה | -סימון בצבע כתום של קונטור המבנה. |
| 24. דרך שרות | - בצבע ירוק ואדום לסירוגין. |
| 25. אתר עתיקות | - בקו שחור מקווקו. |
| 26. קו בניה מציר מס' 4 | - בקו מקווקו אדום. |

11. יחסי לתכניות אחרות:

- א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.
 ב. שינוי לתכנית ג/ 3875 (המש"צ של משבצת הקיבוץ) תכנית בתוקף.
 ג. שינוי לתכנית ג/ 204 בתוקף.
 ד. הקלה בדרך מס' 4 לקו בניין של 50 מ' ממרכז הדרך שהוא 50% מקו הבניין עפ"י תמ"א/3.
 ה. בסמיכות לתכניות ג/ 851 בתוקף וג/ 8242 בתוקף וג/ 2315 בתוקף.

פרק ב' - הגדרות:**12. תכנית בינוי:**

א. תשריט בקנ"מ 1: 500 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 מדרכות, גובה מבנים, גינון, קביעת מקומות חניה, מפלסי כניסה לחצרות וחתכי רוחב הכוללים את כבישי הגישה למגרשים וגבולות המגרשים השכנים. מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף. תכנית הבינוי בק"מ 1: 500 תוכן תנאי לקבלת היתר בניה.

13. התכנית: מספר ג/ 11080

14. הוועדה המקומית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה "חבל אשר".

15. תשתית עירונית:

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

16. הרשות המוניציפלית: מועצה אזורית מטה אשר.

פרק ג' - רשימת תכליות:17. אזור מגורים:

השטח הצבוע צהוב בתשריט מיועד למגורים. מותרת באזור זה בניה בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף דרכים עבור התכליות המפורטות להלן: מגורי אוכלוסיית הישיב כולל האוכלוסייה הזמנית שבו, מבנים לשרותי קהילה של הישוב, מוסדות חינוך מקומיים, מתקנים לצרכי שמירת בטחון התושבים וחדרי אירוח ואיכסון. סלילת שבילים ודרכים פנימיות, והתקנת מתקני גן ומשחק. סה"כ יח"ד במתחם המגורים 260 יח"ד. באזור המגורים יותרו לכל היותר 50 יחידות אירוח. בשטח כולל של 2000 מ"ר בנוסף לשטחי הבנייה המצוינים בטבלת זכויות הבניה.

18. 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 טיפולי שטח כימיים ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של כימיקליים וחומרי נפץ. הקמת מפעלים בשטח התעשייה יותנה באישור מוקדם בוועדה המקומית, רשויות-איכות הסביבה ובמידת הצורך משרד הבריאות, בהתאם. בניה בסמיכות למגורים: כל בניה חדשה בסמיכות למגורים תהיה במרחק של לפחות 50 מ'.

19. 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 תגויה, כולל מלתחות וחדרי אימון.

20. 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, מתקני משחק וכן מבנים להגנה אזרחית ע"י הנחיות פיקוד העורף.

21. אזור תיירות וקייט:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אפורים מותחם בחום יעודו תיירות וקייט. תותר בניה עבור התכליות והשימושים הבאים: שטחי ציבור ושרות לפי הנחיות משרד התיירות וכן מתקנים נוספים המשרתים את שימושי האתר וצרכיו. מבנים עבור איכסון בכפוף לתכנית בינוי וכן שרותי הסעדה לנופשים באתר. מבני ספורט ונופש, בריכות שחיה ונוי. בשטח המיועד לתיירות ותחייב חניה על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. בחלק הדרומי הגובל בקו הכחול של התכנית יבוצעו פתרונות אקוסטיים למניעת רעש יש לערוך לאזור התיירות והקייט, תכנית בינוי כוללת לכל מתחם. תכנית הבינוי תציג את החזית הארכיטקטונית כלפי אזור המגורים, פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים לאזור המגורים ולאזור הגובל מצד דרום בקו הכחול של התכנית. מערך הדרכים והחניות (למניעת חניות ומעבר באזור המגורים), גנון מתאים שייצור חייץ בין אזור המגורים ומתחם התיירות והקייט. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

22. דרך קיימת/ מאושרת:

השטח הצבוע חוס בתשריט היינו שטח המשמש לדרכים וחניות ציבוריות קיימות עפ"י החוק. שימוש בדרכים קיימות ומאושרות כפוף לאמור בסעיף חניות ודרכים 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 הינו שטח המיועד לדרכים וחניות וחניה ציבורית ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה. השימוש בדרך החדשה כפוף לאמור בסעיף חניות בתקנון זה.

24. דרך שרות:

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

25. שטח לבינוני ציבור:

השטח הצבוע חום מותחם חום כהה ייעודו למבני ציבור. תותר בניה באזור זה בכל הקשור לפעילויות הבאות: מבני שרות לצרכי רווחת הקהילה, אולמות כינוסים לציבור בהתאם לדרישות המקום ובמידה והם דרושים לקיום פעילות ציבורית לכל סוגיה. (חינוך, בריאות, דת, תרבות)

26. שטח למוסד חינוכי אזורי:

השטח הצבוע כתום מותחם חום כהה ייעודו עבור מוסד חינוכי אזורי. בשטח תותר בניה של מבנים עבור המוסד החינוכי: כיתות לימוד מבני ציבור ושרות עבור בית הספר, מחסנים, מקלטים, אולמות להתכנסות, אולמות ספורט, מגרשי ספורט שטחי גינות וכל המתקנים עבור המוסד החינוכי עפ"י הגדרתו במשרד החינוך.

פרק ד' - הוראות כלליות:**27. מתן היתרי בניה:**

- א. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים. כולל מבני עזר, סככות חניה וסלילה בהתאם לתכנית.
- ב. באזורי המגורים והתעשייה המיועדים להרחבה (שטח למגורים חדש בצפון מזרח לישוב כ- 100 יח"ד, ביטול אזור משקי קיים והפיכתו לאזור תעשייה) וכן באזור המיועד לתיירות. הוצעת היתרי הבניה מותנה בביצוע שיפורים במערכת הביוב הקיימת בקיבוץ בכנוף לעקרונות המופיעים בפרשה הטכנית שהיא חלק ממסמכי התכנית.

28. ניקוז:

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:
 חלחול, נגר עילי על גבי שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצי די הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. כל תכנית תחויב באישור הוועדה המקומית ואישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האזורית. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז העילי ולא תורשה ביצוע כל עבודה שהיא עלולה לפגוע בניקוז השטח, בתחום התכנית. עפ"י תכנית הניקוז כל הנגר העלי בתחום התכנית יועבר לכיוון צפון מזרח ולא לכיוון דרום.

29. ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם להנחיית הרשות המוסמכת. תכנית ביוב של כל השטח תאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה והבריאות, כתנאי להוצאת היתרי בניה. תנאי להיתר בניה, ביצוע בפועל של פתרון הקצה.

30. מים:

הוועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים בתחום התכנית לרבות בריכות אגירה, באישור נציבות המים כדי לקבל הקצאת מים. מים לשתיה יטופלו עפ"י הנחיות משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, ו/או נציבות המים, על פי סוג המבנים כתנאי להוצאת היתרי בניה.

31. סילוק אשפה:

באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה לפי הנחיות המועצה האיזורית מטה אשר, האחראית לפנוי. כל אשפה תיאסף במיכלים סגורים עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה האיזורית והמשרד לאיכות הסביבה.
 ריכוז אשפה יהיה באחריות הוועד המקומי של היישוב ופינוי האשפה יהיה באחריות המועצה האיזורית.
 טיפול בעודפי חפירה ופסולת גושית יעשה בהתאם להנחיות הרשות המוניציפאלית והמשרד לאיכות הסביבה. ויפונה לאתר מאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האיזורית.

32. דרכים וחניות:

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

סוגי דרכים:

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים וטלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכל רכב ציבורי, לבצע נטיעות, הכל באישור הוועדה המקומית.
2. תיעול מתחת לפני הדרך - שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים כבל, ביוב, 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 ציבורית.

33. תקשורת:

תכניות מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות תקנים וחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הוועדה המקומית. מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלוויזיה כבלים, מחשבים, וכל מערכות הטלפון, התקשורת, הט.ל.כ והמחשבים יונחו הנחה תת קרקעית עפ"י ההוראות והתקנים ובאישור הרשויות המתאימות.

34. חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי חשמל של 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 160עם-שדות עד 300 מ'	11.5 מטרים.
מקו מחת עליון עד 400עם-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.
 איז לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור חפירה כחוק.

ג. מערכת תאורת הרחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

ד. כל מערכת החשמל במתח נמוך וגובה תהיה תת קרקעית ותונח על פי הוראות התקנים והבנינים הקיימים ובאישור הרשויות המתאימות.

ה. בשיטת התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

35. מרחבים מוגנים :

לא יצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

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

המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקים בכל אזורי התכנית למעט בא אזור הדרכים, החניות וערוצי הנחל.

לא תוצא תעודת שימוש בבניין אלא אם כן המרחב המוגן בוצע עפ"י כל התקנים בהנחיית פיקוד העורף.

36. הפקעות לצרכי ציבור :

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 פי סעיף (א) לחוק התכנון והבניה ופקודת הקרקעות/ רכישה לצרכי ציבור 1943. 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. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"י חוק התכנון ובניה.

37. היטל רשבתה :

היטל רשבתה יגבה כחוק.

38. שימושי חורגים :

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

39. בנינים קיימים :

הבנינים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. יחד עם זאת כל תוספת בניה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.

40. מבנים להריסה :

מבנים אשר מופיעים בתשריט עם קונטור כתום מיועדים להריסה כאשר יעוד הקרקע החדש עפ"י תכנית זו יכנס לתוקף ולאישור. הריסת מבנים אלו תהיה תנאי לקבלת היתר בניה.

41. עתיקות :

בשטח התכנית לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

42. עובלת שטחים ואזוריים, ענוד קרבע וזכויות בניה:

אחוזי בניה / שטח מקסימלי		גובה בניה		קני בניה - מקוצה			מס' יחיד למג'ש	זול מור'ש	שם האזור (נשימושים עיקריים)
שטחים מותרים בכל המפעלים 94	לכיסוי קרבע 96	מספר קומות	מספר קומות	קדמוי מ'י	אחוזי מ'י	צדדי מ'י			
20%	20%	5%	10	10	10	5	260 יחיד קיט'ר	7,250 ד'י	מגורים
4.5%	4.5%	10%	16	5	5	5	-	7,63.5 ד'י	תעשייה
2.5%	2.5%	5%	16	5	5	5	-	7,11.7 ד'י	ספרט
40%	30%	5%	16	5	5	5	150 מ'י ארזות	7,9.1 ד'י	אכסון
3.5%	3.5%	5%	13	5	5	5	-	7,20.0 ד'י	אזור תעשייה
40%	40%	10%	16	5	5	5	-	7,30.6 ד'י	שטח למגורים חינוכי אזורי
3.5%	3.5%	5%	13	5	5	5	-	7,6.2 ד'י	שטח לזכויות ציבורי א'
4.5%	4.5%	8%	16	5	5	5	-	7,1.7 ד'י	שטח לנשימושים ציבורי ב'

הערך: תאטר כל בניה ושימושי קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמותרים כרשימת התכליות והשימושים.

* 42.1 מגרת המרחק בין המבנים בנוסף לקוי הבנין מקצה המגרש.

42.2 מתוך העברת שטחים ממעל למפעל הכניסה אל מתחת למפעל הכניסה מאיזור הועדה המקומית.

42.4 קוי בנין מודד מס' 4 הוא 50 מ' מערר הדרך בהתאם להקלה שאושרה עיני הועדה המקומית.

מושרד הפנים
מינהל מחוז הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

43. טבלת שימוש קרקע מצב - קיים:

יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התכנית
אזור חקלאי	42.8	9.80%
אזור מגורים	202.8	46.45%
אזור תעשייה	16.0	3.66%
דרך קיימת/מאושרת	32.1	7.35%
שטח לבנייני ציבור	1.7	0.39%
שטח למוסד חינוכי אזורי	57.2	13.10%
שטח לבנייני משק	54.9	12.57%
שטח עתיקות	1.0	0.23%
שטח מגרש מיוחד	28.1	6.44%
סה"כ שטח התכנית	436.6	100%

44. טבלת שימוש קרקע - מצב מוצע:

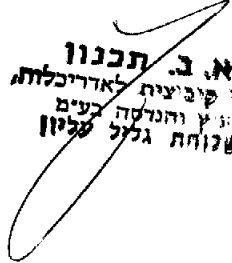
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התכנית
אזור מגורים	250.0	57.26%
אזור תעשייה	63.5	14.52%
דרך חדשה/ מוצעת	19.5	4.46%
דרך קיימת/ מאושרת	13.6	3.11%
דרך שרות	4.4	1.01%
שטח לבנייני ציבור - א	6.2	1.42%
שטח לבנייני ציבור - ב	1.7	0.38%
שטח למוסד חינוכי אזורי	30.6	7.01%
אזור תיירות וקייט	29.1	6.67%
שטח פרטי פתוח	6.4	1.48%
שטח ספורט	11.7	2.69%
סה"כ שטח התכנית	436.6	100%

נספח איכות הסביבה לאיזור תעשייה (הנספח הסביבתי הוא חלק בלתי נפרד מתקנון ההכנית)

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אכי יוצגו פתרונות לשיעור 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(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 האורה 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 הנחיות לאיכות הסביבה. איחסון דלקים מכל סוג לשימוש יצרני או פרטי ייעשה 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, 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 ע"י התכניות המאושרות הנ"ל.

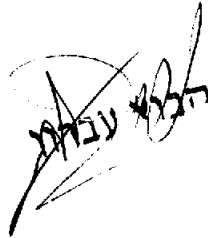
45. חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:


א. ב. תכנון
 חברה קבוצתית לאדריכלות
 111 פתח תקוה
 שנתחת גליל שליון

חתימת מתכנן הונכנית:

חתימת יוזם התכנית:


 חתום

הוועדה לתכנון ובניה: