

29.12.02

2-4682

צו"ק משרד להגדלת הגן

(7)

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מטה אשר

שם ישוב: אחיהוד משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
12296/2 אישור תכנית מס.
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 24/8/02 לאשר את התכנית.
 תכנית מפורטת
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס 12296/2
 מורשמה בלקוט הפרסומים מס. 5154
 מיום 3.2.03

מס' ג/ 12296

איחוד רפתות מושב אחיהוד

שינוי לתכנית ג/ בת/ 214

תקנון

מחוז הצפון

נפה - עכו

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מטה אשר

שם ישוב: אחיהוד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/ 12296 איחוד רפתות מושב אחיהוד תכנית חדשה למתחם רפתות.

1.2 מקום התוכנית:

מושב אחיהוד

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 217250	צפון: 756400
מספר גוש**	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18508		5,10
18509		19,20,23
18513		1,6,7,8,11,20,22

1.3 שטח התוכנית:

156.6 דונם בתחום הקו הכחול בתשריט מדידה ממוחשבת.

1.4 בעלי עניין: מושב אחיהוד אגודה חקלאית טל- 04-9962425 פקס - 04-9560012

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית 17000
טלפון 04-6558211 פקס 04-6554188

יזם התוכנית: מושב אחיהוד אגודה חקלאית ד.נ. משגב מיקוד 20145
טל' - 04-9962425 פקס' - 04-9560012

מגיש התוכנית: מושב אחיהוד אגודה חקלאית ד.נ. משגב מיקוד 20145
טל' - 04-9962425 פקס' - 04-9560012

עורך התוכנית: אדר' גדי רובינשטיין

רשיון מספר: 36901

כתובת: א.ב. תכנון רחוב הירדן 11 ת.ד. 673 מיקוד 10200 קרית שמונה
טל- 04-6950858 פקס 04-6951170

1.5 יחס לתכניות אחרות:

ת.מ"א 31 - התוכנית מאגדת את שטחי הרפתות של מושב אחיהוד ותואמת את ת.מ"א/31.

תכניות מתאר ארציות אחרות - התכנית תואמת את התכניות המתאר הארציות הנמצאות בתחומה.

ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2.

תכנית מתאר מחוזית:

- תכנית זו תואמת ומפרטת את התכנית לשטחים חקלאיים מס' ג/6540.

תכנית מתאר מקומית:

- תכנית זו מהווה שינוי - לתכנית ג/בת/214 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 13 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
- ג. ניספח נופי ותכנית בינוי - הכוללים את התשריטים והמסמכים הבאים: - מסמכים מחייבים
 - א (תשריט) - מבט לערימת ענר קיימת וניתוח AF100
 - ב (תשריט) - בינוי ונספח נופי - BN101
 - ג (תשריט) - מפלסים לעבודות עפר וחתיכים - HT101
 - ד (תשריט) - מבט למצב מתוכנן AF201
 - ה (תשריט) - חתיכים אופייניים לבינוי ונוף - HT201
- ד. הנחיות סביבתיות לאזור חקלאי מיוחד (בגוף התקנון)

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
5/9/00	הכנה
25/11/00	עדכון 1
31/12/01	עדכון 2
12/3/02	עדכון 3
25/10/02	עדכון 4

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

1.9 באור סימני התשריט :

הציון
 -קו כחול.
 -בקו מקווקו כחול
 -פסים ירוקים בהירים ולבנים לסירוגין
 -בצבע אדום.
 -קו רצוף שחור עם משולשים בשני הצדדים.
 -קו רציף ירוק סגור עם מספר בתוכו.
 - מספר בחלקה התחתון של הרוזטה
 -~~מספר בשני צידי הרוזטה~~
 - מספר בחלקה העליון של הרוזטה.
 - פסים ירוקים וכתומים לסירוגין
 - בצבע ירוק

באור הציון
 גבול התכנית
 גבול תכנית מאושרת
 אזור חקלאי
 דרך חדשה מוצעת
 גבול גוש
 סימון חלקה
 סימון תחום הדרך
 סימון קו בנין מהדרך
 (מרחק בניה מקצה הדרך)
 סימון מספר הדרך
 אזור חקלאי מיוחד
 שטח ציבורי פתוח

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		האזור
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	
		99.49%	155.8	אזור חקלאי
88.31%	138.3			שטח חקלאי מיוחד
11.69%	18.3			דרך חדשה/ מוצעת
		0.51%	0.8	שטח ציבורי פתוח
100%	156.6	100%	156.6	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**2.1 מטרות התוכנית :**

- איחוד רפתות אחיהוד.
- טיפול משותף במערכת השפכים והסדרונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- אירגון של שטח פיתוח רפתות מושב אחיהוד.
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרכיכ-ושטח חקלאי מיוחד(לרפתות).
- קביעת הוראות פיתוח.
- קביעת קריטריונים להגשת בקשות להיתרי בניה.

2.2.1 נתונים כמווניים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*
אזור חקלאי מיוחד	48,405 מ"ר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

1. דרך חדשה/ מוצעת:

השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח המיועד לדרך ציבורית, ודרך גישה המשמשת את התכנית כולה. (עפ"י הסדר החניה והתנועה סעיף חניות ודרכים בתקנון זה)

2. אזור חקלאי מיוחד:

א. השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים וכתומים יעודו חקלאי מיוחד. בשטח ניתן להקים מבנים חקלאיים, מחסנים, סככות, בתי גידול לבעלי חיים, מכוני חליבה וכל המבנים המשרתים יעוד זה.

ב. בשטח המיועד כשטח חקלאי מיוחד יבוצע ניקוז עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וע"פ הנחיות משרד הבריאות ורשות הניקוז המקומית. כל מערכות הניקוז והביוב יבוצעו עפ"י הנחיות אלו בלבד.

ג. האזור והחקלאי המיוחד כפוף להנחיות איכות הסביבה פרק ג' בתקנון זה.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)

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

שם האזור	שטח המגרש בדונם	קוי בנין		גובה בניה מקסימלי		% בניה מקסימלי					% מקסימלי
		אחורי	קדמי	מטר	מספר קומות	שטחי שירות	לכיסוי הקרקע	סה"כ	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	
אזור חקלאי מיוחד	138.3	3	3	9.5	1	35.0%	10%	45.0%	45.0%	45.0%	(1)

* גובה בניין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום התכליות הוועדה תהיה רשאית להגביל את הגובה אם יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה. גובה הבנין ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבניהם.
 הערה: תאסר כל בניה ושימוש קרקע לתכלית או שימוש אחר שאינם מוגדרים כמותרים ברשימת התכליות והשימושים.
 (1) ניתן להעביר אחוזי בניה מעל קומת כניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית כך שסה"כ אחוזי הבניה לא ישתנו

א. הוראות והנחיות נוספות:**תכנית בינוי: (כתנאי לקבלת היתר בניה)**

תשריט בקניימ 1:250 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה מצב בנוי קיים, ערוצי ניקוז, ביוב, תשתית חשמל תת קרקעית ועלית. מראה בין היתר: מיקום מבנים קיימים ומתוכננים לרבות המרחקים שביניהם, ייעודם, ריטלם האופקי, ושטחם, שבילים מדרכות, קביעת מקומות חניה ושאר המתקנים הנדרשים עפ"י תכנית זו, מיקום מקלטים וכל האמצעי המיגון האזרחיים הנדרשים ע"י פיקוד העורף.

תכנית הבינוי לכל מגרש או חלקה תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.

מתן היתרי בניה:

לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים. תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגינון יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה. כולל נטיעות עצים עפ"י התכנית בהיכף מבני המשק והמדרונות.

ב. - תשתיות:**1. מיים:**

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:**כללי:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות:

- א. חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז.
- ב. תנאים לאישור בניה ע"י הוועדה המקומית הינם אישור תכנית הניקוז ע"י רשות הניקוז האזורית עבור המגרש.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי הניקוז העילי ולא תורשה עשית כל עבודה שהיא העלולה לפגוע בניקוז השטח.
- ד. ניקוז השטח יהיה כך שהנגר העילי יהיה לכיוון דרום מערב כך שלא יזרום נגר עילי לכיוון אזור רדיוס המגן.

ביוב :**כללי:**

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

- א. כל בנין בשטח התכנית המקבל הזפקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות ביוב שיהוו נספח לתכנית הבינוי לשביעות רצון משרד הבריאות. תכנית ביוב של כל האתר תאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ובאישור הרשות המקומית. תנאי להקמת הרפתות, השלמת התשתיות לאיסוף והולכת השפכים עפ"י הנחיות ואישור משרד הבריאות. תמנע זרימת ביוב באזורי רדיוסי המגן. שיפועי המשטחים יהיו לכיוון דרום מערב.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה - אישור תכנית ביוב ע"י וועדת משנה לביוב ותשתיות.
- ג. תנאי לאיכלוס הרפתות - התחברות בפועל למתקן אזורי לטיפול בשפכים. שפכי הרפתות יחוברו למכון טיהור כרמיאל דרך אזור תעשייה בר לב.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

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 לכין 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 וז"י) 11 מ'.
 - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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.
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.
3. המרחקים האנכיים 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. תקשורת:

התכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, לתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו לנערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלויזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק". מערכות התקשורת תהינה תת קרקעיות.

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 יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

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 לחוק התכנון והבניה.

4. תנאים לביצוע התכנית:

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

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. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א

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

9. כיבוי אש:

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

10. איכות הסביבה:

זכויות והגבלות סביבתיות בתחום התכנית יהיו בתאום ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

10.1 הנחיות סביבתיות לאזור חקלאי מיוחד.

א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.

ב. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסיניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות נוקומיות (הזרמת שפכי הרפתות 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.

ג. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו ריחוץ 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.

ד. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ה. היתר בניה ינתן בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: זים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה, ותקשורת. עיצוב החזות: תיאור, גימור המבנים, גינות, 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.

ו. בבקשה להיתר בניה למתחם של הרפתות תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

ז. הנחיות אדריכליות:

1. יישור השטח במקומות בהם יש הגבהה מעל קרקע טבעית יסתיים עם שיפועי קרקע מתונים
2. המדרונות שנוצרו ע"י שפיכה והוספת קרקע מעל הקרקע הטבעית יכוסו בשיכבת אדמה גננית כך שאפשר יהיה לטפח עליה את החורש הטבעי והבטה הנמצאים במקום.
3. סביב האתר תנטע חורשת עצים המתאימה לחורש הטבעי באזור כך שתבליע את הבניה החדשה.
4. הגוונים של המבנים והאלמנטים הבנויים באתר יהיו תואמים לגווני הקרקע והצמחיה באזור כך שיבלעו בסביבה ולא יבלטו בצבעם על רקע הסביבה הקרובה.
5. כל עבודות העפר, כולל עירוס זמני יבוצעו בגבולות עבודות העפר של התכנית ולא מעבר להם.

ח. עודפי עפר יפונו אל אתר מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

פרק 4 - מימוש התוכנית4.1 שלבי ביצוע :4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים.
 ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות :
 דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
 גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.
 מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.

4.2 תקפות התכנית :

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

פרק 5 - חתימותבעל הקרקע:יזם התוכנית:מגיש התוכנית:עורך התוכנית:

א.ב.ת.כ.נ.
 * מושב עובדים *
 לקהילת שבתות שתופית בע"מ
 חברה קיבוצית
 יעוץ והנדסה
 שלוחת גליל עליון
 ע"פ צדקה