

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - חבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי - מטה אשר

תכנית מפורטת מסי ג'/13671
שינוי לתכניות מפורטות ג' / 5002 ומש"צ 96
אזור מבני משק
קיבוץ עין המפרץ

היזום: קיבוץ עין המפרץ
ד.נ. אשרת 25210
טל: 04-9852317 פקס: 04-9852588
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון - בתכירה לדורות
קיבוץ עין המפרץ.
נצרת עילית קרית הממשלה
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

עורך התכנית: אלישע מור
תכנון ערים ייזום וייעוץ מ.ר. 90037
חיפה רח' סורוקה 26 מיקוד 34759
טל. 04-8257776 פקס. 04-8265206

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965
אישור תכנית מסי 13671
הועדה המחוקקת לתכנון ובניה החליטה
ביום 05/09/11... לאשר את התכנית
התאגדות
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מסי 13671
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5478
מיום 05.1.06

פרק 1- זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : תכנית מפורטת מספר ג'/13671 שינוי לתכנית ג' 5002 ולתכנית מש"צ 96 שטח מבני משק - קיבוץ עין המפרץ

1.2 מקום התכנית : מצפון וממערב וממערב למבני משק קיימים.

נ.צ. מרכזי : מזרח: 757,000 צפון: 209,500

הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 18032 חל' 15 חלק מחלקה 14 .

גוש 10436 חלק מחל' 1 גוש 10437

חלק מחל' 1 גוש 10524 חלקה 26

חלק מחל' 21,11,9,8,7

161.35 דונם

1.3 שטח התכנית

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

נצרת עילית מחוז הצפון קרית הממשלה

טל: 066558211 פקס: 066560521

בחכירה לדורות לקיבוץ עין המפרץ.

קיבוץ עין המפרץ.

ד.נ. אשרת 25210

טל: 04-9852317 פקס: 04-9852588

אלישע מור

יזום התכנית

עורך התכנית

תכנון ערים ייזום וייעוץ

רח' סורוקה 26 חיפה 34759

טל: 04-8257776 פקס: 04-8265206

מס' אדריכל רשום: 90037

א. תמ"א, 31 התכנית תואמת את התמ"א יעוד

הקרקע לפי תשריט יעודי קרקע: שטח כפרי פתוח.

ב. תמ"א 23, שינוי מס' 15 התכנית מחוץ לתחום

ההשפעה של התמ"א.

ג. ת.מ.מ 2 התכנית תואמת את הת.מ.מ. יעוד הקרקע

לפי תשריט יעודי קרקע : קרקע חקלאית.

ד. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית מפורטת

ג'/5002 תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום קיבוץ

עין המפרץ שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס'

3404 מיום 27.11.86

ה. תכנית מפורטת מקומית: שינוי לתכנית משצ/96

תכנית מפורטת לצרכי הסדר רישום קיבוץ עין

המפרץ שדבר אישורה בפורסם בי.פ. מס/5253

מיום 4.12.03 .

ו. תכנית מתאר מקומית: תואמת ומפורטת תכנית

ג'/6540 תכנית למבנים חקלאיים במחוז הצפון .

ז. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות

על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

1.5 יחס לתכניות אחרות

1.6 מסמכי התכנית

א. תקנון בן 8 עמודים- מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

ג. נספח בינוי ונוף בקני"מ 1:1000 מסמך מחייב

נופית.

ד. נספח ניקוז - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך	הכנה
26.9.2002	1
11.12.2002	2
3.7.2003	3
2.2.04	4
23.6.04	5
27.10.04 + 13.10.04	6
1.12.04	7
28.9.05	

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

1.9 ביאור סימני התשריט

גבול התכנית - קו כחול עבה.
 גבול תכנית מאושרת ומספרה- קו כחול עבה מקוטע
 גבול גוש - קו עם משולשים מצדדיו .
 גבול חלקה רשומה - קו ירוק.
 מספר חלקה רשומה - סיפרה בעגול ירוק
 מספר מגרש מוצע- מס' בשחור מוקף באליפסה
 גבול מגרש מוצע- קו שחור
 אזור מבני משק - שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק.
 אזור חקלאי - שטח מטויט בפסים ירוקים אלכסוניים
 אזור חקלאי מיוחד- שטח מטויט בפסים ירוקים
 וחומים אלכסוניים מותחם בקו חום.
 תעלת עוקף הנעמן תעלת ניקוז איזורית - צבע כחול
 שטח ציבורי פתוח- שטח צבוע ירוק
 רצועה להסדרת תעלת הניעמן- שטח מטויט בפסים
 כחולים אלכסוניים.
 שטח למתקנים הנדסיים-שטח צבוע סגול משובץ שחור
 פרוזדור חשמל- שטח מפוספס בקוים סגולים
 מגורים- שטח צבוע צהוב
 תוספת למבנים או מבנים חדשים- שטח מרושת שחור
 בנינים להריסה- שטח צבוע צהוב בקונטור המבנה
 דרך קיימת או מאושרת - צבע חום.
 דרך מוצעת או הרחבת הדרך - צבע אדום.
 דרך פרטית - שטח ירוק מותחם בירוק כהה
 מספר דרך _____
 מרווחים קדמיים מינימליים _____
 רחב הדרך _____



1.10. טבלת יעודי שטחים

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח	שטח בד' % שטח
אזור מבני משק		0.43	0.69	105.89	65.62
אזור חקלאי		81.78	131.96	5.90	3.66
אזור חקלאי מיוחד		-----	-----	15.97	9.90
דרך קיימת או מאושרת		4.15	6.69	6.69	4.15
דרך מוצעת או הרחבת דרך		-----	-----	6.58	4.08
דרך פרטית		-----	-----	4.08	2.53
תעלת ניקוז אזורית		10.94	17.66	5.42	3.36
שטח ציבורי פתוח		-----	-----	10.82	6.70
שטח למתקנים הנדסיים		2.70	4.35	-----	-----
סה"כ		100%	161.35	100%	161.35

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

א. הגדלת שטח למבני משק שינוי יעוד מקרקע חקלאית ולגטימיזציה של מצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- א. תכנית מפורטת לשטח למבני משק.
 ב. קביעת הוראות בנייה באזור המיועד למבני משק.
 ג. פירוט התכליות והשימושים המותרים בתחום התכנית.
 ד. חלוקה למגרשים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
שטח מבני משק	38,744

פרק 3- הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות והשימושים

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום תכנית זו לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

אזור מבני משק

מיועד להקמת מבני משק למיניהם. סככות בריכות דגים מבונות חממות ובתי צמיחה, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים למיניהם. בשטח הישוב יהיו לכל היותר 600 חולבות.

דרך -

תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה היתשכ"ה. מעבר לתשתיות מדרכות גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

דרך פרטית

תשמש מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל לעובדים ולמבקרים ולהעברת תשתיות.

אזור חקלאי מיוחד

מיועד לבריכות דגים פתוחות.

אזור חקלאי

יותר השימושים ע"פ התוספת הראשונה לחוק

תעלת ניקוז איזורית

תעלת עוקף הנעמן משמשת כחלק ממערך לניקוז איזורי אסורה כל בניה בתחום 10 מ' מצידי התעלה.

שטח ציבורי פתוח

יותר דרכי שרות בתחום זה המיועד לטיפול בתעלה.

רצועה להסדרת תעלת עוקף הנעמן

תותרנה כל הפעולות שמטרתן לשמור על ניקוז תקין, כגון: דרכי שירות לטיפול בתעלה, הקמת מעברים מעליה, ביצוע עבודות ריסוס וכיסוח לפי חוק הניקוז. תותר התנויות דרכי מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חרום והצלה, מעבר תשתיות, תחזוקה, פיתוח נופי והסדרת טיילות. הפעולות תתבצענה תוך התחשבות בשיקולי הטבע והנוף.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה

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

מרווח (מ) בין מבנים צידי	מסי קומות		גובה מירבי		שטח בניה מירבי/מ"ר					קוי בניין**			גודל מגרש מזערי בדונם	שם האזור שימושים עיקריים
	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	מ"ר	מ"ר קומות	סה"כ	מתחת מפלס הכניסה	לתכנית	שרות	שמוש עיקרי	א	ק	צ		
ע"פ תקנות משרד החקלאות	---	2	*14	2	40,844	---	40,844	2,100	38,744	3	3	3	10	מבני משק

* מבנים משקיים מיוחדים בעלי גובה מעל למעגלה כמו סילו, מגדל מים וכיו"ב יותרו ולא יחשבו כחורגים ממגבלות הגובה בתכנית.

** יותר הקמת מבנים בקו בנין 0 מגבלת מגרש שאינו גובל בדרך.

3.3 הוראות נוספות**א. הנחיות סביבתיות****1. שפכים:**

שפכי מבני המשק יקלטו ע"י מערכת הביוב המרכזית. באישור משרד הבריאות. שפכי מכון החליבה וחצר ההמתנה יחוברו למפריד מוצקים ולאחר מכן למערכת הביוב באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. זבל פסולת ואשפה:

הזבל יאוחסן באופן זמני בסמוך לרפת על משטח מקורה עד לסילוקו לאתר מחזור פסולת אורגנית אזורי מאושר. אם לא יאותר אתר איזורי כנייל יהיה על היום לבנות משטח מקורה לאחסון זבל למשך עונת החורף.

במסגרת הבקשה להיתר בניה יסומן שטח לצורך סילוק וטיפול בפינוי הזבל מהרפתות. כמו כן יסומנו במסגרת בקשה להיתר בניה אתרים להעמדת מכולות לאשפה ולפסולת בהתאם להוראות הועדה המקומית. היתר בניה ורשיון עסק יותנה במתן התחייבות ובקיום הוראות בדבר טיפול וסילוק זבל פסולת ואשפה.

3. רעש:

מבני משק ומתקנים בהם רמת הפעילות עלולה לגלוש לגרימת רעש בלתי סביר החורג מהמותר על פי התקנה למניעת מפגעי רעש יידרשו לכלול פתרון אקוסטי במסגרת הבקשה להיתר בניה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4. ריח:

הרחבת מבני משק לא צפויה לגרום למטרי ריח שמקורם בפליטת אמוניה לשכונות מגורים עתידיות בדרום עכו המרוחקות כ- 500 - 600 מ' ממבני הרפת. יום התכנית ינקוט בכל הדרכים האפשריות על מנת לצמצם את מפגעי הריח מפעילות מותרת באזור מבני המשק.

ב. תנאים ומגבלות

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה בנושא הסביבתי לרבות הטיפול הנופי.

ג. תשתיות**1. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית תהווה תנאי למתן היתר בניה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז ולא תותר כניסת מזהמים למערכת הניקוז.

3. ביוב

פתרון ביוב, יתואם עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות. תכנית ביוב תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בתחום מבני המשק.

4. חשמל**פרוזדור חשמל**

בתחום פרוזדור החשמל תותר הקמת בריכות דגים ומבני בריכות דגים לאחר התייעצות עם חברת החשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

1. תותר בניה בקרבת קווי חשמל לעיליים רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מטרים.

מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ' מתח גבוה: עד 33 ק"ו 5 מטרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא

במרחק קטן 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 תילי חשמל תת-

קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמת חברת חשמל.

3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

5. אשפה

ג. הוראות כלליות

1. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לדרכים ציבוריות יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית מוא"ז מטה אשר.

2. חלוקה

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו ע"פ סעיף 143 תאור ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. התחייבות לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי כיבוי אש ולשביעות רצונם יהיו תנאי למתן היתר בניה.

3. כיבוי אש

4. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

5. מבנים להריסה

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלה חלות ההוראות באות:

6. מבנים קיימים

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
תנאי למתן היתר מכח תכנית זו יהיה הסדרת רישון עסק לרפת וקביעת תנאים תפעוליים לשם כך באישור המשרד לאיכות הסביבה.

7. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אישור תכניות כוללות למים לביוב לדרכים לניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה או גורם מורשה מטעמו.
הבניה בתחומי התכנית תעשה על ידי חומרי בניה שיותאמו מבחינה צורנית ומבחינת הצבע לאופי הסביבה.
בשטח הישוב יהיו לכל היותר 600 חולבות.

8. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה ע"פ התקנות.
לא התחיל ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

7. תקיפות התכנית

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות
העתיקות ע"פ סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.

8. עתיקות:

9. חתימות



חתימת היוזם ובעל הקרקע

חתימת הועדה המקומית



אלישע מיר
אדריכל השום מס' 90037
טל. 8257776 פקס. 04-8265206

חתימת עורך התכנית :