

1.5.06 אישור ע"ש ח.ב.ל

תקנונים 5 / כפר רופין-חקלאי מיוחד.
תאריך: פברואר 2006.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 14185
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06, לאשר את התכנית
הודעת ג'דג'
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 14185
פורסמה ב"לקוט הפרסומים מס'
מיום

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: בקעת בית שאן
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. בקעת בית שאן
המקום: כפר רופין

שם התכנית: כפר רופין - מדגה
תכנית מספר: ג/ 14185
התכנית מהווה שינוי למש"צ 42 המאושרת
וגובלת בתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת.

אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג חבל כורזים טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**(1.1) שם התכנית:**

כפר רופין - מזגה תכנית מספר ג/ 14185 התכנית מהווה שינוי למש"צ 42 המאושרת וגובלת בתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

כפר רופין.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 253100 צפון: 706750

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
23004	-	18
א/ 278 (ארעי)	-	3

(1.3) שטח התכנית: 49.2 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

תאריך מדידה: 10.03.2003. **עדכון מדידה:** 12.2004.

(1.4) בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

יזם ומגיש התכנית: כפר רופין- ד.נ. בקעת בית שאן - טל: 04-6817157.

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב - תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל

כורזים - טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 - מספר רשיון: 17408.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי למש"צ 42 המאושרת וגובלת בתכנית מספר ג/ 10885 המאושרת. תמ"א 31 - ע"פ תשריט יעודי הקרקע השטח הינו שטח נוף כפרי פתוח, ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: שטח משאבי טבע.

ת.מ.מ. 2 - השטח הינו שטח כפרי פתוח.

ת.מ.מ. 9 - שטח נוף כפרי פתוח, רגישות 3.

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

(1.6) מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

(1.7) תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אפריל 2003.	עדכון 1
יולי 2003.	עדכון 2
נובמבר 2004.	עדכון 3
ינואר 2005.	עדכון 4
פברואר 2006.	

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

1.9 **באור סימני התשריט:**

- גבול תכנית - קו כחול.
- גבול תכנית מאושרת - קו כחול מקווקו.
- שטח חקלאי מיוחד - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט.
- שטח חקלאי - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.
- שטח מגורים אי - השטח הצבוע צהוב בתשריט.
- שטח מבני משק - השטח הצבוע חום ותחום בירוק כזה בתשריט.
- רצועת תכנון הדרך ע"פ תמ"א 3 - קו נקודה קו נקודה בצבע שחור בתרשים סביבה.
- שטח משאבי טבע ע"פ תמ"א 31 - השטח הצבוע פסים אנכיים בצבע ירוק בהיר בתרשים סביבה.
- גבול גוש רשום - קו משונן בצבע ירוק בתשריט.
- גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
- גבול גוש לביטול - קו משונן בצבע ירוק וסימני שאלה מעל בצבע שחור בתשריט.
- מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
- מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
- רוחב הדרך - בדרך מקומית ימודד מתחום זכות הדרך.
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.

1.10 **טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח חקלאי	49.2	100.0%	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	49.2	100.0%
סה"כ	49.2 ז'	100.0%	49.2 ז'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 **מטרות התכנית:**

2.1.1 תיחום שטח הפיתוח המיועד לחקלאי מיוחד שישמש להקמת בריכות לגידול דגי נוי בלבד ומבני השרות הנדרשים.

2.1.2 קביעת הוראות פיתוח ומתן היתרי בניה לבריכות הדגים ולמבני השרות.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

2.3 **נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע למבני שרות במ"ר
שטח חקלאי מיוחד - למבני שרות	150

פרק 3 : הוראות התכנית.

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימות השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 שטח חקלאי מיוחד:

השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כתום בתשריט ישמש כשטח המיועד להקמת בריכות לגידול דגי נוי בלבד, הקמת מבנה קירור, סככת אריזה, מחסן ומשרד. פיתוח האזור יהיה בכפוף להסדרה סטטורית של דרך הגישה. הוראות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.2 : טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992).

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח חקלאי מיוחד	48,000	3	3	3

שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (ונכסית)
חקלאי מיוחד - למבני שרות	150	*	150	-	150

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יחיד למגרש מינימלי.	מספר יחיד סה"כ לדונם.
	מסי קומות	במטרים		
חקלאי מיוחד- למבני שרות	1	4 - 81 לסילוסים	-	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

3.3.5 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 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.
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.

3.3.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח התכנית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת התחייבות היום לפינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7 הנחיות סביבתיות- איכות הסביבה:

- א. הבריכות ישמשו לגידול דגי נוי.
- ב. כל מערך הבריכות יוזרמו במערכת מים סגורה כך שמי הבריכות לא יוריקו לתעלות הניקוז ולסביבה אלא יוזרמו מבריכה אחת לאחרת ולבריכות מדגה כפר רופין למאכל.
- ג. ריקון הבריכות יתבצע באופן בהא: שאיבת מי הבריכה לבריכה האופרטיבית. מי הבריכה האופרטיבית ישאבו ויוזרמו בין הבריכות בחוזה העודף יוזרם לבריכות דגי המאכל של כפר רופין. לא יודחו מים לרבות מי שליית הדגים (מים אחרונים) לתעלות הניקוז ולסביבה.
- ד. מי הבריכות שבבית האריזה ימוחזרו ע"י הזרמתם לפי הצורך לבריכה האופרטיבית ו/ או לבריכות הגידול.
- ה. ניקוי בוצת הבריכות ובורות הדייג יתבצע לאחר ריקון הבריכה. יעד סילוק הבוצה יקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה, לאחר הצגת דגימת מעבדה של תכולת הבוצה.

3.4 (הוראות כלליות)

3.4.1 חלוקה :

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.4.3 רישום :

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית שאישרה תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

3.4.4 היטל השבחה :

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

3.4.5 הוראות הג"א :

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

3.4.6 כיבוי אש :

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

3.4.7 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.

3.4.8 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם ומגיש התוכנית: כפר רופין.

סינון
כפר רופין

עורך התוכנית: אבישי טאוב-כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים
טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468