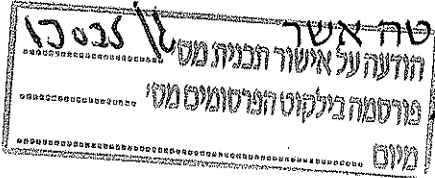




מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשך



תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מטה אשך

שם ישוב: מוא"ז מטה אשך

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית: מאגר אדמית – תכנית מספר ג/13025
- 1.2 מקום התכנית: מחוז : הצפון
נפה : עכו
מרחב תכנון מקומי : חבל אשך
מקום : בתחום המוא"ז מטה-אשך

נ.צ. מרכזי :	מזרח : 220500	צפון : 776500
מספר גוש	חלקי חלקות	
19752	10,9	
19786	4	

- 1.3 שטח התכנית: 51.6 דונם
- 1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה, ת.ד. 580
נצרת עילית 17000
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521
- יזם ומגיש התכנית: המועצה האזורית מטה אשך
ד.נ. אשרת 25206
טל. : 04-9879666, פקס : 04-9824335
- עורך התכנית: אדרי' דורון רוהטין
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ
מושב יעד, ד.נ. משגב 20155
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990
- 1.5 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 31 - יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: כל השטח בתחום משאבי מים, מקצתו בתחום משאבי טבע.
- ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: קרקע חקלאית.

תכנית אב: התכנית תואמת את תוכנית האב למוא"ז מטת אשר.

מפורטת ג/4457 מש"צ אדמית התכנית משנה יעוד מאזור חקלאי למאגר קולחין, מתקנים הנדסיים ודרך.

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

- 1.6 מסמכי התכנית:**
1. תקנון ב"פ עמודים - מסמך מחייב.
 2. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
 3. נספח (מחייב): נספח בינוי בק.מ. 1:1000.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
8/5/2001	הכנה
31/5/2001	עדכון 1 לועדה המקומית
3/1/2002	עדכון 2 לועדה המחוזית
13/07/2003	עדכון 3 להפקדה
20/01/2004	עדכון 4 להפקדה (ע"פ הערות)
29/02/2004	עדכון 5 לקחש"פ
19/07/2004	עדכון 6 להפקדה
28/11/2004	עדכון 7 להפקדה
13/12/2005	עדכון 8 למתן תוקף

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ובניה חבל אשר : הועדה
 המועצה האזורית : מועצה אזורית מטת-אשר.
 מהנדס : מהנדס הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו - כולן או מקצתן.

1.9 באור סימני התשריט:

אזור חקלאי	- פסים ירוקים אלכסוניים לסרוגין
שטח למאגר קולחין	- תכלת
שטח למתקנים הנדסיים	- חרדל עם פסים אדומים אלכסוניים
דרך קיימת	- חום
דרך מוצעת	- אדום
גבול גוש	- קו ומספר מוקף בעיגול בצבע אדום
גבול חלקה ומספרה	- קו ומספר מוקף בעיגול בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	- קו ומספר מוקף באליפסה בצבע שחור
מספר דרך	- מצוין ברבע עליון של עגול
קו בנין משמאל לדרך	- מצוין ברבע שמאלי של עגול
קו בנין מימין לדרך	- מצוין ברבע ימני של עגול
רוחב הדרך	- מצוין ברבע תחתון של עגול
גבול תכנית	- קו כחול עבה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
3.68%	1.9	--	--	מתקנים הנדסיים
--	--	98.45%	50.8	אזור חקלאי
91.28%	47.1	--	--	מאגר קולחין
1.55%	0.8	1.55%	0.8	דרך קיימת
3.49%	1.8	--	--	דרך מוצעת
100.00%	51.6	100.00%	51.6	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

הקמת מתקן קומפקטי לטיפול בשפכים ומאגר לאיגום מי קולחין מטוהרים.

2.2 עיקרי הוראת התכנית:

2.2.1 קביעת הנחיות היתרים והגבלות לגבי שימושי קרקע במתחם שימש לאיגום מי קולחים.

2.2.2 קביעת הנחיות לעיצוב נופי של מדרונות ושולי המתחם.

2.2.3 קביעת הנחיות, הוראות, מגבלות ואיסורים לתכנון וביצוע מערכות תשתית: דרכים, מים, ביוב, וניקוז.

2.2.4 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' ארוח
מתקנים הנדסיים	400 מ"ר	--

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

3.1.1 מאגר קולחין

- (1) מאגר לאיגום מי קולחין.
- (2) פעולות לשיקום נופי.

3.1.2 מתקן הנדסי

- (1) מתקן קומפקטי לטיפול בשפכים.
- (2) מכון שאיבה להשקיה.
- (3) מבנים לחשמל ופיקוד.

3.1.3 דרכים

- (1) סוגי דרכים:

דרך מקומית – רוחב וקו בנין כמסומן בתשריט.

- (2) על שטח הדרכים חלות ההוראות הבאות:

- א. תכנון רצועת דרך יביא בחשבון ניקוז ועיבוד שוליים.
- ב. כל התויה, או הרחבה של דרך בשטח התכנית תהיה על פי תכנית בהיתר הועדה המקומית.
- ג. גבול כל תכנית לדרך תהיה קו הדיקור של אותה דרך ותכלול טיפול נופי של מתכנן נוף בשולי הדרך בתנוחה, בחתכים ובחזיתות.
- ד. בביצוע התוית הדרך יאספו ויסולקו מן המקום עודפי חומר תוך כדי ההתויה.
- ה. לא יותרו שפכי עפר וחתכים כתוצאה משיטוח וטיפול תקופתי ואחר בדרכים קיימות.
- ו. מעברים איריים ומגלשים ייבנו באבן לקט מוטבעת בתוך בטון מזויין עם עיגון ע"י שיני בטון בהיקף.

3) היתרי סלילה לדרכים:

בקשה להיתר סלילת דרך תכלול את הפרטים הבאים:

- א. תרשים הסביבה.
- ב. רוחב הדרך המאושרת על פי תכנית המתאר ועל פי תכניות בינוי או נספח דרכים שתאושרנה בעתיד.
- ג. תכנית ניקוז.
- ד. פתרון נופי לדרך הבנויה על שפכי עפר, ותכנית שיקום מפגעי שפכים וחציבות.
- ה. בדיקת נפחי תנועה במידת הצורך.

אסורה בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך לצורך סלילתה ואחזקתה, הנחת קווי תשתית, נטיעות, הקמת מתקני דרך כגון: גשר, מעביר מים, גדרות ועמודים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

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

גובה בניה מקסימלי במטרים	מס' קומות	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי (מ"ר)						קוי בנין (מ')			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
3 מ'	1	150 מ"ר	150 מ"ר	50 מ"ר	100 מ"ר	--	150 מ"ר	5	0	0	400 מ"ר	מתקן הנדסי מגרש מס. 6
		400 מ"ר	400 מ"ר	100 מ"ר	300 מ"ר	400 מ"ר	1425 מ"ר				מתקן הנדסי מגרש מס. 4	
כל בניה אסורה למעט גידור השטח ופעולות שיקום נופי.											מאגר	

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. הוראות מיוחדות לביצוע התכנית:

(1) הכנת תכנית פיתוח ותנוחה:

התכנית תכלול פרישת מפלסי המאגר ומדרונות שתוחמים אותו, מיקום מתקן טיפול ומכון שאיבה, תנוחת מערכת דרכים וחניה, ומערכות תשתית להפעלת המתקן – מערכות וצנרות ניקוז, תיעול והורקה, וכל נושא שיקבע על ידי הועדה המקומית, על פי סמכויותיה בחוק.

(2) עבודות עפר:

- א. כל עבודת עפר תבוצע על פי תכנית בהיתר.
- ב. עודפי עפר וחפירה יפוננו לאתר מוסדר של פסולת יבשה על פי הנחיית ועדה מקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. גבול כל תכנית לעבודות עפר תהיה קו הדיקור של אותה עבודת עפר. התכנית תכלול טיפול נופי ע"י מתכנן נוף בתנוחה, חתכים ובחזיתות.
- ד. מדרונות כתוצאה מעבודת עפר יהיו בשיפועים שמאפשרים גינון ונטיעות. טיפול בשטחים אלו ישתלב בנוף הקיים. כל הנטיעות יהיו של מינים מקומיים של האזור.
- ה. פיתוח מדרונות כנ"ל יהיה עם אמצעים לשמירה מפני סחף עפר.

(3) בניה ומתקנים:

בקשה להיתר תכלול פיתוח של כל השטח שבתחום התכנית כולל צמחיה.

(4) שמירת נוף ואיכות הסביבה:

- א. תכנית לשיקום נופי:
תוכן ע"י היזם ותכלול הוראות באשר לאופן ביצוע עבודות העפר במטרה למנוע או לצמצם מפגעים נופיים. עבודות השיקום הנופי יבוצעו ברצף מיד עם תום העבודות ההנדסיות. התחלת הביצוע רק לאחר סימון כל העצים המיועדים לשימור ולהגנה ואלה המיועדים להעתקה זה יתבצע בלווי יערן קק"ל. עצים בשולי המאגר או בקו הדיקור של המדרונות ישמרו ככל האפשר באמצעות פרטים מתאימים של מסלעה מקומית, מחסום בולדרים וכד'.
- ב. מניעת חריגות:
לא תותר חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים אלא באישור ותיאום מראש עם המפקח ואדריכל הנוף.
- ג. תכנית הצמחיה:
יעשה שימוש במינים מקומיים בלבד ובעיקר אלו שהוכחו כבעלי פוטנציאל לקליטה והתפתחות בתנאים אלו, הכל עפ"י תכנית צמחיה נספחת לתכנית לשיקום נופי.
- ד. הסוללה הדרומית:
המדרון הדרומי של הסוללה הדרומית יעובד כך שיוצר מראה של טרסות. יבוצע עיבוי של קודקוד הסוללה והברמות משני הצדדים באמצעות מסלעה תלולה בנויה מסלעים מקומיים ומילוי אדמת חישוף.
- ה. כל תעלות הניקוז ינותבו כך שמי הנגר יגיעו לאזור שלמרגלות הסוללה הדרומית.
- ו. לפני תחילת עבודות החפירה יתבצע חישוף עליון בעומק של לפחות 20 ס"מ. אדמת החישוף תשמר בערמות מסודרות במקום שיתואם עם היערן מטעם קק"ל.

עם תום העבודות יצופו כל המדרונות במילוי הבורות והטרסות באדמה ז.

ז. סלעים מקומיים ובולדרים יאספו ישמרו וישמשו לבניית המסלעות בסוללה הדרומית.

2. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן 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 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 החשמל.

(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

3. אשפה, פסולת בניה ועודפי עפר :

(1) סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

(2) לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. תנאים לביצוע התכנית:

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

3. כיבוי אש:

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

יינקטו האמצעים בתאום עם שרותים הכבאות כדלקמן:

- (1) הסדרת דרכי גישה לכיבוי אש.
- (2) התקנת הידרנטים באמצעי כיבוי אחרים.
- (3) כל היתר בניה יותנה באישור מטעם שרותי כבאות.

4. שיפוי:

במידה והועדה תחוייב בתשלום פיצויים עקב אישור התכנית, ישפה יזם התכנית את הועדה במלוא סכום הפיצויים.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע כמקשה אחת תוך שנה אחת מיום אישור התכנית כולל השיקום הנופי.

4.2 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

מועצה אזורית מטה אשר
גליל מערבי

יזם ומגיש התכנית

מועד אדריכלים
ומתכננים
ב"מ

14.12.05

עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בהנחה שיש תיקון מתואמת עם
רשות המבחנת.
התכנית נכונה מבחינה טכנית ויש לה אישור כל זכות
למינוח. יש לה שיתוף פעולה עם רשות המבחנת על מנת לא
הוציא תכנית זו לתהליך עיבוד הסכם התאמה פורמלי שתיעוט זה באה
בניגוד לתקנות של בעל הזכות בשטח הנדון ואם לא תשוק נוספת.
למי שיש אישור על כך.
לשטח זה יש אישור ויש לה אם נשקט את השטח ויש לה הסכם
בין המוסדות הממשלתיים או התוכנית או התוכנית או
היראה בהנחה שיש מאוחר ולא ייקרה על מנת להשיג פדל
הסדרים על ידי שיתוף פעולה עם רשות המבחנת ולא על
כך וכן את אחרת העובדות לנו מכיוון שהסכם כאמור. כל דין שכן
חתימתנו נכונה אך זהו ייעוץ טכני ותכנוני.
מינהל הקרקע ושראל
תאריך 15.12.06