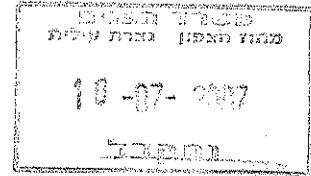


19/8/07 צוות חקירה

6/06/07

מחוז הצפון

נפה : צפת



מרחב תכנון מקומי : "אצבע הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית ראש פינה

שם ישוב : ראש פינה

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת "רפקור - חברה לקירור בע"מ" מס' ג/13303 שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/מז 108/5660 "מבנים חקלאיים - ראש פינה".

1.2 מקום התכנית:

הודעה על אישור תכנית מס' 13303
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 13303

| | | | | | |
|------------|-----------------|--------|---------|------------|--------|
| נ.צ. מרכזי | 764,500,252,000 | מזרח : | 251,000 | צפון : | 84,600 |
| מספר גוש | | חלקות | | חלקי חלקות | |
| | 13946 | --- | | | |
| | 13947 | 39 | | | |

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 13303
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.4.07 לאשר את התכנית
יר"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

1.3 שטח התכנית:

22.398 דונם (מדידה גרפית) בתחום הקו הכחול.

1.4 בעלי עינין:

בעלי הקרקע:

א. מינהל מקרקעי ישראל, ת.ד. 580 קרית הממשלה, נצרת עלית
ב. רפקור - חברה לקירור (ראש פינה), ת"ד 61, ראש פינה 12000.

פקס : 04-6934054, טל : 04-6936466

טל : 04-6999744

ג. קרן קיימת לישראל, הפלמ"ח 16, צפת

יזם התכנית: רפקור - חברה לקירור (ראש פינה) ת"ד 61, ראש פינה 12000.

פקס : 04-6934054, טל : 04-6936466

מגיש התכנית: רפקור - חברה לקירור (ראש פינה) ת"ד 61, ראש פינה 12000.

פקס : 04-6934054, טל : 04-6936466

עורך התכנית: א.קנו אדריכל ובונה ערים, מס' רשיון 21070 "בית אלון" חצור הגלילית 10300

פקס : 04-6860073, טל : 04-6800796

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית המוצעת מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/5660 (מאושרת) ותכנית מפורטת מס' ג/מז 108/5660 "מבנים חקלאיים - ראש פינה" (מאושרת), במקרה של סתירה בין התכניות עדיפות הוראות תכנית זו בתחום הקו הכחול. תכנית זו תואמת את תמ"מ 2 ותמ"א 31.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט מסמך מחייב
- ג. נספח בינוי וחניה (עפ' תכנית תחבורה) בק"מ 1:500 - נספח מחייב.
- ד. נספח תנועה בק"מ 1:250 - נספח מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| | |
|----------|---------|
| 29/05/01 | הכנה |
| 16/6/03 | עדכון 1 |
| 31/8/04 | עדכון 2 |
| 26/1/05 | עדכון 3 |
| 27/10/05 | עדכון 4 |
| 29/8/06 | עדכון 5 |
| 15/10/06 | עדכון 6 |
| 6/06/07 | עדכון 7 |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

ציונים בתשריט

מקרא מצב מאושר:-

גבול שטח שיפוט
גבול התכנית
גבול תכנית מאושרת ומספרה
דרך מאושרת
שטח למבנים חקלאיים
שטח חקלאי
מלאכה ותעשייה זעירה
שטח למתקנים טכניים
אזור ספורט
גבול גוש
גבול חלקה
מספר הדרך
קו בניין
רוחב הדרך

מקרא מצב מוצע:-

גבול התכנית
מספר מגרש
שטח למבנים חקלאיים
דרך מאושרת
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
דרך לביטול
קו בניין
מבנה מוצע
גבול גוש
גבול חלקה לביטול
מספר הדרך
קו בניין
רוחב הדרך

פרוש הציון

קו כחול עבה מקוטע עם נקודה
קו כחול עבה
מסגרת קו כחול מקוטע עם מספר בכחול
חום בהיר
חום מותחם ירוק
פסים ירוקים באלכסון
סגול
מטוייט פסים סגול וחום
ירוק מותחם חום
קו ירוק עם משולשים משני צידיו
קו ירוק דק
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרות ברבעים בצדדים של העיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול

קו כחול עבה
מסגרת בקו כחול עם ספרה
חום מותחם ירוק
חום בהיר
מטוייט בקוים שחורים באלכסון
קוים אדומים באלכסון
קו אדום ומקוטע עם נקודה
מסגרת אפור כהה
קו ירוק עם משולשים משני צידיו
קו ירוק מקוטע
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10 טבלת שטחים:

| מצב מוצע | | מצב מאושר | | יעוד הקרקע |
|----------|------------|-----------|------------|------------------------|
| אחוזים | שטח (דונם) | אחוזים | שטח (דונם) | |
| 98.25 | 22.006 | 98.25 | 22.006 | מבנים חקלאיים דרכים |
| 1.75 | 0.392 | 1.75 | 0.392 | |
| 100.00 | 22.398 | 100.00 | 22.398 | ס ה " כ |

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

התאמת יעודי קרקע והוראות הבניה על מנת לאפשר הרחבת בית אריזה וקירור קיים בתחום מתאר ראש פינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי בפריסת יעודי קרקע כולל ביטול דרך והרחבת שטח למבנים חקלאיים.
- קביעת התכליות המותרות למבנים חקלאיים.
- קביעת הוראות בניה - צפיפות, מרווחי בניה וגובה מבנים.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:-

שטח למבנים סה"כ שטח עיקרי 11,623 מ"ר

פרק 3

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי :- לא ינתן היתר בניה להקמת בנין להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנימצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
ניתן לבנות לבנות באזור לשטח למבנים חקלאיים מבנים לשטחי קירור, אריזה בשטח 11,383 מ"ר ומשרדים בשטח 240 מ"ר ושטחי אחסון וסככות בשטח 1,510 מ"ר.

3.2 נספח תנועה וחניה:

בעת סלילת דרך מס' 01 ו-04 תהיה הכנסה למתחם מגרש(1) מהצומת כבישים 01+04.
יותר לציין כי ההתחברות לכביש 02 הקיימת והמסומנת ככניסה למתחם תבוטל.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

| גובה בניה מקסימלי | | שטח בניה מקסימלי במ"ר | | | | | | | קווי בנין | | | גודל מגרש מיני- בדונם | שם האזור שמוש עיקרי |
|-------------------|-------------|-----------------------|---------------------|-----------|-------------------------|-----------------|----------------|------|-----------|-----------|--------|-----------------------|---------------------|
| מטרים | מסי קומות * | סה"כ | לכיסוי קרקע (תכסית) | שטחי שרות | שטחים עיקריים תעשייה ** | מתחת מפלס כניסה | מעל מפלס כניסה | קדמי | אחורי | צדדי | | | |
| 15 | 1* | 13,133 | 13,133 | 1,510 | 11,623 עיקרי ** | --- | 13,133 | 5 | 4 | לפי תשריט | 22.398 | מבנים חקלאיים | |

* ניתן לפצל 2-3 קומות פנימיות לצורך שטחי אחסון ומשרדים בחלל המבנים בתחום גובה 15 מ' מגובה קרקע טבעי.
 ** תעשייה- מיון פרי, מבני קירור, אריזה, מחסן טכני ומשרדים.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות -

1. מים -

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

2. ניקוז -

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

3. ביוב -

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל -

* לא ינתן היתר בניה 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 5.0 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 ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

* 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 מחב' חשמל.

* 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 יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. בתאום עם מהנדס המועצה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ב. הוראות כלליות -

1. 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.

2. הוראות הג"א -

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

3. פיצוי ושיפוי -

כל הוצאות התכנית לרבות פיצויים יחולו על יוזם התכנית. יוזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התכנית.

4. השבחה -

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה -

החניה תהיה בהתאם לנספח חניה.

6. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים -

התכנית ממקומת בתחום הגבלות הבניה לגובה - חריגה טופוגרפית, הנובעות מקיומו של שדה התעופה מחניים.

הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות מתקנים טכניים על הגג, תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים וכו', הינו עד לגובה של 15 מ' מגובה פני הקרקע, ואין לחרוג ממנו.

פרק 5 - חתימות

רפקור - חב' לקטור בע"מ
ראש - פינה
ח.פ. 570578024 - בעלי הקרקע

רפקור - חב' לקטור בע"מ
ראש - פינה
ח.פ. 570578024 - יזם ומגיש התכנית

אקנו אדייכל וכו' גרים
טוביה ראש פינה
טל 052-480411 / 06-934607 - עורך התכנית