

56.07 דגל

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
22-10-2007
נתקבל
נצרת עילית

תאריך: 01/07/2003

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית אצבע הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: ראש פינה

שם ישוב: ראש פינה

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 147921
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 08.03.07... לאשר את התכנית
יו"ר ועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית: ג/14792.

שינוי לתוכנית שינוי מתאר מקומית מספר ג / 6540

חידעה על אישור תכנית מס' 147921
פורטמה לניקוט הפרסומים מס' 5777
מיום 08.08.07

1.2 מקום התוכנית:

נ.צ. מרכזי	מזרח: 252/800	צפון: 763/775
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13952		1,3,4,7,42,43,44

1.3 שטח התוכנית: כ- 3.933 דונם במדידה גרפית- וכמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, ואחרים.

יזם התוכנית: אגודת החקלאי ראש פינה הרחבה א' ראש פינה טל: 04-6935664.

מגיש התוכנית: אגודת החקלאי ראש פינה הרחבה א' ראש פינה טל: 04-6935664.

עורך התוכנית: אדריכל בני ארליך, מס' רשיון: 38709
ת.ד. 185 ראש פינה 12000.
טל: 04-6930550 פקס: 04-6930550

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית שינוי מתאר מקומית מס' ג/ 6540 מאושרת.

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 10 עמודים מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

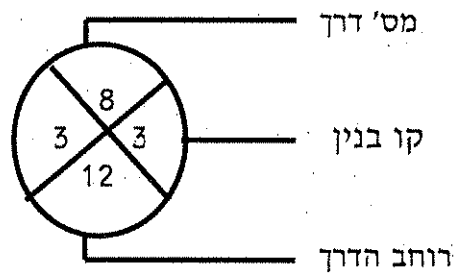
1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
יולי 2003	הכנה
דצמבר 2003	עדכון 1
יולי 2005	עדכון 2
נובמבר 2005	עדכון 3
אפריל 2007	עדכון 4

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

באור סימני התשריט:

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| - קו כחול עבה . | - גבול התוכנית |
| - קו כחול עבה מקוטע. | - גבול תב"ע קיימת |
| - בצבע שחור עבה מקוטע. | - גבול שטח עתיקות מוכרז |
| - פסים אלכסוניים בצבע ירוק. | - שטח חקלאי |
| - צבע סגול | - תעשייה |
| - צבע חום בהיר | - דרך מאושרת |
| - צבע ירוק | - שטח ציבורי פתוח |
| - צבע סגול מותחם בצבע חום. | - אזור למתקנים הנדסיים |
| - פסים אדומים אלכסוניים ע"ג רקע ירוק. | - דרך חלקאית מוצעת |
| - מספר ירוק בתוך עיגול ירוק. | - חלקה קיימת |
| - מספר שחור בתוך עיגול שחור. | - חלקה מוצעת |
| - קו כחול רציף. | - קו חלוקה מוצעת |
| - קו כחול מקוטע. | - קו חלקה לביטול |
| - קו רצוף ירוק | - גבול חלקה קיימת |
| - קו עם משולשים בצבע ירוק | - גבול גוש |



- רזטה

1.10 טבלת יעודי שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים עפ"י תוכנית מאושרת		היעוד
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
0	0	87.39	3436.76	שטח חקלאי
0	0	12.61	496.00	תעשייה
	2932.50	0	0	איזור למתקנים הנדסיים
	1000.26	0	0	דרך חקלאית מוצעת
100.00%	3,932.76	100.00%	3,932.76	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. להתוות מסגרת תכנונית להקמת שטח למתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

1. הגדרת התכליות והשימושים המותרים במרכז למתן שירותים חקלאיים, תוך הגדרת השטח הדרוש לכל תכלית ושימוש.
2. מתן זכויות בניה במתחם התוכנית.
3. שנוי ייעוד משטח חקלאי לאזור למתקנים הנדסיים.
4. הסדרת דרך גישה.
5. צמצום רצועת התכנון של תמ"א 23 באזור התוכנית ל- 140 מ' כדי לאפשר את ביצוע התוכנית, לפי החלטת הולנת"ע בישיבה מס' 336 מתאריך 24/07/07.

1.2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	מספר יח"ד
שטח חקלאי	590	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים עבור איזור למתקנים הנדסיים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי מתחם התוכנית.

3.11 ריכוז טיפול במים להשקייה.

מס'	שימוש	שטח במ"ר נטו
א	חדר לבקרת השקייה (בקרה ממוחשבת), ומעבדת בדיקת טיב למי הקולחין (קליטת מי קולחין ממאגר הבלוע הסמוך).	30
ב	חדר שינה עבור טכנאי השקייה השוהה באתר לצורכי עבודתו בשעות מאוחרות (כולל שבתות וחגים).	10
ג	מחסן אביזרי השקייה.	50
ד	ס"ה	90

3.12 ריכוז טיפול במזיקים ובמחלות.

מס'	שימוש	שטח במ"ר נטו
א	מעבדה לבדיקת מזיקים ומחלות.	20
ב	חדר שהיה למרססים (עד חמשה אנשים).	30
ג	מחסן לחומרי הדברה.	50
ד	ס"ה	100

3.13 שונות

מס'	שימוש	שטח במ"ר נטו
א	חדר מגדלים להדרכה חקלאית- קבלת הרצאות ממדריכי משרד החקלאות.	70
ב	משרדים עבור פקח מזיקים, מדריכי מטעים ומרכז משק מטעם אגודת החקלאי.	35
ג	ארכיון בקרת איכות לתקן איזו 9002 (תעוד לשבע שנים).	30
ד	סככת חניה לרכבים חקלאיים- בעיקר לחנית לילה עבור רכבים השוהים באתר מספר ימים לצורכי עבודה בשטחים החקלאיים הסמוכים (כ- 2100 דונם). שטח זה יחושב כשטח עיקרי.	120
ה	חדר לשומר האתר.	10
ו	מתקנים טכניים הדרושים לשירות האתר כגון סדנת תחזוקה, חדר שנאים, חדר גנרטור, מיכל תדלוק לרכבים חקלאיים וכל מתקן טכני אחר הדרוש לתפקוד נאות של האתר.	50
ז	ס"ה	315

3.14 שטחים לשירות משתמשי האתר.

מס'	שימוש	שטח במ"ר נטו
א	חדר אוכל ומטבחון.	20
ב	מלתחות, שירותים ומקלחות.	לפי הל"ת
ג	חדר מוגן בתאום עם פיקוד העורף.	לפי הנחיות פיקוד העורף
ד	חניה-פתוחה בלתי מקורה.	---

3.15 דרך חקלאית

ישמשו לדרך ללא סלילתה, ותהיה על מצעים מהודקים בלבד.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

תאור	שטח מגרש מינ. מ"ר	מס' יח"ד למגרש	שטח עיקרי	שטח שירות	ס"ה עיקרי ושירות	מס' קומות	תכנית מירבית %	קוי בנין	הערות
מתקנים הנדסיים	---	1	590 מ"ר	10 מ"ר	600 מ"ר	2	600 מ"ר	לפי תשריט	גובה המבנה עד 8.00 מ' מהנקודה הנמוכה בשטח.

3.3. הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

1. ניתן לבנות את המבנה העיקרי בבניה קלה, בבניה קשיחה או בשילוב בין השיטות.
2. הבקשה להיתר, בכל שיטת בניה, תכלול חישוב הנתונים הטרמיים של חתכי הקירות לאישור עמידתם בתקן הישראלי הרלוונטי. סעיף זה יהווה תנאי למתן היתר בניה.
3. יותרו חומרי הגמר למבנה לפי הרשימה כדלקמן: ציפוי לוחות אבן נסורה, פח צבוע בתנור, בטון חשוף, ציפוי קרמי, ציפוי צבעוני על בסיס צמנטי/פולימרי או שילוב בין החומרים אלה. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר שימוש בחומרים אחרים אם שוכנע שאין בכך פגיעה בחזות המבנה.
4. תותר העמדת מתקנים טכניים על גג המבנה, בתנאי שימוקמו באופן נסתר ו/או יתוכנן עבורם מסתור מתאים. מתקנים טכניים על הקרקע ישולבו בחדרי מכונות כחלק אנטגרלי מהמבנה.
5. תותר סככת רכבים חקלאיים כחלק מהמבנה העיקרי. הסככה לא תותר כמבנה נפרד.
6. תנאי למתן היתר: הגשת תוכנית עיצוב פיתוח וגינון למתחם במלואו. התוכנית תכלול סימון קווי תשתית מט"ש צח"ר העוברים בתחום התוכנית.

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

3. ביוב:

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

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 אווירים 1.5 מ'.
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 האנכים והמינימלים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. 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.

ג. הוראות כלליות

1. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני מתן תוקף לתוכנית שינוי מתאר ג/6540. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

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 הבנין 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.

2. חניה:

החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. עבור חלק מבנה שאינו מוגדר בתקנות הנ"ל, יותקן מקום חניה לכל 40 מ"ר שטח עיקרי. לשטח עיקרי עבור סככת חניה לרכבים חקלאיים לא ידרשו מקומות חניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש לעיל.

3. הוראות הג"א:

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

4. כיבוי אש:

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

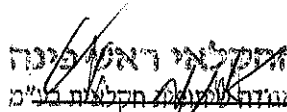
5. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים

- א. על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה ומיכשול דקיק, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- ב. תותר קליטת מי הקולחין ממאגר הבלוע הסמוך ובתנאי שינקטו אמצעים למניעת משיכת ציפורים, באישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

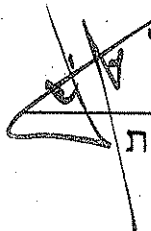
פרק 4 מימוש התוכנית.

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים מאישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת. הליך ביצוע התוכנית משמעותו הפעלת מרכז לשירותים חקלאיים הכולל את כל השימושים בסעיף 3.1 או חלקם.


התקלואי ד'אן פינוח
אגודה לשיקום חקלאות בני"מ
יזם התוכנית

בעל הקרקע


כני ארלין - אדריכל
מ. ר. 38709
עורך התוכנית


התקלואי ד'אן פינוח
אגודה לשיקום חקלאות בני"מ
מגיש התוכנית

יום ראשון 14 אוקטובר 2007
תאריך