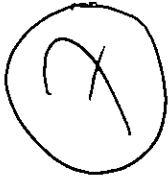


2-3332



-1-

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

נפה צפת

תחום שיפוט מוניציפלי: מבואות החרמון

תכנית מס' ג/ 11024

המהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 3368 ו-ג/ 5241 המאושרות

שדה אליעזר

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מס' ג/ 11024

שדה אליעזר

מס' ת.ת. 611049

מס' ת.ת. 22

מס' ת.ת. 11024/ג

מס' ת.ת. 4826

מס' ת.ת. 1473

מס' ת.ת. 23.11.99

מאי 1998  
 ספטמבר 1998  
 מרץ 1999  
 אוקטובר 1999

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי גליל עליון

1. המקום: שדה אליעזר. נ.צ. 272.325/202.925.
2. שם וחלות התכנית: תכנית מס' ג/11024, המהווה שינוי לתכנית מס' ג/3368 ו-ג/5241 המאושרות-שדה אליעזר-אשר תחול על כל השטח הכלול בגבולות הקו הכחול המלא כמסומן בתשריט.
3. השטח הכלול בתכנית: גוש 13985, ח"ח 55. חלקות 63, 64, 65.
4. מסמכי התכנית: תשריט בקני"מ 1:250 (מחייב) ותקנון בן 7 עמודים (מחייב). תרשימי הסביבה הינם בקנה מידה 1:10,000 ו-1:2,500.
5. שטח התכנית: כ- 4.615 דונם, מדוד גרפית.
6. יוזם התכנית: מושב שדה אליעזר. ד.ג. גליל עליון, 12225. טלפון: 06/6936143.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון. ק.הממשלה, נצרת עילית. טל': 06/6558211.
8. עורכי התכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.
9. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים בישוב כפרי ושטח למבני ציבור לאזור מגורים א' ומשטח למבני ציבור לשטח ציבורי פתוח. ב. קביעת הוראות בניה והנחיות לפיתוח תשתיות. ג. איחוד וחלוקה של חלקות.
10. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו משנה את תכנית מס' ג/3368 ו-ג/5241 המאושרות. במקרה של סתירה בין הוראותיה של תכנית זו לבין הוראותיה של התכניות הנ"ל, הוראותיה של תכנית זו עדיפות.
11. מספר יחידות דיור מוצעות: 6 יח"ד.
12. מספר יחידות ארוח מוצעות: 12 יחידות.
13. פירוש מונחים: פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 אלא אם כן הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
14. יחידת ארוח: חדר או מערכת חדרים על חדרי השרות שלה (כל יחידה תכלול מטבחון ושרותים סניטריים), שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארכת נופשים בתמורה.



16. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
17. אזור מגורים א: אזור זה נועד לבנית בתי מגורים, מבני עזר כגון מחסנים וחניות מקורות, ויחידות לארוח כפרי. גודלה של כל יחידה לארוח כפרי יהיה בין 20 מ"ר ברוטו ל-40 מ"ר ברוטו.
18. שטח ציבורי פתוח: אזור זה נועד לגינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחק לילדים, שבילים ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט למקלטים ציבוריים.
19. דרך: אזור זה נועד לכבישים ציבוריים, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה.
20. מערכות תשתית: הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוח, הביוב והתעול.
21. ניקוח: הועדה המקומית רשאית להורות כתנאי למתן היתרי בניה, שיובטח הניקוח של אותה קרקע עליה מוגשת בקשה להיתר לבנית בית או לסלילת דרך, וכל זה לשביעות רצונן של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר. אבטחת ניקוח השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוח.
22. ביוב: היתרי בניה יותנו בתכנית ביוב מאושרת ע"י מהנדס המועצה האזורית, מנהלת הכנרת, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
23. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות. תובטח איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריולוגית לשביעות רצון משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית.
24. סילוק אשפה: האשפה תסולק לאתרים מאושרים בלבד ובתאום עם המועצה האזורית.
25. מקלטים: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א או לחילופין פטור ממנו, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט או הממ"ד בוצעו עפ"י כל התקנים ובהנחיית הג"א.
26. סילוק מפגעים: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, וכמוכן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו הודעה כאמור אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו.
27. נטיעת עצים ושמירתם: הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה המקומית, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. במקומות בהם קו הבנין הצדדי = 0 מ', תנטע גדר חיה.

28. הפקעות ורישום: השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 189,188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, וירשמו על שם המועצה האזורית מבואות החרמון.

29. חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8 מ'
בקו מתח עליון עד 150 ק"ו	10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת קוי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

30. היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק.

31. חלוקה: א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והזרכים הנובעים מתכנית זו בטלים.

ב. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות היעודים המוצעים בתכנית.  
ג. חלוקת משנה ואיחוד של החלקות המוצעות הנ"ל תותר לצרכי רישום בספרי האחזה רק על יסוד תכנית חלוקה הסעונה אישור רשויות התכנון.  
ד. על יזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

32. מבנים קיימים: מבנים שהיו קיימים כחוק לפני אישורה של תכנית זו בקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו יאושרו. לא תאושר שום תוספת בניה שאינה עומדת בקוי הבניה החדשים לפי תכנית זו.

33. הידרנטים: קבלת התחייבות ממבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

34. חניה: החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, על עידכוניהן מעת לעת ובתחום המגרש.

35. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב-1992.

-6-

הערות	מס' יחיד במגזר סה"כ	צפי' נטו מס' יחיד/ד'	גובה בניה מקסי.	מס' קומות	סה"כ מ"ר מגורים + 160 מ"ר יחידות ארוות	מבטית קרקע	שטחי שירות	שימושי - שים עקרים	מתנת למפלט בנייטה	אחוזי בניה/ שטח מקסי.	מעל למפלט בנייטה	קומי	אחוזי	צדדי	קוי בניה במ' בד'	גודל מגזר מ"ר בד'	שם האזור - שמושי עקרים
*	מס' 2 יחיד + 4 ארוות	מס' 2 יחיד + 4 ארוות	8.5	2	520 מ"ר מגורים + 160 מ"ר יחידות ארוות	400 מ"ר מגורים + 160 מ"ר יחידות ארוות	120 מ"ר	400 מ"ר מגורים + 160 מ"ר יחידות ארוות	.	520 מ"ר מגורים + 160 מ"ר יחידות ארוות	6.0	2.0	3.0	1.0	מגורים א'		
**																	
***																0.3	ציבורי פתוח

הערות:

\* למחסנים, חניות מקורות ולתיירות לארוות כפרי תותר קו בנין צדדי ולכיוון השצ"פ=0 מ', בתנאים הנאים: הסכמת השכ"ן, לא יפתחו פתחים לכיוון מגזר השכ"ן או השצ"פ והגנות יתקוו לכיוון המגזר שעליו שומד הזנין.  
 \*\* לתניות מקורות תותר קו בנין קדמי=0 מ'.  
 \*\*\* אסורה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים שיאושרו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
 גודלה של כל יחידה לארוות כפרי יהיה בין 20 מ"ר ברוטו ל - 40 מ"ר ברוטו.  
 במקומות בהם קו הבנין הצדדי יהיה=0 מ' תנטע גזר חיה.

36. חתימות:

דיאמנט-ברגר  
אדריכלות ובינוי ערים

חתימת עורכי התכנית

שדה אביעזר  
משרד עובדים של הסוכר הציוני  
למשנת הקלאת סולפית בע"מ

חתימת היחם

חתימת בעל הקרקע