

הודעה על אישור תכנית מס' 10059/א
כורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

- 1 -

91

מחוז הצפון

מסד הפנים מחוז הצפון
1945 והבניה תשס"ה

הועדה המקומית לתכנון ובניה

10059/א

ב.מ.א.ג
גליל עליון

גליל עליון

מרחב שיפוט מוניציפלי מ.א. מבואות חרמון

תכנית מס' ג / 10059
תכנית מתאר מושב אליפלט

דצמבר 1999

תקנון
אליפלט - 1274
עא

חוק תכנון והבנייה השכי"ה - 1965
מרחב תכנון מחוזי - צפון
מרחב תכנון מקומי - גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפאלי - מ.א. מבואות חרמון

פרק א' - התכנית:

1. **תחום שיפוט מוניציפלי:** מ.א. מבואות חרמון
2. **גבול התכנית:** מותחם בקו כחול בתשריט
3. **שם וחלות התכנית:** תכנית מתאר מקומית של מושב אליפלט תחול על כל השטח הכלול בגבולות התכנית כמסומן בתשריט. ותקרא - ג' / 10059
4. **מסמכי התכנית:** 1. התשריט בק.מ. 1/2500 .
2. תקנון הכולל 16 דפים.
5. **שטח וחלות התכנית:** התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
השטח כ - 2002 דונם התכנית חלה על הגושים האלה:

גוש	חלקה	ח.ח.
13555	1-4,7	6-5
13553	4	1-3
13552	----	1-3
13554	----	1,2,5
13550	----	8
13556	----	1,3-5
13557	1	2
13548	----	2,4,7-9

ועד מושב אליפלט
טל : 06-6935850 פקס :

6. יזמי התכנית:

מ.מ.י מחוז הצפון, נצרת עלית.
טל : 06-558211 פקס : 06-558210

7. בעלי הקרקע:

מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ
טל : 06-6972222 פקס : 06-6920040
רח' הפלמ"ח 42 צפת

8. עורכי התכנית:

1. תיחום שטח פיתוח למושב אליפלט כולל הרחבת
הישוב ל - 327 יח"ד סה"כ, בישוב קיימות 169
יח"ד .

9. מטרת התכנית:

2. התווית רשת הדרכים למינהם וסיווגם.
3. קביעת אזורים ויעודי הקרקע לשימושים
השונים בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות בניה המסדירה מגורי אדם,
מבנים לקייטנים (צ'ימרים) מבני ציבור ושירותים,
ובנייני משק באזורים בהם מותרת הבנייה.
5. קביעת הנחיות פיתוח התשתית בנוגע לבני
הניקוז, מים, וחשמל.

- א. תכנית זו כפופה לתכנית המתאר המחוזית
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו
לתוכניות אחרות יכריעו הוראות תכנית זו.
- ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות ג/ 7970,
ג/ 8571 ו - ג' / 9538 (בהפקדה), והיה ותהיה
סתירה בין תוכנית זו לתוכניות אחרות החלות על
השטח, יכריעו הוראות תוכנית זו.

10. יחס לתכניות אחרות:

פרק ב' - פרוש מונחים והגדרות:

1. כללי:
פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2. הגדרת ופירוש מונחים החוק:
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 על תיקונו ועל תקנות שנקבעו לפיו, לרבות תקנות בדבר הכנת התשריטים.

הועדה המקומית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון.

מועצה אזורית: מועצה אזורית מבואות חרמון.

פרק ג' - עקרונות תכנון וקווים פרוגרמטיים:

בכוונת היזמים - (מנהל מקרקעי ישראל) המועצה האזורית והישוב להרחיב את הישוב בעוד כ - 158 יחיד בנות $\frac{1}{2}$ דונם כ"א לקליטת משפחות אשר יבססו את כלכלתם על מתן שירותים בישוב ובאזור, הן בנושאי חינוך ובריאות והן בנושאי תיירות וחקלאות מתוככמת.

התכנון מאתר שטחים לצרכים ציבור תוך התחשבות במבנה הישוב הקיים והקשרים אליו וממנו.

כל זאת גם מתוך הסתכלות מרחבית על הקשרים עם השכנים, הצבא ממזרח ומצפון, כביש 90 ממערב, ומרכז אזורי מדרום.

התכנית לוקחת בחשבון את ההשתלבות התכנונית של אליפלט עם הסביבה עם מתן פתרונות תחבורתיים והתחברות לכבישים הפנימיים באליפלט לכביש הארצי מס' 90 ולכבישים האזוריים המובילים או הבאים מראש פינה וצפת.

קיים:

השטח בדונם	סימון בתשריט	היעוד	%
1971.24	מקווקו ירוק	שטח חקלאי	98.5
30.9	חום	דרך קיימת מאושרת	1.5
2002.14		סה"כ:	100

מוצע:

448.08	כתום	1. מגורים א'	22.4
113.27	צהוב	2. מגורים ב' ו-ג'	5.6
14.74	צהוב מקווקו כחול	3. מגורים ג' שלב ג'	0.75
40.4	חום מקווקו עם אפור	4. מבנה ציבור ומסחר	2.0
51.74	מקווקו סגול וירוק	5. אזור מלאכה לולים ורפתות	2.58
1030.23	ירוק מקווקו	6. שטח חקלאי	51.49
36.6	ירוק מותחם חום	7. ספורט	1.8
35.4	מקווקו סגול מותחם סגול	8. מתקן הנדסי	1.8
93.12	ירוק	9. ש.צ.פ.	4.66
1.73	ירוק מקווקו אדום	10. שביל הולכי רגל	0.1
12.86	ורוד מקווקו ירוק	11. דרך משולבת	0.6
15.44	חום	12. דרך מאושרת	0.8
108.53	אדום	13. דרך מוצעת	5.42
---	מותחם מקווקו שחור	14. עתיקות	---
2002.14		סה"כ:	100

סימנים נוספים בתשריט:

- | | | |
|------------------------------|---|----------------------------------|
| קו כחול עבה רציף | - | (1) גבול תוכנית |
| קו כחול עבה מקווקו | - | (2) גבול תוכנית מאושרת או מופקדת |
| מספר 5 | - | (3) מספר חלקה קיימת |
| מספר מוקף בעיגול 5 | - | (4) מספר חלקה מוצעת |
| קו מקווקו שחור | - | (5) עתיקות |
| רוזטה עם מספרים | - | (6) זכויות דרך |
| קו מקוטע עם נקודות בצבע תכלת | - | (7) קו מתח גבוה |
| קו סגול עם משולשים | - | (8) גבול גוש |
| קו שחור | - | (9) גבול חלקה |

פרק ה' - הוראות כלליות:

1. שימוש בקרקעו ובניינים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט. לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. תכנית מפורטת:

א. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית זו.
ב. לגבי כל אזור תכנון ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לבצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות.
ג. הנחת קווי חשמל, מים וביוב, טלפון וכד' יהיו תת קרקעיות.

3. תשתיות חשמל בזק וט.ל.כ.:

א. כל הרשתות לתשתיות הנ"ל תהיינה תת קרקעיות בכל מרחב הישוב.

פרק ו' - רשימת התכליות והשימושים:

1. אזור מגורים א' (קיים):

א. אזור זה נועד לבניית מגורים, בניה לקייטנים ומחסן, חניה לפרטים, לא תותר כל בניה אחרת בתחום אזור המגורים.

ב. מגורים לקייטנים מקסימום 320 מ"ר ולא יותר מ- 4 יח"ד לקייטנים (צימרים).

ג. מיועד גם לבן ממשך.

ד. היתר בניה יינתן לבן ממשך רק לאחר פינוי מבני משק כגון: רפתות, לולים, משחטות, מוסכים מסגריות, נגרות וכו'.

ה. יינתן היתרי בניה כפוף לסעיף ח'- 6 תשריט חלוקה.

ו. היתרי בניה עד לאישור תכנית חלוקה יינתנו על סמך תכנית חלוקה של הסוכנות היהודית שעל פיה נרשמו החלקות.

ז. במגרשים מעל 1000 מ"ר תותר בניית 3 יח' מגורים ובנוסף הצימרים.

2. אזור מגורים ב' ו- ג':

א. כל התכליות המותרות באזור מגורים א' למעט מגורים לקייט (צימרים)

ב. במגרש שגודלו מעל 700 מ"ר תותר, לפי בחירה, בנייה לבן ממשך או בניית 2 יח"ד צימרים בגודל של 40 מ"ר כל אחת ובתחום המבנה עם כניסה

נפרדת. (הנ"ל יהיה כלול באחוזי הבנייה המותרים).
ג. גודל מגרש מינימלי 450 מ"ר.

3. מגורים ג' שלב ג':
אותן תכליות כמו מגורים ג', אך שלב הביצוע יבוא רק לאחר מימוש כל המגרשים במגורים ב' וג'.

4. מבנה ציבור ומסחר:
א. הבנייה תותר באזור זה על פי תכנית עיצוב ארכיטקטוני באישור ועדה מקומית, הכל כפי שיקבע מהנדס המתעצה.

ב. תכליות ושימושים:

1. מוסדות ומשרדים מקומיים ואזורים.
2. שירותים צרכניים ומחסנים.
3. חנויות ומסחר.
4. מוסדות בריאות, דת תרבות וחינוך, מועדונים.
5. דיור מוגן.

ג. מותר לכל בנין אחד מספר תכליתיות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

ד. מבנים מסחריים לשרות התושבים והמשמשים - קייטנים ואורחים.

1. מבנה מסחר סיטונאי וקמעונאי.

2. מבני משרדים למקצועות חופשיים.

3. מבנים לשרותי בריאות.

ה. דיור מוגן:

1. מבנה לדיור מוגן מיועד לאנשי הישוב והסביבה.

2. עד 100 יח' לדיור מוגן.

3. ישולבו כל השירותים כמקובל בדיור מוגן.

חלה חובת הכנת ת. בינוי על רקע תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית וללא אישורה לא יינתנו היתרי בניה באזור זה.

- א. מיועד לבנות אמצעי יצור לתושבי המושב.
- ב. תותר בניית לולים.
- ג. תותר בניית חממות.
- ד. תותר בניה בתי מלאכה למלאכה זעירה כמו נגרות מסגרות וכל מקרה לא יותר מ - 500 מ"ר בנוי ליחי אחת.
- ה. תותר בניית מוסכים לכלים חקלאים ובכל מקרה לא יותר מ - 300 מ"ר ליחי.
- ו. מבני משק לחקלאות.
- ז. רפתות ודירים.
- ח. בניית מבנים חקלאים על פי פרוגרמה מאושרת.
- ט. לא תותר כל בניה ללא אישור מא"ס משרד הבריאות ומשרד החקלאות כולל קבלת הנחיות סביבתיות.
- י. לא תותר כל בניה באזור אלא אם תוגש בהתאם להוראות תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

5. אזור מלאכה לולים ורפתות:

מיועד לעבוד ולגידול חקלאות בלבד כולל שטחי מרעה.

6. שטח חקלאי:

- א. תותר בניית מתקני ספורט.
1. אולמות ספורט.
2. מתקני שירותים.
3. מלתחות וחדרי הלבשה.
4. ברכות שחיה.
5. מגרשי ספורט לסוגיהם.

7. ספורט:

א. מיועד למיקום מתקנים הנדסיים לרשות המושב כגון מתקן טיהור מקומי (טיהור שפכים).

8. מתקנים הנדסיים:

1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים וחורשות.
2. מגרשי משחקים ברשות הציבור.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז והעברת תשתיות.
4. לא תותר כל בניה למעט מתקנים הנדסיים.

9. שטחים ציבוריים פתוחים:

- א. מיועד לשמש כשטחי מעבר לציבור.
- ב. לא תותר כל בניה מכל מין וסוג שהוא.
- ג. יותרו מעבר תשתיות בהתאם לצורך.

10. שביל להולכי רגל:

כל התכליות המותרות בדרכים מוצעות ובנוסף מתוך מטרה לשמור על מהירות נסיעה איטית וחניה לאורך הרחוב יתוכנן הרחוב כך שהתנועה בו תהיה בזיג - זג תוך פיתוח נוי וירק ואיתור מקומות חניה.

11. דרך משולבת (רחוב הולנדי):

לא תותר כל בניה למעט מעבר לתשתיות ומתקנים הנדסיים.

12. דרך קיימת מאושרת:

א. לא תותר כל בניה למעט מעבר לתשתיות ומעבר למתקנים הנדסיים.

13. דרך מתצעת:

אין לבצע באתר כל פעילות ללא היתר מרשות העתיקות הכל בהתאם לסעיף 29 א' לחוק עתיקות.

14. עתיקות:

20. טבלת זכויות:

צפיפות למגרש	סה"כ יח"ד	גובה		אחוזי בניה %						קווי בנין מ'			שטח מגרש מיני מ"ר	יעוד
		מטר	מס' קומות	סה"כ	תכסית	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צ	א	ק		
2 יח' + 4 צימרים	130 יח"ד	8.5	+ 2 מרתף גג ק.ג + 10%	65	35	10	55	25	40	3	5	5	750	מגורים א'
1 יח'	181 יח"ד	8.5	+ 2 שימוש בקומת גג	65	30	10	55	20	45	3	4	5	450	מגורים ב' ו-ג'
1 יח'	16 יח'	8.5	+ 2 שימוש בקומת גג	65	30	10	55	20	45	3	4	5	450	מגורים ג' שלב ג'
		11.0	2	30	30	5	25	-----	30	5	5	5	1000	מבנה ציבור
		11.0	2	30	30	5	25	-----	25	5	5	5	1000	ומסחר
		8.0	1	25	25	5	20	5	20	8	8	8	1000	אזור מלאכה לולים ורפתות
		15.0	2	30	20	10	20	10	20	4	4	4	2000	ספורט
		15.0	2	30	20	-----	30	5	25	8	8	8	2000	מתקן הנדסי
				לא תותר כל בניה למעט מערכות הנדסיות לתשתית ציבורית כגון: גשרים, קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת										ש.צ.פ.
				לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות										שביל להלכי רגל
				לא תותר כל בניה למעט מעבר תשתיות תת-קרקעיות										דרכים
				מוגבלות פעילות לפי סעיף 29 א'										עתיקות
				לא תותר כל בניה למעט המותר בחוק התכנון והבנייה										

- * 8.5 מ' מהנקודה הגבוהה ביותר במגרש של פני הקרקע טבעיים.
- * שימוש בקומת גג במסגרת האחוזים המותרים.
- * באזור מגורים א' תותר בניית 3 יח"ד בתנאי ששטח החלקה מעל 1000 מ"ר.
- * הועדה המקומית תוכל להעביר אחוזים בניה ממעל מפלס כניסה למתחת.

הערות:

1. בבניה למגורים.

- א. ניתן לבנות קומת מרתף בגובה מקסימלי של 2.20 מ'.
- ב. גובה מבנה קו רכס עליון של הגג לא יעלה על 8.5 מ' מקו עליון של המגרש.
- ג. גמר גג רעפים.
- ד. לא תותר בניה על עמודים מבקש ההיתר יהיה חייב לאטום את קומת העמודים.
- ה. לא יינתן היתר ללא תוכנית פיתוח וגיוון לשטח החלקה שתכלול פתרונות לפינוי אשפה חניה קירות תומכים וגדרות וכל אשר יידרש ע"י הועדה.

פרק ז' - נטיעות עצים ושמירתם, תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

- 1. נטיעות:**
הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו בתשריט או ע"י הוועדה, ולהגן עליהן מכל נזק שעלול להיגרם להן.
- 2. ביוב:**
א. כל בנין בשטח התכנית המקבל אספקת מים ו/או האמור לקבלת יהיה מחובר או יחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית, רשויות הבריאות ומנהלת הכינרת. הרשת תחובר למערכת האזורית. לא יינתן היתר בניה לבניין האמור לקבל אספקת מים ללא שתאושר תוכנית התחברותו למערכת הביוב ולא תאושר חיבור לתשתיות (טופס 4) כל עוד לא יחובר הבניין נשוא ההיתר לביוב.
ב. תנאי למתן היתרי בניה לשכונה החדשה הינו אישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת לתוכנית הביוב.
- 3. ניקוז:**
תנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה להיתר בניה או סלילת דרך הכל בתאום מהנדס המועצה באישור הרשות המקומית. ומנהלת הכינרת.
תוגש תוכנית ניקוז לכל מבנן כתנאי להיתר בניה.
- 4. אספקת מים:**
מי שתייה יסופקו מקו מקורות בקווי צינורות והסדורים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- 5. סילוק אשפת:**
נקודת האיסוף מיקומם וגודלם יתואם עם מהנדס המועצה ו/או מח' התברואה ריקון המכלים באחריות המועצה האזורית.
- 6. חניה:**
החניה תבצע על פי תקנות תכנון הבנייה להתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. בתחומי המגרשים.
- 7. דודי שמש:**
דוד שמש יותקן בצורה מוסתרת והמסתור יעוצב ארכיטקטונית כך שיהווה חלק אינטגרלי מן הבניין.

8. מסתורי כביסה: יוצנע בחלק האחורי של הבניין.
9. בלוני גז: בלוני הגז ימוקמו בתוך גומחה (מומלץ על פתרון של מיכל מרכזי ותת קרקעי למספר יח"ד).
10. מבלים: מכלים לדלק להסקה מרכזית יוטמנו בקרקע וימוקמו בהתאם להנחיות הבטיחות ובכל מקרה לא יבלטו מעל 50 ס"מ מעל פני הקרקע.

פרק ח' - שונות

1. הבנייה בקרבת קווי חשמל:

- א. הבנייה בקרבת קווי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חברת חשמל לישראל בע"מ.
- ב. לא יינתן אישור בניה לבנין או לחלק ממנו בקרבת קווי חשמל מעליהם או מתחת להם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין החלק הבניין הבולט ביותר). כמפורט להלן:

1. 2.0 מ' מקו מתח נמוך
2. 5.0 מ' מקו מתח עליון עד 22 ק"ו
3. 8.0 מ' מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
4. 10.0 מ' מקו מתח עליון עד 150 ק"ו

- ג. אין לבנות בבניינים מעל קווי חשמל תת קרקעיים או במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- ד. כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות.

2. הפקעות

הועדה המקומית תהא רשאית להפקיע בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 שטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק ואו בתקנות שעל פיו.

3. מקלטים / ממדים / ממקי"ם:

מיקום ובנית מקלטים - ממדי"ם - ממקי"ם ועבודות ביטחוניות יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

4. עתיקות:

הגבלת פעילות בשטח העתיקות ע"פ 29 א' לחוק העתיקות אין לבצע באתר כל פעילות ללא היתר מרשות העתיקות ובכלל זה זריקת אשפה סילוק חרישה לרבות עבודת פתוח ובניה.

5. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק.

6. תשריט חלוקה:

- א. תשריט חלוקה יבוצע ע"י מודד מוסמך ועל פי תכנית מפורטת שתוכן בהתאם ועל פי פרוגרמה מאושרת.
- ב. לא יינתנו היתרי - בניה אלא לאחר ביצוע תכנית איחוד וחלוקה מחדש. (בכפוף לסעיף ג').

ג. התשריט של איחוד וחלוקה יוכן תוך 3 שנים מאישור התוכנית. עד להכנת תשריט אחד וחלוקה למגורים א' (קיים) תשתמש הועדה המקומית בתכנית החלוקה הסוכנותית לצורך מתן היתרים בירורים וחישוב הזכויות בהתאם לטבלה.

7. מבנים חורגים:

מבנה שחודר לתוואי הדרך יחושב כמבנה חורג על פי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה.

8. התחברות לכביש 90:

התחברות לכביש 90 הקיים תבוצע רק לאחר ביצוע כביש 90 החדש ובאישור מע"צ, לא ינתנו היתרי בניה לחיבורים הנייל אלא לאחר ביצוע בפועל של כביש 90 החדש.

9. מעגלות שדה העזרה:

תנאי למתן היתרי בניה בדיוקת אלון למיגנס במעגלות הבניה אשר שדה העזרה מתנים מסל סביבו ובתאם עם רשות שדה העזרה.

משרד הפנים
מ"מ מנהל תחום הצפון
הלשכה המחוזית לתכנון

חתימת התובעות עקרונית להכניעה, כמנאי שנו הורה מתואמת עם
 ירסו או התכנין המוסמכות.
 החיימתו הינה לערכו הכספי ולכבודו אין פה כדי להלנות כל זכות
 ליוזם הפנסיה או לכל בעל ענין אחר בשטח הפנסיה כל עוד לא
 הוכחה הטעם ונתהם ענין יורה מתקיים מיוזם ואין חייבתו וזכות
 בנסיגה הסכמת כל בעל זכות. יורה הפנסיה כי כל הטעם מיוזמותו
 כל חוזה ועכ"ל כל דין.
 למען הכר ספק מוצהר בזה כי יורה הפנסיה על זיון מצד
 גוף השטח הכלול בהפנסיה או בנסיגה הפנסיה הפנסיה או
 הודאה בקיום הסכם האחרון. יורה הפנסיה הפנסיה הפנסיה
 הפרתו ע"י ניה שרכש מנכ"ל הפנסיה הפנסיה הפנסיה הפנסיה
 כל זכות אחרת האחרת הפנסיה הפנסיה הפנסיה הפנסיה
 החיימתו ניתנת אך ורק להפנסיה הפנסיה הפנסיה הפנסיה

מנכ"ל/אזורית
 מבוטח/החברמו

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע
 מאריך 13/12/99

המנאי שנינו סוף הפנסיה

חתימת המבצע

מילוסלבסקי אדריכלים בתי
 חתימת המתכנן

תאריך