

מחוז הצפון  
נפת צפת  
מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

שטח שיפוט מוניציפלי - מ.א. מבואות חרמון

תכנית מס' ג/7613  
40 יחידות דיור - שדה אליעזר (100 נחלות רשומות-קיימות)

המחוז שני - לתכנית מפורטת מס' ג/3368 -

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-55

שדה אליעזר (מאושרת)

אישור הבניה מס' ג/7613

הועדה המנתזת לתכנון לבניה החליטה

ביום 11.10.99 לאשר את התכנית

*[Signature]*

רשות מקומית המחוזית לבניה ובניה

משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל - צפת

טל: 06/6972903

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל,

קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצרת עילית, 17105

טל: 06/6558211 פקס: 06/6560121

עורך התכנית: חב' ק.מ.א בע"מ, אדריכל אלכס קנו

"בית אלון" ת.ד. 247 חצור הגלילית, 10300

טלפקס: 06/6800796

פברואר 2000.

## פרק מס' 1 - כללי

### 1.1 מקום התכנית - דרום מזרחית לשדה אליעזר ובמקביל לנחל דישון.

מחזור :	הצפון :
שטח שיפוט מוניציפלי :	מ.א. מבואות חרמון :
נפה :	צפת :
המקום :	שדה אליעזר :
גוש :	13986 :
גוש :	14411 :
גוש :	14377 :
	חלקי חלקות - 45 :
	חלקי חלקות - 27 :
	חלקי חלקות - 4 :

### 1.2 תחום התכנית

גבולות התכנית הם בתחום המסומן בקו כחול עבה בתשריט.

### 1.3 מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

א. הוראות התכנית הכוללת 6 עמודים.

ב. תשריט צבוע ובו:

- תרשים התמצאות כללית 1:10,000.

- תרשים הסביבה הקרובה 1:2,500.

- תכנית מצב קיים/מוצע 1:500.

המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

### 1.4 שטח התכנית

כ-29.24 דונם (מדידה גרפית).

### 1.5 יוזם התכנית

המינהל לבניה כפרית, משרד הבינוי והשיכון; צפת טל: 06/6972903

### 1.6 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 טל: 06/6508522

### 1.7 עורך התכנית

אדריכל א.קנז, "בית אלון" ת.ד. 247 חצור הגלילית 10300 טלפקס: 06/6800796

### 1.8 מטרת התכנית

לשנות יעוד של שטח חקלאי ליעוד של שכונת מגורים בת 40 יח"ד חד-משפחתיים וקביעת זרכים ציבוריות, חניות ושטחים ציבוריים פתוחים. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

### 1.9 יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3368 (מאושרת) ומהווה הרחבת הישוב מצד דרום בצמוד לגבולות תכנית מתאר שדה אליעזר.  
ב. עם אישור תכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.  
ג. שינוי לתמ"א 22.

פרק מס' 2 - פרשנות

2.1 הציונים בתשריט ופרושן

**ציונים בתשריט**

גבול התכנית  
 גבול תכנית מאושרת  
 גבול גוש  
 גבול חלקה קיימת ומספרה  
 גבול מגרש מוצע ומספרו  
 אזור מגורים א'  
 דרך קיימת או מאושרת  
 דרך מוצעת / הרחבת דרך / חניה  
 מספר הדרך  
 מרווח בניה מינימלי  
 רוחב הדרך  
 שטח ציבורי פתוח  
 קו בניה  
 שטח חקלאי  
 יער נטע אדם קיים

**פרוש הציון**

קו כחול עבה  
 קו כחול מקווקו  
 קו משונן משני צידיו  
 קו דק מקווקו ומספר  
 קו ירוק רצוף ומספר בעיגול  
 כתום  
 חום  
 אדום  
 ספרה ברבע העליון של העיגול  
 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול  
 ספרה ברבע התחתון של העיגול  
 ירוק  
 קו מרוסק בצבע התשריט  
 פסים ירוקים אלכסוניים  
 פסים ירוקים בהצלבה מותחם בקו שחור  
 עם מספר

2.2 טבלת שימושי קרקע

מצב קיים :

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
64.57	18.88	שטח חקלאי
20.53	6.0	שטח יעור נטע אדם
<u>14.90</u>	<u>4.36</u>	דרך קיימת או מאושרת
100.00	29.24	סה"כ

מצב מוצע :

אחוזים	שטח בדונם	יעוד השטח
70.28	20.55	אזור מגורים א'
4.37	1.28	ש.צ.פ.
<u>25.35</u>	<u>7.21</u>	דרכים וחניות
100.00	29.24	סה"כ

2.3 פרוש מנחים

גובה הבניה: הגובה ימדד בכל נקודה של המבנה אנכית ביחס לפני הקרקע הסופיים וכל מקרה לא גבוה מן הגובה המקסימלי שמצוין בתכנית פיתוח שתצורף לאישור הועה המקומית.

קומה: ע"פ ההגדרה בחוק התכנון והבניה.

מספר קומות: כל קומה הניתנת לניצול במבנה תספר במנין הקומות.

מבנה לחנית רכב: סככת רכב או חניה מקורה לא יעלה על 2.20 מ' גובה.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992**

מס' יחיד במגרש סה"כ	צפיפות נסו / מס' יחידות במגרש	גובה בניה מקסימלי		שטח בניה מקסימלי במ"ר						קוי בניה			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עקריים)
		מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
1	1	2	8	180	100	20	160	*	180	5	5	3	500	מגורים א'

\* ניתן להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה או מתחת מפלס הכניסה בתנאי שהסה"כ אינו משתנה.

**פרק מס' 3 - תכליות**

**3.1 אזור מגורים א' - כתום**

- א. ישמש לבניית בתים חד משפחתיים בבניה במסגרת בנה ביתך.
- ב. זכויות הבניה הנ"ל יהיו ע"פי המפורט בפרק 2.4.

**3.2 דרכים וחניות**

- א. דרכים קיימות - חוס. דרכים מוצעות - אדום.
- הדרכים ישמשו לתנועה מוטורית, מדרכות והעברת תשתיות.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

**3.3 שטח ציבורי פתוח**

- א. ישמש לפעילות נופש ופנאי, נטיעות וגנים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחקים.
- ב. ישמש לחדר טרנספורמציה של חברת חשמל.

**3.4 מיקלוט**

לפי הוראות הג"א.

**פרק מס' 4 - תקנות כלליות**

הוראות אלה מובאות לצורך פיקוח על פיתוח השכונה מטעמה של הועדה המקומית ולהתנות מתן היתר בניה בתכנון ובביצוע של הנושאים הבאים:

**4.1 אנטנות, רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות**

יסומנו בבקשות להיתר בניה וישולבו בגגות רעפים. דוודים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית.

**4.2 גגות הבתים**

יהיו משופעים ויכוסו ברעפים. יותר שילוב מרפסת גג מרוצפת בשילוב עם גגות הרעפים בתנאי שאחוז שטח המרפסת לא יעלה על 40% מסה"כ שפיח הגג.

### 4.3 מסתורי כביסה

יותקנו ע"י קיר מגן או אלמנט ארכיטקטוני לשביעות רצון הועדה המקומית. תאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הבית ו/או על הגגות.

### 4.4 תכנון ופיתוח המגרש

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק.מ. 1:250 על בסיס מדידה של מודד מוסמך. בנוסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פינות המבנה, +0.00 של קומת הקרקע, קירות תומכים בגבולות המגרש, פתרונות ניקוז, סימון קוי חשמל וטלפון תת קרקעיים, מים וביוב.

### 4.5 ציפוי חוץ של המבנה

יסומן בבקשה להיתר בניה ע"ג החזיתות ובלבד שיהיו מחומרים רחיצים ואטימים.

### 4.6 קירות מפרידים בין מגרשים

יסומנו בבקשה להיתר בניה וגובהם יקבע 1.2 מ' מינימום מעל גובה פני הקרקע הטבעיים ובהסכמת השכנים הגובלים.

### 4.7 צנרת ביוב, מים, טלפון, חשמל, טלויזיה

יועברו בין המגרשים בשטחים ציבוריים המיועדים לכך ויחוברו למגרשים ע"י פתרון ארכיטקטוני נאות ובאישור הועדה המקומית. תשמר זכות אחזקת קוי המים, ביוב, וכל התשתית הציבורית בידי הרשות המקומית. צנרת חשמל, בזק וכבלים יונחו תת קרקעית עד לבנין.

### 4.8 פינוי אשפה

יעשה במכולות אשפה בגודל ובמיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

### 4.9 הפקעות ורישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיף 189-188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעים לענין וירשמו על שם הרשות.

### 4.10 איחוד וחלוקה

איחוד וחלוקת מגרשים יתבצע כחוק.

### 4.11 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

## פרק מס' 5 - פיתוח תשתית

### 5.1 מים

מקור מי שתיה יהיה חיבור המבנים לרשת המים האזורית באישור משרד הבריאות, ובהנחית הרשות המקומית.

### 5.2 ביוב

תנאי למתן היתר בניה אישור פתרונות לסילוק השפכים ע"י משרד הבריאות.

**5.3 ניקוז**

ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול, ע"י ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצנורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים בדבר, בתאום ובאישור רשות הניקוז.

**5.4 חשמל**

א. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים או בקרבת קרי חשמל עיליים, וינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קרי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מקו מתח נמוך	לפחות - 2 מ'
מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	לפחות - 5 מ'
מקו מתח עליון עד 110 ק"ו	לפחות - 8 מ'
מקו מתח עליון עד 150 ק"ו	לפחות - 10 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים האלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

**5.4 קוי טלפון ותקשורת**

יעשו במערכת תת קרקעית, באישור הרשויות המוסמכות והמתאימות.

**חתימות:**

**יוזם התכנית:**

אדרי' אליאש שלמה  
ממנהל על התכנון  
משרד הבינוי והשיכון  
מינהל לבניה כפרת אפת

**בעל הקרקע:**

א. קנו אדריכל  
חבר הגלילית טבריה  
מס' רישון 21070

**עורך התכנית:**

22/12/98

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש הקדש נחוצות עם רישומי התכנון הטכניים.  
התוכנית הינה לפרט התכנון בלבד, אין בה כדי להקטין כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בזמנו ואין חשיבות מי באת בנוהגם התכנית כל בעל זכות בשטח הדין י/או כל רשות מוסמכת. לנו כל חובה וע"י כל דין.  
לניין הכר הסה ניונה בנה כי אם נעשה אי ייעוץ על ידנו הסכם ננין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל זיכר הפרתו ע"י מי שרכש נאמתנו על פני זכויות כל יורש בעתה י/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ניכר הסכם הא ייעוץ כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק טיודות שפני התנועות.

מינהל טרסקו ישראל  
פרט התכנון

תאריך 7/3/00