

(5)

2-4779

תאריך עדכון: 31.3.2000
תאריך עדכון: 5/06/01
תאריך עדכון: 10/08/01
תאריך עדכון: 1.12.02
תאריך עדכון: 15.1.03
תאריך עדכון: 5.2.03

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12758
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.7.03 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הצפון

נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

שם ישוב: שדה אליעזר

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/12758 שינוי יעוד משטח ספורט לשטח מגורים א', ושינוי יעוד

משטח מגורים ביישוב חקלאי לשטח מגורים א'.

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/3368 ותכנית מס' ג/5241

1.2 מקום התוכנית:

מושב שדה אליעזר.

מגרשים 56, 57, 58

נ.צ. מרכזי	מזרח: 253,000	צפון: 772,475
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13985	122,121,120	119,100,2,

1.3 שטח התוכנית:

4.657 ד.מ. מחושב גרפית במחשב.

בעלי עניין:

א. אביטל נועם מושב שדה אליעזר ד.נ. גליל עליון טל' 06-6934863

ב. יואל דוד מושב שדה אליעזר ד.נ. גליל עליון טל' 06-6801089

ג. זגורי ניסים מושב שדה אליעזר ד.נ. גליל עליון טל' 06-937450

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,

טל': 066558211

יזם התוכנית: מושב שדה אליעזר ד.נ. גליל עליון מיקוד 12225 טל' 06-6936143

מגיש התוכנית: מושב שדה אליעזר ד.נ. גליל עליון מיקוד 12225

טל' 06-6936143

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3,

ת.ד. 481, טל': 6903058

1.4 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/ 3368 תכנית ג/5241 מאושרת, תכנית ג/6536 מופקדת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.5 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים-מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:250 – מסמך מחייב. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.6 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
15/1/2000	הכנה
29/3/2001	עדכון 1
5/6/2001	עדכון 2
10/8/01	עדכון 3
1.12.02	עדכון 4
5.2.03	עדכון 5

1.7 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 באור סימני התשריט:

ספרור	סימון	באור
1	קו כחול עבה	גבול התוכנית
2	קו כחול עבה ומרוסק	גבול תכניות מאושרות
3	קו שחור מקוטע קו נקודה	קו בנין קיים
4	קו אדום מקוטע קו נקודה	קו בנין מוצע
5	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
6	שטח צבוע צהוב	שטח מגורים
7	שטח צבוע כתום	שטח מגורים א'
8	שטח צבוע בירוק עם מסגרת חום	שטח מבני ספורט
9	קו סגול	גבול מגרש
10	קו ירוק	גבול חלקה
11	קו שחור מרוסק עם סימני S	גבול חלקה לביטול
12	קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
13	מספר בתוך עיגול בירוק	מס' חלקה
14	א. ספרה ברביע עליון	מספר הדרך
	ב. ספרה ברביע צדדי	קו בנין כלפי הדרך
	ג. ספרה ברביע תחתון	רוחב הדרך

1.9 טבלת שטחים:

מס'	יעוד האזור.	שטח(דונם, מ"ר)	אחוזים	מצב מוצע	שטח(דונם, מ"ר)	אחוזים
1	איזור דרך מאושרת	0.487	10.45%	0.487	10.45%	
2	מגורים בישוב חקלאי	3.088	66.3%	0.00	0.00%	
3	איזור מגורים א'	0.00	0.00%	4.170	89.55%	
4	איזור מבנה ספורט	1.082	23.23%	0.00	0.00%	
	סכ"ה	4.657	100%	4.657	100%	

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח למבני ספורט לשטח מגורים א'.
 - שינוי יעוד קרקע משטח מגורים בישוב חקלאי לשטח מגורים א'.
 - איחוד וחלוקה של חלקות מחדש בהסכמה.
 - קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- 2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יחיד
מגורים א'	$1704 = 3 \times 568$ + 600 מ"ר יחידות אירוח	לכל מגרש 2 יחיד + יחידת הורים ועד 5 יחידות אירוח בשטח כולל של 200 מ"ר.

פרק 3 – הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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 האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. רשימת תכליות:

- מגורים א': איזור זה נועד לבניית בתי מגורים, מבני עזר כגון מחסנים וחניות מקורות, ויחידות אירוח כפרי.
זכויות הבניה המותרות במגרש יהיו כמפורט להלן:
א. לצורך יחידות אירוח - 200 מ"ר מקסימום 5 יחידות גודלה של כל יחידה לאירוח כפרי יהיה בין 20 מ"ר ברוטו ל 40 מ"ר ברוטו.
ב. מגורים 2 יחידות בגודל של כ- 280 מ"ר + יחידת הורים 70 מ"ר (סה"כ 630 מ"ר)
- דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.

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

3.2 -טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קו בניין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						גובה בניה מקסימלי		צפיפות מס' יחיד
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס הכניסה	מפלס מתחת מפלס כניסה	שטח עיקרי	שטח שרות	תכנית	סה"כ	מס' קומות	מטר	
מגורים אי	1000 מ"ר	3 מ'	3 מ'	6 מ'	630 מ"ר	*	568 מ"ר	63 מ"ר	56% 200+ מ"ר	630 מ"ר 200+ מ"ר	2	8.5	2 יחידות + חוריס 5+ יחידות אירוח לכל מגרש

*תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

קו בנין צידי יהיה 3 מ' או כפי שקיים, מותר יהיה לבנות סככה עבור חניה מקורה בקו בנין צידי "0" אפס, במקרה של קו בנין צדדי פחות מ 3 מטר תדרש הסכמת השכן לכך בכתב, ולא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן, הגגות יתנקזו לכיוון המגרש שעליו עומד הבנין. * לחניות מקורות יותר קו בנין קדמי "0" אפס.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי להיתר בניה יהיה נספח בינוי מנחה באישור הועדה המקומית.
2. מטרת התכנית בין היתר לשמור על הצביון הכפרי של האיזור כדי לא להפוך אותו למלון או כפר נופש, אי לכך הבניה של יחידות האירוח תשמור על האופי הכפרי תוך התחשבות בבניה הקיימת בישוב כדי למנוע ניגודים בולטים ולשמור על האופי המיוחד של האיזור, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור 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. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקו"ב 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 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים 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 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 תוכנית אלא לאחר שובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות

1. חלוקה:

- 2.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 2.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 2.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. 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 הבניין 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.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 - מימוש התוכנית:

4.1 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע כולה בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

בעלי עניין:

א. אביטל נועם

ב. יואל דוד

ג. זגורי ניסים

יום התוכנית: מושב שדה אליעזר.

מגיש התוכנית: מושב שדה אליעזר

שדה אליעזר
מושב עובדים של העובד הצעיר
התושב הקבע שותף מלא

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען
אדריכל
מ. רישוי 101002