

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/097 שדה אליעזר .
תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי
קו בנין והגדלת יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)-(א)(1), (א)(4) ו(א)(8).
המהווה שינוי לתכנית ג/3368 "בתוקף", לתכנית ג/5241 "בתוקף",
לתכנית מש"צ/86 "בתוקף" ולתכנית גע/מק/027 "המופקדת".

מחוז : הצפון
נפה : צפת
מקום : שדה אליעזר (253700,772800)
תחום שפוט מוניציפאלי : מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש וחלקות :

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13985	11	8,12

קנה מידה : 1: 1000

שטח התוכנית : 28.173 דונם (שטח מדוד)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית
טל: 04 6558211 פקס: 04 6560521

יוזם ומגיש התוכנית : בנימין בן מובחר - שדה אליעזר ט: 04 6938848
נחמיה אסתר - שדה אליעזר ט: 04 6936039

עורך התוכנית : סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
שד' תל-חי, ת.ד. 255 קרית שמונה
טל: 046959844 פקס: 046902818

הודעה על אישור תכנית מס' 097/24/04
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5428
מיום 22/8/05

- 2004 אפריל
- 2004 מאי
- 2004 04 יוני
- 2004 09 יוני
- 2004 19 יולי
- 31.10.04

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 097/24/04
הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2004/15
תאריך: 15/10/04

קריית הועדה
שמואל זכרון

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' גע/מק/097 שדה אליעזר. תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש, שינוי קו בנין והגדלת מספר יחידות דיור. המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/3368 בתוקף, לתכנית מס' ג/5241 בתוקף, לתכנית מש"צ/86 "בתוקף" לתכנית גע/מק/027 "המופקדת" ותואמת את תכנית ג/13000 המופקדת.

1.2 מקום התוכנית:

שדה אליעזר (253700,772800)

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13985	11	8,12

1.3 שטח התכנית

28.173 דונם (שטח מדוד)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית טל: 046558211.
יזום ומגיש התכנית : בנימין בן מובחר - שדה אליעזר ט: 04 6938848
נחמיה אסתר - שדה אליעזר ט: 04 6936039
עורך התכנית : סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קריית-שמונה, טל: 046959844

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מפורטת מס' ג/3368 בתוקף, לתכנית מס' ג/5241 בתוקף, לתכנית מש"צ/86 "בתוקף" ולתכנית גע/מק/027 "המופקדת". תכנית זו מבטלת את תכנית גע/מק/027 המופקדת ובאה במקומה ותהיה כפופה לתכנית ג/13000 המופקדת כשתאושר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1000.
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	אפריל 2004
עדכון 1	מאי 2004
עדכון 2	04 יוני 2004
עדכון 3	09 יוני 2004
עדכון 4	19 יולי 2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. תאור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול עבה	גבולות התוכנית
3.	קו כחול עבה מקוטע ומנוקד ומס'	גבול תכנית מש"צ 86 ומס' חלקה על פי מש"צ
4.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
5.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
6.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים
7.	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח מבני צבור
8.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין	שטח חקלאי
9.	שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
10.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
11.	קו אדום מקוטע	קו בנין
12.	רוזטה	מס' דרך
		מס' עליון
		מס' צדדי
	מס' תחתון	קו בנין לדרך במטרים
		רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

יעוד	השטח בדונם		השטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
אזור מגורים	3.594	3.594	% 12.77	% 12.77
אזור חקלאי	24.550	24.550	% 87.23	% 87.23
סה"כ	28.144	28.144	% 100.00	% 100.00

1.11. טבלת שטחים מצב מוצע

יעוד שטח	שטח דונם	מס חלקה		
		מס"צ	ארעי	סופי
מגורים/חקלאי	1.772 דונם מגורים	66A		
	23.465 דונם חקלאי			
	25.237 דונם			
חקלאי	1.085	66B		
מגורים	1.822		11	

פרק 2 מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- 2.1.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה .
- 2.1.2 שינוי קו בנין.
- 2.1.3 הגדלת מספר יחידות דיור.
- 2.1.4 תוספת 6% לזכויות הבניה כהקלה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 - איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 - שינוי קו בנין לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.3 - הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.4 - תוספת 6% לזכויות הבניה לפי סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבניה כהקלה.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים (שטח צבוע כתום).

- הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/ 3368 מלבד סעיפים א ו ב:
- א- הוראות בנית חדרי ארוח הן ע"פ תכנית ג/13000 המופקדת כשתאושר.
- ב- יחידות דיור : 3 יחידות (2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה, כאשר יחידת הורים תהיה בשטח לא יפחת מ 50 ולא יעלה על 100 מ"ר).

2 - איזור חקלאי (שטח צבוע פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין)

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תכנית ג/6540.

3.2 זכויות והגבלות בניה :

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

הערות	צפיפות נטר למגרש יח' מינימלי	גובה בניה מקס'	אחזי בניה/שטחי בניה מקסימלי				גודל מגרש מיני'	קווי בנין			אזור שמושי עיקרי	
			סה"כ שטח מקס'	שטחי שירות				שטחים עיקריים	קדמי	ארו		צדדי
				מס' קומות	ממ"ד ושונות	מחסני						
שטח יח' דיור לא תעלה על 318 מ"ר	3 י"ח למגרש	2 קומות	636 = (+130 766 מ"ר	עד 60 מ"ר **	עד 40 מ"ר **	עד 30 מ"ר **	$(2 \times (300+18)) = 636$ מ"ר	1000 מ"ר	6 מ'	0.00	3 מ' *	מגורים
		9 מסר										חדרי ארוח ***
												ע"פ תכנית ג/6540

- (*) קו בנין המסומן בתשריט למבנים קיימים בלבד המסומנים בתכנית זו.
- (**) ע"פ החלטת ועדה מקומית מס 2004004 מתאריך 14/5/04.
- (***) שטח יח' ארוח יהיה כלול בתוך השטחים העיקריים.
- מותר בניית סככת חניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, כחלק מסה"כ שטחי השרות בתכנית, בקו בנין צדדי אפס בהסכמת השכן בכתב ובקו בנין קדמי 0.

3.3. הוראות נוספות

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוצי מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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.

ב- 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.

ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר. פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

6. נטיעות וקירות גבול:

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית מפורטת מס' ג/3368 בתוקף.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

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

2. הפקעות לצורכי ציבור:

- השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים לבצוע התכנית

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

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

- החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צדדי יהיה ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6. הוראות הג"א :

- לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

7. כבוי אש:

- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. רישום:

- תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

9. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. עתיקות:

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

11. שיפוי:


- יזם התכנית ישפה ו/או יפצה את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים בעקבות כל תביעה לפיצויים בגין אישור התכנית לרבות בגין הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

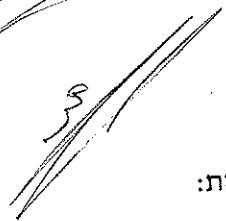
פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע (מנהל מקרקעי ישראל):

חתימת מגיש ויוזם התוכנית: 

חתימה עורך התוכנית: 

טבאג מהנדסים בע"מ
תנועה אדריכלית מרחוק

ועד הישוב:

שדר אליעזר
תישע ע"מ
הישוב חלילי העובד העיוני
הישוב חלילי העובד העיוני

אחרים:

