

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.  
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מבואות חרמון.  
המקום: מושב שדה אליעזר.

שם התכנית: שדה אליעזר- מגרש 6.  
תכנית מספר ג/ 13366  
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 5241  
ותכנית מספר ג/ 7352 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס. 13366  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 26.10.04 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל מחוז  
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13366  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5379  
מיום 15/3/05

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית****(1.1) שם התכנית:**

שדה אליעזר-מגרש 6 תכנית מספר ג/ 13366 שינוי לתכנית מספר ג/ 5241 ותכנית ג/ 7352 המאושרות.

**(1.2) מקום התכנית:**

מושב שדה אליעזר.

נ.צ. מרכזי: מזרח 253650 צפון: 772400

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13985	-	35,98

**(1.3) שטח התכנית:** 2.65 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211.

**זים ומגיש התכנית:** מושב שדה אליעזר ע"י ה. חילו – מושב שדה אליעזר ד.ג. גליל עליון.  
טל: 04- 6938593

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.ג. חבל כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

**(1.5) יחס לתכניות אחרות:**

1.5.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 5241 ולתכנית ג/ 7352 המאושרות, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

**(1.6) מסמכי התכנית:**

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1: 500 – מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500.
- ד. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1: 250.

**(1.7) תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
יוני 2002.	עדכון 1
אוגוסט 2002.	עדכון 2
ספטמבר 2002.	עדכון 3
פברואר 2004.	עדכון 4
נובמבר 2004.	

**(1.8) הגדרות ומונחים:**

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 ( באור סימני התשריט :**

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע אפור בתשריט.	שטח מסחר ושרותים
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.	שטח חקלאי
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.	
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
גבול ומספר חלקה רשומה - קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.	
גבול ומספר מגרש מאושר- קו רצוף דק בשחור ומספר מוקף בעיגול שחור.	
- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.	מבנה להריסה

**1.10 ( טבלת שטחים :**

יעוד השטח		מצב מאושר		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מסחר ושרותים		2.65	55.8%	2.65	55.8%
סה"כ		2.65 ד'	100.0%	2.65 ד'	100.0%

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית****2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הקמת תחנת תדלוק בשטח שיעודו מסחר ושרותים המאושר בכניסה למושב שדה אליעזר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 הקמת תחנת תדלוק בשטח שיעודו מסחר ושרותים .

2.2.2 שינוי בתכנית בינוי מאושרת .

2.2.3 תוספת שטחי שירות לחניה תת קרקעית.

2.2.4 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד
שטח מסחר ושרותים	1425 מ"ר לפי תכנית ג/ 7352 המאושרת	-

**פרק 3 : הוראות התכנית.****3.1 רשימת התכליות והשימושים:**

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

**שטח מסחר ושרותים:**

השטח הצבוע אפור בתשריט יישמש לשטח מסחר ושרותים כמאושר בתכנית ג/ 7352.  
 א. בשטח זה תותר גם הקמת תחנת תדלוק בהתאם להוראות ת/מ/א 18 תחנה מדרגה ב' הכוללת מכלי דלק תת-קרקעיים ומשאבות תדלוק.  
 ד. יותר להקים חניון תת קרקעי בכל שטח התכנית בקו בנין 0.

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

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		קדמי	אחורי	צדדי
שטח מסחר ושרותים	2500	0	0	0-5 לחניה תת קרקעית

שם האזור	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי במ"ר				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
שטח מסחר ושרותים	1425	*	1425	100% לחניה תת קרקעית.	1425

\* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה מקומית.  
 \*\* תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל שטח התכנית בקו בנין 0.

שם האזור	גובה בניה מכסימלי		מספר יח"ד / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים		
שטח מסחר ושרותים	2	11	-	-

תותר הקמת חניון תת קרקעי בכל שטח התכנית.

### **3.3 הוראות נוספות:**

#### **3.3.1. מיס:**

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

#### **3.3.2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור מנהלת הכנרת.

#### **3.3.3. ביוב:**

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

#### **3.3.4. חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:**

רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.

#### **3.3.5. 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 והקרוב 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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים 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.

#### **3.3.6. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 מוסדר.

#### **3.3.7. איכות הסביבה:** על פי הנחיות איכות הסביבה.

##### **משטחי תדלוק המכוניות:**

1. משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חנית מכליות דלק בזמן מילוי מכלי התחנה (להלן שטחים) ייבנו על פי הדרישות שלהלן:
  - 1.1. המשטחים לרבות החיבורים בין אבני השפה למשטח אכסון מכלי הדלק ואיי משאבות דלק יבנו מחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים או יצופו בחומר כזה.
  - 1.2. המשטחים שמתחת לציפוי אבנים משתלבות או ציפוי דקורטיבי אחר יצופו בחומר אטום, עמיד בפני פחמימנים.
2. משטחי התדלוק והפריקה יופרדו משאר המשטחים ע"י תעלות ניקוז המכוסות סבכות לניקוז תשטיפים למפריד דלק.
3. משטחי תדלוק המכוניות ומשטחי חנית מכליות דלק בעת פריקתן ייבנו בשיפועים המובילים את התשטיפים למפריד הדלק.
4. שאר משטחי וגגות התחנה ינוקזו בנפרד לתעלות ניקוז מים שאינן מובילות למפריד הדלק.

**תשתית טיפול בשפכים :**

1. בתחנה יותקן מפריד דלק שיפיק קולחים בריכוז פחמימנים של עד 10 חל"מ (חלקים למליון).
2. גודל מפריד השמן יקבע בהתאם לעובי גשם שעתי באזור בהסתברות של 20% (אחת ל-5 שנים).
3. סוג המפריד וגודלו יהיו באזור נותן האישור.
4. לצורך שימוש /פינוי המים ממפריד הדלק יבנה בעל התחנה תשתית שתאפשר ביצוע אחת או יותר מהאלטרנטיבות הבאות :
  - 4.1. פינוי המים למיכל סגור ומצופה בחומר עמיד בפני פחמימנים וחלודה להשקיית גינון בתחנה.
  - 4.2. פינוי המים למערכת ביוב ציבורית.
  - 4.3. שיטת פיזור /סילוק אחרת שתאושר ע"י נותן האישור.
5. לטיפול בשפכים הסניטריים של התחנה יתקין בעל התחנה תשתית ע"פ התחברות למערכת ביוב ציבורית.
6. בעל התחנה יביא לאישור מוקדם את תכניות הטיפול בשפכים לאישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

**מיכול משני והגנת מי תהום :**

1. בעל העסק יתקין את מכלי הדלק של התחנה בתוך מיכול משני עמיד בפני פחמימנים שימנע דליפה של דלק לסביבה.
2. המיכול המשני של מיכל הדלק יהיה עשוי באחת מהשיטות הבאות :
  - א. בטון לפי מפרט בנספח ב'.
  - ב. ממברנה לפי מפרט בנספח ג'.
3. הצעה למיכול משני בשיטה אחרת יש להביא לאישור מוקדם של נותן האישור.
4. למיכלי דלק עיליים יתקין בעל העסק מאצרה אטומה בפני פחמימנים מבטון בנפח של לפחות 110% מנפח מיכל הדלק המיועד להמצא המאצרה. קירות ורצפת המאצרה יצופו מבפנים ע"י חומר עמיד בפני פחמימנים.
5. בעל העסק יתקין נקודות ניטור (פיזומטרים) בכל אחד מתאי המיכול המשני.
6. נקודות הניטור יותקנו בחלק הנמוך ביותר של המיכול המשני (ראה נספח ד').
6. מגופי מיכל הדלק יהיו נתונים בשוחה אטומה מבטון ובעלת ציפוי עמיד בפני פחמימנים בו יאסף דלק במקרה של גלישה.

**3.3.8 היתרי בניה :**

לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ להסדרי תנועה בתוך התחנה, לחניון התת קרקעי להתחברות לרשת הדרכים הקיימת.

**3.4 הוראות כלליות****3.4.1 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.

**3.4.2 חלוקה :**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.  
 ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**3.4.3 הפקעות :**

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.

**3.4.4 רישום :**

תוך 12 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.

**3.4.5 היטל השבחה :**

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

**3.4.6 הוראות הג"א :**

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

**3.4.7. כיבוי אש:**

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

**3.4.8. סידורים לנכים:**

קבלת היתרי בניה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

**3.4.9. חניה:**

החניה 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.

**3.4.10. 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 קווי 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.

**3.4.11. מבנים להריסה:**

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

**3.4.12. תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**3.4.13. הוראות תכנון אדריכלי:**

גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונת התנקות עצמית בגוונים שיאושרו לשביעות רצון מהנדס העיר. יאסר השימוש בטח זרוק (שפריץ). הפתחים: זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום מאולגן או צבוע בתנור.

**מזגנים**

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הרשות כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.

**שלטי פרסומת:**

לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית, אלא באישור מהנדס הרשות.

**צנרת חיצונית:**

לא תותקן צנרת כל שהיא כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

**פרגולות:**

תותר הקמת פרגולות במרווחי הבניה, עשויות עץ ברזל או אלומיניום, או עמודים בנויים מלבנים, בטון או אבן עם קורות מעליהם בהיקף המבנה בלבד, המהוות מסגרות פתוחות לגידול צמחיית נוי - הכל מפורט כחלק מעצוב ארכיטקטוני ובאישור מהנדס הרשות.

**פרק 5 - חתימות****בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.****זם ומגיש התוכנית: מושב שדה אליעזר עיי ה. חילו.****עורך התוכנית: אבישי טארב-כורזים, תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.**

**אבישי טארב**  
תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ  
כורזים ד.ב. חבל כורזים  
טל 04-6934977 פקס. 04-6938468