

תקנונים 4 / שדה אליעזר- מגורים 93,94.
תאריך: מאי 2002 .

ועדה מקומית גליל עליון
ה' תש"ס ב' ל'

10-03-2003

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מבואות חרמון.
המקום: שדה אליעזר.

שם התכנית: שדה אליעזר- מגורים 93,94.
תכנית מספר: גע/ מק/ 060
שינוי לתכנית מספר ג/ 3368 וג/ 5241 המאושרות.
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' בהסכמה.

הודעה על הפקדת תכנית מסי 060/קנ/פע
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5109
מיום 4.9.02

הודעה על אישור תכנית מסי 060/קנ/פע
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 5334
מיום 13.10.04

ועדה מקומית גליל עליון
060/קנ/פע
מס' תכנית מסי
ועדה מקומית תחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2002000 מיום 4/10/02
שמנכ"ל תכנון

אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.
כורזים ד.ג תבל כורזים טל: 04-6934977 ; פקס: 04-6938468

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

שדה אליעזר- מגורים 93,94 תכנית מספר גע/ מק/ 060 שינוי לתכניות מספר ג/ 3368 וג/ 5241 המאושרות. תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' בהסכמה.

1.2 מקום התכנית:

מושב שדה אליעזר.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 252900 צפון: 772100

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13985	92,93	-

1.3 שטח התכנית: 4.5 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

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

יום ומגיש התכנית: בן מובחר- שדה אליעזר ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6940440.

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:

התכנית מהווה שינוי לתכניות ג/ 3368 וג/ 5241 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 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
אוקטובר 2001.	הכנה
דצמבר 2001.	עדכון 1
מרץ 2002	עדכון 2
אפריל 2002.	עדכון 3
מאי 2002.	עדכון 4
אוגוסט 2003.	עדכון 5
מאי 2004.	עדכון 6

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9) באור סימני התשריט:

גבול תכנית	- קו כחול.
גבול תכנית מאושרת	- קו כחול מקווקו.
שטח מגורים	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
מספר הדרך	- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.
מרווח בניה קדמי	- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.
רוחב הדרך	בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך.
גבול גוש רשום	- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.
גבול ומספר חלקה רשומה	- קו רצוף דק בירוק ומספר ירוק מוקף עיגול בתוכה.
גבול ומספר מגרש מוצע	- קו רצוף דק בשחור ומספר שחור בתוך.
גבול מגרש לביטול	- קו עם איקסים בצבע שחור בתשריט.
בנין להריסה	- השטח המרושת בצבע שחור בתשריט.
קו בנין	- קו מקווקו בצבע שחור בתשריט.

1.10) טבלת שטחים:

יעוד השטח		מצב קיים		מצב מוצע	
		שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים - מגרש 93		2.47	54.9%	2.5	55.6%
מגרש 94		2.03	45.1%	2.0	44.4%
סה"כ		4.5 ד'	100.0%	4.5 ד'	100.0%

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

2.1.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש, תוספת 6% לשטחי הבניה כהקלה, שינוי בקו בניה צדדי ואחורי לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה מחדש לפי סעיף 26 א' (א) (1) לחוק.
 2.2.2 תוספת 6% לשטחי הבניה כהקלה לפי סעיף 62 א' (א) (9) לחוק.
 2.2.3 שינוי בקו בניה צדדי ואחורי לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.
 2.2.4 הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע	מספר יח"ד למגרש	מספר יח"ד בתכנית
שטח מגורים	1470 מ"ר	2	4

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

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

3.1.1 שטח מגורים:

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש שטח מגורים, התכליות יהיו כמאושר בתכנית ג/ 3368 המאושרת, בתוספת 6% כהקלה. זכויות ומגבלות הבניה כמפורט בסעיף 3.2.

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

קוי בנין (מי)				גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי בין המגרשים	צדדי		
6 או 0 **	0	* 0	5	2000	שטח מגורים

* קו בנין 0 בהסכמת השכן בכתב.

** קו בנין 0 קדמי לסככת חניה ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר.

שטח בניה מכסימלי במ"ר						שם האזור (שימושים עיקריים)
סה"כ בניה במ"ר	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	
775 מ"ר	775 מ"ר	25	750 מ"ר	***	775 מ"ר	שטח מגורים - מגרש 93
745 מ"ר	745 מ"ר	25	720 מ"ר	***	745 מ"ר	שטח מגורים - מגרש 94

*** יותר באישור ועדה מקומית להעביר שטחים ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

מספר יח"ד סה"כ לדונם.	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	
		ע"פ תכנית מספר ג/ 3368 המאושרת.		שטח מגורים

3.3 הוראות נוספות:**3.3.1 מים:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת פרשה טכנית למים באישור מנהלת הכנרת, אספקת מים 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 רשות הניקוז האזורית.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת פרשה טכנית לביוב באישור מנהלת הכנרת, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ומנהלת הכנרת.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים, בוק וטל"כ, יהיו תת קרקעיים. רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.4 הוראות כלליות**3.4.1 חלוקה:**

א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה אשר תבטל את החלקות הקיימות ותקבע חלקות חדשות ע"פ תשריט התכנית והחלוקה ליעודים השונים.

ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

3.4.2 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.

3.4.3 רישום:

תוך חודשיים 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.

3.4.4 היטל השבחה:

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

3.4.5. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.6. כיבוי אש: מקום בו הדין מחייב זאת קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.4.7. 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. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

3.4.8. תשתיות:

ביצוע כל התשתיות יהיה באחריות ובמימון היוזם ובאישור הרשות המקומית ורשויות מוסמכות אחרות ע"פ כל דין. קיומן של תשתיות אלו יהווה תנאי לחתימה על תעודת גמר ואישור חיבור חשמל. תשתיות לענין סעיף זה משמעותן: דרך גישה פרטית, מערכת ביוב, תקשורת, סידורים לאצירת אשפה ופסולת עד לסילוקה.

3.4.9. מבנים להריסה:

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

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 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.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

רשויות התכנון המוסמכות להכניס לתכנית בתנאי שיש להם תמיכה עם
 חתימתו וזוהי לצרכי תכנון בלבד. אין בה כוון להקנות כל זכויות
 ליהודים ולתושבים או לכל בעל זכויות אחר. מטרת התכנית כל עוד לא
 הוקמה השטח ונחתם עיניו הסכם ניהול ואין חתימתו זו באה
 במימוש הסכמי כל בעל זכות בשטח הודעו ו/או כל רשות מוסמכת.
 לפי כל הודעה ועפ"י כל דין.
 לענין הסדר הספק מיעדר ביה כי אם ניהול או ייעוץ יל ידו הסכם
 בזמן השטח הנכבד בתכנית. אין בחתימתו זו חתימת הכרה או
 הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכויותו הבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש ניהולו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על
 כל זכות אחרת העומדת לנו ביחס הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן
 חתימתו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז הצפון

תאריך: 19/12/02

ארתור חיימובסקי

זים ומגיש התוכנית: בן מובחר- שדה אליעזר.

שדה אליעזר
 מועצת עובדים של העובד העירוני
 לשירותי הקלאיות שתופית בע"מ

בן מובחר - שדה אליעזר
 בן מובחר - שדה אליעזר

עורך התוכנית: אבישי טאוב- כורזים. תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ.



אבישי טאוב
 תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
 כורזים ד.נ. חבל כורזים
 טל. 06-6934977 פקס 06-6938468