

פרק מספר 1 - כללי:

- 1.1 **שם התכנית וחלות:**
"אליפלט - מגורים" תכנית גע/מק/064 שינוי בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62 א (א)
בתיקון 43 לתכנית ג/10059.
- 1.2 **מקום התכנית:** מחוז : הצפון
נפה : צפת.
המקום : אליפלט.
בתחום מועצה אזורית : מבואות חרמון.
מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.
נ.צ. מרכזי - מזרח : 252250 צפון : 761500
- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| גוש : 13548 חלקות : - | חלק מחלקות : 2; 4; 7; 8; 9. |
| גוש : 13550 חלקות : - | חלק מחלקות : 8. |
| גוש : 13552 חלקות : - | חלק מחלקות : 1; 2; 3. |
| גוש : 13553 חלקה : 4. | חלק מחלקות : 1; 2; 3. |
| גוש : 13554 חלקות : - | חלק מחלקות : 1; 2; 5. |
| גוש : 13555 חלקות : 1; 2; 3; 4; 7. | חלק מחלקות : 5; 6. |
| גוש : 13556 חלקות : - | חלק מחלקות : 1; 3; 4; 5. |
| גוש : 13557 חלקות : 1 | חלק מחלקות : 2. |
- 1.3 **יחידות דיוור:** 327 יח"ד.
- 1.4 **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת : הוראות התכנית (5 עמודים)
- 1.5 **יוזם התכנית:** אגודת מושב אליפלט.
ד.נ. גליל עליון. טל : 04-6935850.
- 1.6 **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
קרית הממשלה נצרת עילית. טל' : 04-6558211
- 1.7 **עורך התכנית:** אבישי טאוב - אדריכל.
כורזים ד.נ.חבל כורזים מיקוד 12391
טל' : 04-6934977 פקס : 04-6938468
- 1.8 **שטח התכנית:** 2002.14 דונם בתחום הקו הכחול שבתשריט התכנית ג/10059.
- 1.9 **מטרת התכנית:**
1.9.1 שינוי גודל מגרש מינימלי מ - 450 מ"ר ל- 300 מ"ר ללא שינוי ממספר יח"ד ע"פ סעיף 62 א (א) 7 בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה, החל רק על מגורים ב' וג'.
- 1.9.2 שינוי קו בנין אחורי מ- 5 מטר ל- 3 מטר ע"פ סעיף 62 א (א) 4 בתיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- 1.10 **יחס לתכניות אחרות:**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/10059 עם אישור תכנית זו הוראותיה יהיו עדיפות על כל תכנית אחרת שחלה על השטח הנכלל בה.

- פרק מספר 2: ציונים בתשריט וטבלת שטחים:**
פרוט ציונים בתשריט וטבלת שטחים ואחוזים יהיה ע"פ תכנית ג/ 10059.
- פרק מספר 3: תקנות כלליות.**
- 3.1 על מנת לאפשר פיתוח נאות של השכונה יהיה מסמכותה וחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתרי בניה בתכנון וביצוע הסעיפים הבאים:
- א. השלמת כל הבניה על פי תכנית ההיתר המאושרת, לא תותר בניה חלקית.
ב. אנטנות, דוודים, קולטי שמש, וארובות יוצבו כך שישתלבו במבנה הגג בפתרון תכנוני לשביעות רצון הועדה.
ג. צנרת מים, ביוב וחשמל לא יעברו על קירות החזיתות הקדמיות של המבנה.
ד. ציפוי קירות החוץ יסומן על גבי הבקשה להיתר בניה.
ה. לא תנתן תעודת גמר למבנה אלא אם סיימו את עבודות הפיתוח וסולקה כל פסולת הבניין והחתקנות הזמניות לצרכי בניה.
- 3.2 טבלת זכויות ומגבלות הבניה תהיה ע"פ תכנית ג/ 10059 למעט גודל מגרש מינימלי, שיהיה ע"פ הרשום בסעיף 1.9.1.
- פרק מספר 4: אזורים ותכליות**
פרוט האזורים והתכליות יהיה ע"פ תכנית ג/ 10059.
- פרק מספר 5: תקנות כלליות**
- 5.1 **שימוש בקרקע ובבנינים:**
לא ינתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או המבנה, ובהתאם למגבלות הבניה של אותו אזור.
- 5.2 **ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- 5.3 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 5.4 **מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 5.5 **סילוק 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.
- 5.6 **כיבוי אש:**
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 5.7 **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.
- 5.8 **רישום:**
תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לחוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 5.9 **חלוקה:**
א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
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.
- 5.10 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 5.11 **הוראות הג"א:** לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

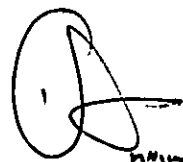
- 5.12 **טלפון, תקשורת, טלזיה בכבלים:** תעשה הכנה בקוים תת קרקעיים לרשת טלפונים ותקשורת.
- 5.13 **חניה**
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 5.14 **עבודות פיתוח**
תוגש תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים אשר תכלול שבילים להולכי רגל, חניות, פרטי רהוט חוץ, גופי תאורה, סככות אוטובוס, פינות ישיבה, מתקני אשפת, פרטי גינון וצמחיה, וכל הדרוש להשלמת ביצוע הפיתוח. לא ינתן היתר בניה בשטחים הציבוריים או ללא הגשת תכנית פיתוח כאמור, לשביעות רצון הועדה ובהנחית מחלקת מהנדס המועצה.
- 5.15 **חוראות הבניה ועמידת בתקנים:**
בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ומערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- 5.16 **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 ואו 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.
- 5.17 **חשמל: רשת החשמל תיהיה תת קרקעית.** יבנו מבנים לשנאים בתחום השטחים לצרכי ציבור, ארונות חשמל ימוקמו וישולבו בגדר בנויה או קיר מבנה.
- 5.18 **תאורת חוץ:** תאורת הרחובות, הככרות, השדרות ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים יבוצעו ע"פ תכניות הפיתוח ואושרו ע"י מהנדס המועצה.
- 5.19 **עצוב ארכיטקטוני והשתלבות בנוף:** המבנים בשטח התכנית יעוצבו ארכיטקטונית בצורה מדורגת, צמודת קרקע כך שתשתלב בנוף, בשיפועי הקרקע ובבינוי הכולל של השכונה.
- 5.20 **עתיקות:** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

פרק מס' 5 חתימות ואישורים:

יזם התכנית: **אגודת מושב אליפלט.**

דנת כנרת
 מושב עובדים
 תחנת שירות חקלאים שתופיה בע"מ
 אליפלט ד.ג. - רחל כורזים

עורך התכנית: **אבישי טאוב - אדריכל.**


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

דצמבר 2002.