

תקנונים 4 / אליפלט - מגורים 700
תאריך: פברואר 2006.

משרד הפנים מחוז הצפון
הבק התכנון והבניה תשס"ה 1955
אישור תכנית מס' 15065
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18.1.06 לאשר את התכנית
לשם: []

הודעה על אישור תכנית מס' 15065
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5518
מיום 10.4.06

מחוז הצפון
נפה: צפת
מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי: מבואות חרמון
המקום: מושב אליפלט

שם התכנית: אליפלט מגורים
תכנית מספר: ג/ 15065
שינוי לתכנית מתאר אליפלט מספר ג/ 10059 המאושרת.

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

"אליפלט מגורים" תכנית מספר ג/ 15065 שינוי לתכנית מתאר אליפלט מספר ג/ 10059 מאושרת.

מקום התכנית: (1.2)

מושב אליפלט.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 251700 צפון: 761200

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13553	-	2

שטח תכנית A: 9.25 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול. (1.3)

שטח תכנית B: 3.70 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.

בעלי עניין: (1.4)

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

יזם ומגיש התכנית: אגודת רמת כנרת-מושב אליפלט ד.ג. גליל עליון. טל: 04-6935850.

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.

יחס לתכניות אחרות: (1.5)

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 10059 המאושרת, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

מסמכי התכנית: (1.6)

א. תקנון בן 7 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב.

תאריך הכנת התכנית: (1.7)

תאריך	הכנה
מרץ 2002.	עדכון 1
מאי 2002.	עדכון 2
אוקטובר 2003.	עדכון 3
דצמבר 2003.	עדכון 4
אפריל 2004.	עדכון 5
מאי 2005.	עדכון 6
פברואר 2006.	

הגדרות ומונחים: (1.8)

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

(1.9) **מספר יח"ד בשטח התכנית:** 7 (הערה: אין תוספת יח"ד בתכנית).

(1.10) **באור סימני התשריט:**

- | | |
|-----------------------|--|
| גבול תכנית | - קו כחול. |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקווקו. |
| מגורים ב' | - השטח הצבוע צהוב בתשריט. |
| בניה שלב ג' | - השטח הצבוע צהוב וקווים אלכסוניים בצבע כחול בתשריט. |
| שטח מבני ציבור | - השטח הצבוע חום ומותחם חום כהה בתשריט. |
| שטח ציבורי פתוח | - השטח הצבוע ירוק בתשריט. |
| מבני ציבור ומסחר | - השטח הצבוע פסים בחום ואפור לסרוגין. |
| דרך מאושרת | - השטח הצבוע חום בתשריט. |
| מספר הדרך | - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך. |
| מרווח בניה קדמי | - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. |
| | בדרך אזורית או מקומית ימדד מתחום זכות הדרך. |
| רוחב הדרך | - ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך. |
| גבול גוש רשום | - קו משונן בצבע ירוק. |
| גבול ומספר חלקה רשומה | - קו רצוף דק בירוק ומספר בצבע ירוק בתוך. |
| גבול ומספר מגרש מוצע | - קו רצוף דק בשחור ומספר בצבע שחור בתוך. |

(1.11) **טבלת שטחים תכנית A:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים ב'	-	-	3.50	38.0%
שטח מבני ציבור	-	-	5.75	62.0%
מבני ציבור ומסחר	9.25	100.0%	-	-
סה"כ	9.25 ד'	100.0%	9.25 ד'	100.0%

טבלת שטחים תכנית B:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
בניה שלב ג'	3.70	100.0%	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	-	3.70	100.0%
סה"כ	3.70 ד'	100.0%	3.70 ד'	100.0%

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

2.1.1 שינוי יעוד משטח שיעודו מבני ציבור ומסחר לשטח שיעודו מגורים ב' ומבני ציבור.

2.1.2 שינוי יעוד משטח בניה שלב ג' לשטח ציבורי פתוח.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
7	1540	מגורים ב'
-	5000	מבני ציבור
-	25	שטח ציבורי פתוח

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 ב' :

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש שטח למגורים ב' ומיועד לבניית בתים חד משפחתיים במגרשים נפרדים. בכל מגרש יותר שימוש עסקי בחלק מהמבנה בתנאי :
 א. שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.
 ב. לא יותר מ- 50 מ"ר כחלק מאחוזי הבניה המותרים בשטח עיקרי.
 ג. כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.
 ד. החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה תחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לשימוש המבוקש.
 ה. שהפעילות לא תשפיע לרעה על השכנים ועל הסביבה במטרדים שונים.
 ו. במגרשים 702-706 קיימים מבנים הבנויים כחוק. קו בנין קדמי במגרשים אלא יהיה 5 מטר גם לתוספות עתידיות והמבנה הקיים בתחום קו בנין יוכר כמבנה חורג.
 ז. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.
 תותר חניה בקו בנין אפס צידי ובקו בנין 0 קדמי בתנאי שהניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש ובתנאי הסכמת השכנים בכתב.
 ח. תנאי לשיווק מגרשי מגורים הינו מתן פתרון בפועל למבנים ציבוריים הקיימים בשטח.
 לזכויות והגבלות הבניה ראה סעיף 3.2.

3.1.2 שטח מבני ציבור :

השטח הצבוע חום ומותחם בחום כהה יעודו שטח למבני ציבור כגון מזכירות, מועדון, גן ילדים ופעוטון. לזכויות והגבלות הבניה ראה סעיף 3.2.

3.1.3 שטח ציבורי פתוח :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ישמש לשטח ציבורי פתוח, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל ומתקני תשתית. לזכויות והגבלות הבניה ראה סעיף 3.2.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	450	3 או 0 לחניה**	3	5 או 0 לחניה או למבנה קיים**
מבני ציבור	*5750	5	5	5
שטח ציבורי פתוח	3700	5	5	5

* ניתן לחלק את שטח מבני הציבור למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר.
**תותר חניה בקו בנין אפס צידי או קדמי בתנאי שהניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש ובתנאי הסכמת השכנים בכתב.

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה במ"ר	
270	***	220	50	270	270	מגורים ב'
5500	***	5000	500	5500	5500	מבני ציבור
25	-	25	-	25	25	שטח ציבורי פתוח

*** תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים		
מגורים ב'	2	8.5	1	2
מבני ציבור	2	8.5	-	-
שטח ציבורי פתוח	1	4	-	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1 מים:

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 ומנהלת הכנרת.

3.3.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה יותנה בהשלמת ביצוע פתרון קצה לישוב, 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, טלוויזיה בכבלים:

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

3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ניתן 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"י) 11 מ'.

- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 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 האנכיים 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.

3.4 (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. 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.

3.4.3. 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 שמונה 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 בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.4.7. כינוי 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. מעמד 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. תקפות התכנית:

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

פרק 5 - התימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם ומגיש התוכנית: אגודת רמת כנרת.

רמת כנרת

מחלקת עובדים
ותושבות המלאכה שתופית בעים
אליפלט ד.ג. חבל כורזים

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



אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ
כורזים ד.ג. חבל כורזים

טל. 04-6934977 פקס. 04-6938468

9. הוראות הג'א:

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

10. ביבוי אש:

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

11. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

12. הוצאות התכנית:

כל ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מתכנית זו יוטלו על יזם התכנית.

פרק 4 – תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 4 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

בעלי זכות בנכס:

בשורה האני

עורך התוכנית:

משרד לאדריכלות והנדסת בנין
מ"מ רשיון 5357
נצרת - טלפקס 05-23496-05

כפר יחזקאל
מושב עובדים להתישבות
חקלאית שיתופית בע"מ