

2006876

תקנונים 5 / אליפלט 182 - 184.

תאריך: ינואר 2005.

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14439
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 10.4.06
 לאשר את התכנית
 הד"ר נדזי
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר העדה המחוזית

מחוז הצפון
נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון
 תחום שיפוט מוניציפלי: מבואות חרמון
 המקום: מושב אליפלט

שם התכנית: אליפלט 182 - 184
 תכנית מספר: ג/14439
 שינוי לתכנית מתאר אליפלט מספר ג/10059 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 14458
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5604
 מיום 12-12-06

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

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

"אליפלט 182 - 184" תכנית מספר ג/ 14439 שינוי לתכנית מתאר אליפלט מספר ג/ 10059 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

מושב אליפלט.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 251425 צפון: 761850

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13553	-	2

(1.3) שטח התכנית: 6.3 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

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.

(1.5) יחס לתכניות אחרות:

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.

(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
יולי 2003.	עדכון 1
ספטמבר 2003.	עדכון 2
דצמבר 2003.	עדכון 3
מאי 2004.	עדכון 4
ספטמבר 2004.	עדכון 5
ינואר 2005.	עדכון 6
מאי 2005.	

(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 שלב א'	- השטח הצבוע כתום בתשריט.
שטח מגורים שלב ב' ו-ג'	- השטח הצבוע צהוב בתשריט.
שטח ציבורי פתוח	- השטח הצבוע ירוק בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה.
דרך מאושרת	- השטח הצבוע חום 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 משונן בצבע ירוק.
	- קו רצוף דק בירוק ומספר בצבע ירוק מוקף בעיגול.

1.10 **טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים שלב א'	-	-	5.1	80.9%
שטח מגורים שלב ב' ו-ג'	3.1	49.2%	-	-
שטח ציבורי פתוח	-	-	0.2	3.2%
שטח חקלאי	2.2	34.9%	-	-
דרך מאושרת	1.0	15.9%	1.0	15.9%
סה"כ	6.3 ד'	100.0%	6.3 ד'	100.0%

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית2.1 **מטרות התכנית:**

2.1.1 התאמת זכויות הבניה במגרש לזכויות הבניה בנחלה.

2.2 **עיקרי הוראות התכנית:**

2.2.1 שינוי יעוד משטח מגורים שלב ב' ו-ג' לשטח מגורים שלב א' ושטח ציבורי פתוח.

2.2.2 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מגורים שלב א'.

2.2.3 קביעת הוראות למתן היתר בניה.

2.3 **נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ מספר יח"ד	סה"כ מספר יח' אירוח
מגורים שלב א' - למגרש	160+370 ליח"א	1+2 יח' הורים	3
מגורים שלב א' - סה"כ לתכנית	480 + 1110 ליח"א	3 + 6 יח' הורים	12
שטח ציבורי פתוח	80	-	-

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.

3.1.1 שטח מגורים שלב א':

השטח הצבוע כתום בתשריט יישמש שטח למגורים שלב א' - מגרשי נחלות. במגרשים תותר הקמת 2 מבני מגורים + יח' הורים וארבעה חדרי אירוח, בשטח של לא יותר מ- 160 מ"ר לחדרי אירוח. תותר הקמת סככת חניה שלא תעלה על 30 מ"ר כחלק מזכויות הבניה במגרש לפי תכנית זו, בקו בנין 0 קדמי, בקו בנין 0 צידי בתנאי הסכמת השכן בכתב ובתנאי שהניקוז יהיה שלא לכיוון המגרש השכן. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר יישמש לשטח ציבורי פתוח ותותר בו בנית מקלטים, נטיעות, שדרות, גנים, שבילים להלכי רגל ומתקני תשתית. זכויות והגבלות הבניה ראה סעיף 3.2.

3.1.3 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.

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	קווי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
מגורים שלב א' - למגרש	יקבע בתכנית איחוד וחלוקה מחדש	0 - 3 לחניה*	3	0 - 5 לחניה*
שטח ציבורי פתוח	80	0	0	0

* קו בנין 0 קדמי וקו בנין 0 צידי יותר בתנאי הסכמת השכן בכתב ובתנאי שהניקוז יהיה שלא לכיוון המגרש השכן. בקו בנין 0 לא יהיו חלונות.

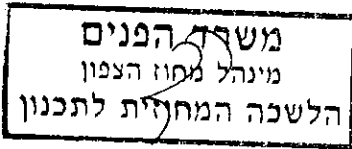
שם האזור (שימושים עיקריים)	אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי				
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)
מגורים שלב א' - למגרש	470	**	370	100	370
יח' אירוח - למגרש	160	**	160	-	160
שטח ציבורי פתוח	80	**	80	-	80

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	מספר יח"א בתכנית	מספר יח"ד בתכנית.
	מס' קומות	במטר			
מגורים שלב א' - למגרש	2 + מרתף	8.5	2 + יח' הורים	12	6 + 3 יח' הורים
שטח ציבורי פתוח	1	4	-	-	-

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 רשות הניקוז האזורית ומנהלת 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, טלוויזיה בכבלים:** רשת מתח נמוך, 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 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 לאתר 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.



3.4 (הוראות כלליות :

3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר לפריצת דרכים – הסדרת נושא איחוד וחלוקה, כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה, סעיפים 121; 122, ואישור תכנית כוללת לרבים, אם, ע"פ ושמ"ר הישגית האוטומטית לכך.

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 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.

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

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

3.4.8 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.

3.4.9 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו 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 הבניין 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.

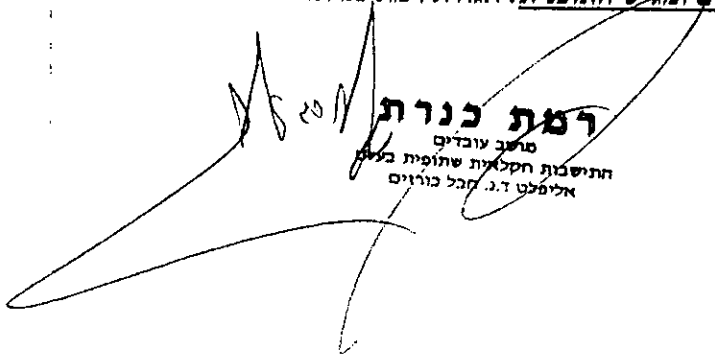
3.4.10 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם מאגיש התוכנית: אגודת רמת כנרת.



רמת כנרת

 מועדב עובדים

 התיישבות הקלאסית שתופית בע"מ

 אליפלט ד.ג. חבל כורזים

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