

2006892

תקנונים 6 / שדה אליעזר-מגרש 4  
תאריך: נובמבר 2006

מחוז הצפון

נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון.

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה אזורית מבואות חרמון.

המקום: שדה אליעזר.

שם התכנית: "שדה אליעזר-משק 4"

תכנית מספר: גע/מק/134

שינוי לתכנית מספר ג/ 5241 ולתכנית מספר ג/ 3368 המאושרות.

תואם תכנית ג/13000 ליח"א.

שינוי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) 1; 4.

הודעה על אישור תכנית מס' 134/מ/ת.צ.  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5622  
מיום 31.1.07

ועדה מקומית גליל עליון  
אישור תכנית מס' 134/מ/ת.צ.  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2006009 ביום 21.10.06  
הרצל גדז' / יו"ר ועדה מחוזית  
אדורין ומסי / יו"ר הועדה

אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. פורזים ד.ג חבל כורזים

טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468

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

"שדה אליעזר- משק 4" תכנית מספר גע/מק/134 שינוי לתכנית מספר ג/ 5241 ולתכנית מספר ג/ 3368 המאושרות ותואם תכנית ג/13000 ליח"א. שינוי בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א)1 ו- 62א(א)4.

**1.2 מקום התכנית:**

מושב שדה אליעזר.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 253550 צפון: 772475

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13985	35	-

**1.3 שטח התכנית:** 13.5 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**1.4 בעלי עניין:**

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

**יזם התכנית:** אגודת שדה אליעזר ע"י דוד שיטרית -ד.נ.גליל עליון. טל: 04-6931032.

**מגיש התכנית:** דוד שיטרית - מושב שדה אליעזר -ד.נ.גליל עליון. טל: 04-6931032.

**עורך התכנית:** אדריכל אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ.חבל

כורזים. טל: 04-6934977; פקס: 04-6938468 – מספר רשיון: 17408.

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 5241 ולתכנית ג/ 3368 המאושרות ותואם תכנית ג/13000 ליח"א. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של כל 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
יוני 2005.	עדכון 1
ספטמבר 2005.	עדכון 2
ינואר 2006.	עדכון 3
נובמבר 2006.	

**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 צהוב בתשריט.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק 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 שחור מוקף עיגול ירוק בתוכה.
מספר מגרש	- מספר בצבע שחור.
קו בנין	- קו מקווקו בצבע שחור בתשריט.

**1.10 טבלת שטחים:**

יעוד השטח	מצב מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח מגורים	1.9	14.0%	1.9	14.0%
שטח חקלאי	11.6	86.0%	11.6	86.0%
סה"כ	13.5 ד'	100.0%	13.5 ד'	100.0%

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

- 2.1.1 איחוד וחלוקה של מגרש ע"פ סעיף 62 א (א') 1 לחוק.
- 2.1.2 שינוי קוי בנין הקבועים בתכנית ע"פ סעיף 62 א (א') 4 לחוק.
- 2.1.3 קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

**2.2 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח
שטח מגורים	בהתאם ללתכנית ג/ 3368 וחדרי אירוח בהתאם לתכנית ג/13000 המאושרות.		

**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 למגורים:**

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש שטח למגורים ולחדרי אירוח. בשטח זה יחול כל ההוראות וההגבלות בהתאם לתכנית ג/ 3368 ותכנית ג/13000 המאושרות. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

**3.1.2 שטח חקלאי:**

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט. בשטח זה יחול כל ההוראות וההגבלות בהתאם לתכנית ג/ 6540 המאושרת.

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

קוי בנין (מ') / **			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	0	3 או 0 ***	בהתאם לתכנית ג/ 3368 וחדרי אירוח בהתאם לתכנית ג/13000 המאושרות.	שטח מגורים

\* קוי הבנין למבנים קיימים חורגים יהיה ע"פ המסומן בתשריט.

\*\* קו הבנין למבנים חדשים יהיה לפי טבלת הזכויות והגבלות הבניה בתקנון התכנית. סימון קו הבניה בתשריט חל על מבנים קיימים בלבד.

\*\*\* קו בנין צדדי 0 יהיה בהסכמת השכן בכתב.

שטח בניה מכסימלי במ"ר						שם האזור (שימושים עיקריים)
מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה מ"ר	
בהתאם לתכנית ג/ 3368 וחדרי אירוח בהתאם לתכנית ג/13000 המאושרות.						שטח מגורים

מספר יח"ד בתכנית.	מספר חזרי אירוח בתכנית	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	
בהתאם לתכנית ג/ 3368 וחדרי אירוח בהתאם לתכנית ג/13000 המאושרות.					שטח מגורים

### 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.
- 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, טלביזיה בכבלים:** הביצוע וההכנה תהיה בקוים תת קרקעיים.

### 3.3.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 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.
  - 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.
- 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 הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.3.7 מגבלות שימושים חקלאיים:

בשטח החקלאי הגובל עם שטח המגורים של נחלה מספר 3 לא יותרו ריסוסים.

### 3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 **חלוקה:** חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- 3.4.2 **רישום:** תוך 8 חדשים 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 הבניה.
- 3.4.3 **תנאים לביצוע התוכנית:** תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מיס, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 3.4.4 **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**3.4.5 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.

**3.4.6 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.

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

**3.4.8 ביבוי אש:** קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**3.4.9 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.

**3.4.10 תקפות התכנית:** לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**3.4.11 שיפוי ופיצוי :**

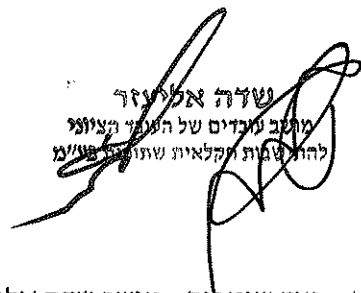
יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכת סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

פרק 5 - חתימות

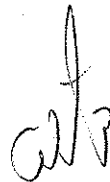
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התכנית: מושב שדה אליעזר ע"י דוד שיטרית .

שדה אליעזר  
 מחשב עיכדים של השטח הצומח  
 להורשאות וקלאית שתוחמת ע"מ



מגיש התכנית: דוד שיטרית - מושב שדה אליעזר.



עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – רשיון מספר 17408.



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