

2.11.06

תקנונים 4 / אליפלט-67
תאריך: אפריל 2004.

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 132-8817 הועדה המחוזית לתכנון ובניה ההליטה ביום 10/4/06 מנכ"ל לתכנון</p>

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 132-8817 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5627 מיום 7-2-07</p>
--

מחוז הצפון

נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי: גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי: מבואות חרמון

המקום: מושב אליפלט

שם התכנית: אליפלט מגורים- מגרש 67

תכנית מספר: ג/ 13288

שינוי לתכנית מתאר אליפלט מספר ג/ 10059 המאושרת

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

אליפלט מגורים - מגרש 67 תכנית מספר ג/ 13288 שינוי לתכנית מתאר אליפלט מספר ג/ 10059 המאושרת.

(1.2) מקום התכנית:

מושב אליפלט.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 251700 צפון: 761200

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13552	-	1
13553	-	2,4

(1.3) שטח התכנית: 2.79 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: אגודת רמת כנרת-מושב אליפלט ד.נ. גליל עליון. טל: 04-6935850.

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/ 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
ינואר 2002.	עדכון 1
מרץ 2002.	עדכון 2
יוני 2002.	עדכון 3
ספטמבר 2003.	עדכון 4
דצמבר 2003.	עדכון 5
אפריל 2004.	עדכון 6
מאי 2006.	

(1.8) הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 (באור סימני התשריט :

- קו כחול.	גבול תכנית
- קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת
- השטח הצבוע כתום בתשריט.	שטח מגורים א'
- השטח הצבוע צהוב בתשריט.	שטח מגורים ב' ו- ג'
- השטח הצבוע חום בתשריט.	דרך מאושרת
- השטח הצבוע ירוק וקווים אלכסוניים באדום מעל בתשריט.	שביל להלכי רגל
- השטח הצבוע בפסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין.	דרך משולבת
- ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.	מספר הדרך
- ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך.	מרווח בניה קדמי
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 מוקף עיגול.	גבול מגרש ע"פ ג/ 3671
- קו רצוף בצבע סגול בתשריט.	מספר מגרש ע"פ ג/ 3671
- מספר מוקף עיגול בצבע סגול בתשריט.	

1.10 (טבלת שטחים :

מזב מוצע		מזב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
-	-	75.0%	2.09	שטח מגורים א'
53.4%	1.49	-	-	שטח מגורים ב' ו ג'
21.6%	0.6	25.0%	0.7	דרך קיימת
25.0%	0.7	-	-	דרך משולבת
100.0%	2.79 ד'	100.0%	2.79 ד'	סה"כ

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

2.1.1 שינוי יעוד משטח מגורים א' לשטח מגורים ב' ו ג' ודרך משולבת.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד למגרש	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	יעוד הקרקע
יקבע בתכנית איחוד וחלוקה	819.5 מ"ר	שטח מגורים ב ו ג'.

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 ב' וג':

השטח הצבוע צהוב בתשריט ישמש שטח למגורים ב' וג'. בשטח זה תותר הקמת יח"ד אחת למגרש. תותר הקמת סככת חניה ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר כחלק מזכויות הבניה במגרש לפי תכנית זו, בקו בנין 0 צידי בתנאי הסכמת השכן בכתב ובתנאי שהניקוז יהיה שלא לכיוון המגרש השכן. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. תכנית זו אינה כוללת הוראות בדבר חלוקת הקרקע. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא הסדרת נושא חלוקת הקרקע כנדרש בחוק.

3.1.2 דרכים:

השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום לסירוגין בתשריט ישמש לדרך משולבת, השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך מאושרת. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך. קווי הבניין יהיו ע"פ המסומן ברוזטה.

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')		
		קדמי	אחורי	צדדי
שטח מגורים ב' וג'	450	5	4	*3

*תותר הקמת סככת חניה ששטחה לא יעלה על 30 מ"ר כחלק מזכויות הבניה במגרש לפי תכנית זו, בקו בנין 0 צידי בתנאי הסכמת השכן בכתב ובתנאי שהניקוז יהיה שלא לכיוון המגרש השכן.

אחוזי בניה/שטח בניה מכסימלי						שם האזור (שימושים עיקריים)
מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	
65%	*	55%	10%	30%	65%	שטח מגורים ב' וג'

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		סה"כ מס' יח"ד
	מס' קומות	במטרים	
שטח מגורים ב' וג'	2 + שימוש בקומת גג	8.5	יקבע בתכנית איחוד וחלוקה

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 השלמת ביצוע פתרון קצה לישוב וחיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.3.4 חשמל, טלפון, תקשורת, טלויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, רשת 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 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 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. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

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

ג. לא ינתנו היתרי בניה מכח תוכנית זו ללא הסדרת נושא חלוקת קרקע כפי שנדרש בחוק.

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. כיבוי אש: מקום בו הדין מחייב זאת 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. כאשר מציעים חניה בקו אפס צידי יש לרשום בתקנון שהניקוז

יהיה לכיוון מגרש המבקש.

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.

3.4.11. תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.****יזם ומגיש התוכנית: אגודת רמת כנרת.**

רמת כנרת
 מושב עובדים
 התישבות חקלאית שתומית בלי
 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