

30.4.07

תקנונים 5 / אליפלט-לולים בן שושן – מגבלות תעופה.
תאריך: ינואר 2006.

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

שם התכנית: אליפלט-לולים בן שושן
תכנית מספר: ג/15136
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/10059 המאושרת
ותואמת לתכנית מספר ג/12985 המאושרת.

הודעה על אישור תכנית מס' 15136
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705
מיום 20.8.07

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15136
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 6.3.07 לאשר את התכנית
חל על גדי
סמנכ"ל לתכנון

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-לולים בן שושן" תכנית מספר ג/ 15136 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10059 המאושרת ותואמת לתכנית מספר ג/ 12985 המאושרת.

1.2 מקום התכנית:

מושב אליפלט.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 252550 צפון: 761150

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13555	-	1,5
13557	-	2

1.3 שטח התכנית: 37.3 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 ע"י בן שושן חסיבה.

מושב אליפלט ד.נ. חבל כורזים 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:

- תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.
- תשריט בקני"מ 1:1000 – מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקני"מ 1:1000 – מסמך מנחה.
- נספח נופי – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
מאי 2004.	עדכון 1
ספטמבר 2004.	עדכון 2
דצמבר 2005.	עדכון 3
ינואר 2006.	עדכון 4
ינואר 2007.	

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 חקלאי מיוחד	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כתום לסרוגין.
שטח חקלאי	- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק.
דרך חקלאית מיוחדת	- השטח המסומן בפסים אלכסוניים באדום וירוק בהיר לסירוגין.
דרך קיימת	- השטח הצבוע חום כהה 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 משוון בצבע ירוק.
גבול אתר עתיקות	- קו רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה.
	- קו מקווקו עבה בצבע שחור.

מקרא מגבלות רשות התעופה האזרחית:

מישור קוני	- קו רצוף דק בירוק בהיר.
חריגה טופוגרפית	- קווים אלכסוניים בצבע אדום התשריט.

1.10) טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח חקלאי	36.7	98.4%	-	-
שטח חקלאי מיוחד	-	-	31.1	83.4%
דרך חקלאית מיוחדת	-	-	5.6	15.0%
דרך קיימת	0.6	1.6%	0.6	1.6%
סה"כ	37.3 ד'	100.0%	37.3 ד'	100.0%

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

2.1.1 הקמת חוות לולים.

2.1 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד.

2.2.2 קביעת הוראות לפיתוח למתן היתרי בניה.

2.2.3 התווית דרך חקלאית מיוחדת.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
שטח חקלאי מיוחד	11,000	-

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 חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וירוק לסרוגין בתשריט ישמש כשטח חקלאי מיוחד בשטח זה תותר הקמת חוות לולים, סככה, מחסן, משרפה ומכלי תערוכת. הסתרת הלולים ושיקום הסביבה יטופל על פי הנספח הנופי המחייב המצורף. זכויות והגבלות הבניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

3.1.2 שטח לדרכים:

השטח הצבוע חום בתשריט הינו שטח דרך קיימת, השטח הצבוע בפסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק בהיר הינו דרך חקלאית מיוחדת. תותר דרך עם מצע כורכר ללא אספלט. הדרך החקלאית מיוחדת תהיה באחריות היזם.

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
שטח חקלאי מיוחד	31,000	5	5	5

שם האזור (שימושים עיקריים)	שטח בניה מכסימלי במ"ר					
	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ בניה מ"ר
שטח חקלאי מיוחד**	11,500	*	11,000	500	11,500	11,500

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
** מכלי מזון ומתקנים אחרים הדרושים לתפעול שוטף של הלולים יוכלו להיות בגובה העולה על הרשום באישור הועדה המקומית, רשות התעופה האזרחית וצה"ל.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גובה בניה מכסימלי		מרחק בניה מינימלי בין מבנים	מספר יח"ד סה"כ לדונם.
	מס' קומות	במטרים		
שטח חקלאי מיוחד	1	5	8	-

3.3 הוראות נוספות:

3.3.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות ובאישור אגודה שיתופית רמת כנרת.

3.3.2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות ובאישור מנהלת הכנרת.

3.3.3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור לביוב, באישור מהנדס הרשות ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

3.3.4. חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:

רשת מתח נמוך, תאורת כבישים ובזק יהיו תת קרקעיים.

רשת מתח גבוה-עלית, שנאים על עמודי מתח גבוה.

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 הכולט 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') 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 ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

3.3.7. תנאים להיתרי בניה:

3.3.7.1. תנאי למתן היתרי בניה לבניית החווה יהיה ביצוע בפועל הוראות של הנספח הנופי.

3.3.7.2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה. או מי המורשה מטעמו.

3.3.7.3. תנאי למתן היתרי בניה בכל תחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

3.3.7.4. בינוי:

א. מבני הלולים יהיו סגורים- לולים מבוקרים.

ב. הקירות והגגות יהיו בצבע שאינו בוהק. מומלץ צבע בג' בגוון RAL 1001.

ג. המתקנים הנלווים כגון חדר חשמל, מיכלי תערובות גם הם יהיו בגוונים דומים שאינם בוהקים.

3.3.7.5. ניקוז:

א. רצפת הלולים תנוקז לבורות אטומים, בנפח מתאים. המשרד לאיכות הסביבה דורש שמי שטיפת הלולים ינוקזו לקולטן/ מיכל אטום. תוכן המיכל יפונה בזרימה או שאיבה למערכת הביוב באישור ובתיאום עם המועצה האזורית.

ב. מי נגר מגגות המבנים, ינוקזו באמצעות מזחלות ומרזבים לתעלות הניקוז האזוריות, באישור רשות הניקוז.

3.3.7.6. טיפול בפגרים:

הטיפול בפגרים יעשה באופן שלא יביא להיווצרות מפגעי ריח ו/או זיהום מים. אנו ממליצים לטפל בפגרים בשיטת "כילוי בסיס" בעזרת דולבים או כל דרך אחרת שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3.3.7.7. מניעת מטרדי ריח:

הלולים יהיו לולים סגורים ומבוקרים על מנת לצמצם את מפגעי הריח. האוורור אורך יתוכנן באופן שירחיק את הריחות הצפויים מהישוב והסביבה. במידת הצורך ידרש הזום בהכנת תכנית

לטיפול בריחות שתכלול הפחתת המטרד לרבות שימוש בחומרים סופחי אמוניה ו/או מערכת לניטרול ריחות. תכנית זו תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותתבצע ע"י היוזם אם ייווצרו מטרדים ליושב.

3.3.7.8. גידור דרכים:

גדר רשת לא אטומה מסביב לשטח הבנוי. יפותחו דרכים רק בתחום התכנית המאושרת.

3.3.7.9. אחסון דלקים:

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

3.3.7.10. תנאי לטופס 4:

בתנאי לטופס 4 הינו ביצוע ומימוש הנספח הנופי המחייב על כל סעיפיו.

3.3.8. הגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים:

3.3.8.1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה מחניים, לרבות הגבלות בניה לגובה, חריגה טופוגרפית ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

3.3.8.2. הגבלות בניה בגין גובה הנובעים מהמישור הקוני-הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות תרנים, אנטנות ארובות, עמודי תאורה, קווי חשמל עיליים וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו ואין לחרוג ממנו.

3.3.8.3. הגבלות בניה בגין גובה בתחום החריגה הטופוגרפית- הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות עמודי תאורה, עמודי חשמל וכו' הינו עד לגובה של 15 מטר מעל פני הקרקע.

3.3.8.4. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה- באיזור תותר בניה ושימושי קרקע עבור התכליות המצויינות בס' 3.1.1- שטח חקלאי מיוחד, לרבות חוות לולים, מיכלי תערוכת, מיכלי מזון, מתקנים הדרושים לטיפול שוטף של הלולים וכו', בסעיף 3.3.7.5 ניקוז ובסעיף 3.3.7.6 טיפול בפגרים, בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, באישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

3.3.8.5. הוצאת היתרי בניה בכל תחום התכנית חייב באישור רשות התעופה האזרחית.

3.3.9. טיפול במזרזות:

אין להתיר ערום עפר ועודפי חפירה מחוץ מחוץ לגבולות התכנית.

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. ולאחר אישור נספח הבינוי.

3.4.2. חלוקה:

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. 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. כיבוי אש: תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

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. עתיקות:

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות

- העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היוזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
- 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 ומגיש התוכנית:** אגודת רמת כנרת ע"י בן שושן- מושב אליפלט.


רמת כנרת
מושב עובדים
התישבות הקבוצה-שחופית בע"מ

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. 06-6934977-06 פקס 06-6938468