

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16182
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 11.7.07 לעשר את התכנית
חנניאל גדזי
 יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תוכנית מס' 16182/ג שדה אליעזר

שינוי יעוד משטח מבנה משק בנחלה חקלאית לשטחי פל"ח.
 אחד וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בנין.
 המהווה שינוי לתכנית ג/3368 "בתוקף", לתכנית ג/5241 "בתוקף",
 לתכנית מש"צ/86 "בתוקף", לתכנית גע/מק/097 "בתוקף"
 וכפופה לתכנית ג/13000 "בתוקף".

מחוז: הצפון
נפה: צפת
מקום: שדה אליעזר (253700,772800)
תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון
גוש וחלקות:

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13985	11	8,12

הודעה על אישור תכנית מס' 16182
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5840
 מיום 18.8.07

מגרש: 129, 66 :

קנה מידה: 1: 1000 :

שטח התוכנית: 28.144 דונם :

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית
 טל: 04 6558211 פקס: 04 6560521

יוזם ומגיש התוכנית: בנימין בן מובחר - שדה אליעזר ט: 04 6938848
 נחמיה אסתר - שדה אליעזר ט: 04 6936039

עורך התוכנית: סבאג מהנדסים בע"מ
 הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
 שד' תל-חי, ת.ד. 255 קרית שמונה
 טל: 046959844 פקס: 046902818
 סבאג מועתז
 מהנדס אזרחי (ר.מ.111128) ומודד מוסמך (ר.מ.1091).

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 16182/ג שדה אליעזר.
שנוי ייעוד משטח מבנה משק בנחלה חקלאית לשטחי פל"ח, אחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בנין .

1.2. מקום התוכנית:

שדה אליעזר (253700,772800)
מגרש : 66,129

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13985	11	8,12

1.3. שטח התכנית

28.144 דונם (שטח מדוד)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4. בעלי עניין

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית טל: 046558211.
יזום ומגיש התכנית : בנימין בן מובחר - שדה אליעזר ט: 04 6938848
נחמיה אסתר - שדה אליעזר ט: 04 6936039
עורך התכנית : סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קריית-שמונה, טל: 046959844
סבאג מועתז
מהנדס אזרחי (ר.מ.11128) ומודד מוסמך (ר.מ.1091).

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מפורטת מס' ג/3368 בתוקף, לתכנית מס' ג/5241 בתוקף לתכנית מש"צ/86 "בתוקף".
תכנית זו מבטלת את תכנית גע/מק/026 המופקדת ותכנית גע/מק/097 "בתוקף" ובאה במקומם ותהיה כפופה לתכנית ג/13000 בתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה למעט תכנית ג/13000 בתוקף

1.6. מסמכי התוכנית:

תקנון 9 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1000 מסמכים אלה הם מחייבים .
נספח בינוי מנחה קנ"מ 1:500 .

1.7. תאריך הכנת התכנית :

15.12.05	הכנה
17.05.06	עדכון לדיון במחוזית
19.10.06	עדכון להפקדה
04.12.06	עדכון 2 להפקדה
08.12.06	עדכון 3 להפקדה
04.09.07	עדכון למתן תוקף
18.02.08	עדכון לדיון חוזר
09.05.08	עדכון למתן תוקף

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. תאור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול עבה מקוטע	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול עבה	גבולות התוכנית
3.	קו כחול עבה מקוטע ומנוקד ומס'	גבול תכנית מש"צ 86 ומס' חלקה על פי מש"צ
4.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
5.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
6.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים
7.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין	קרקע חקלאית
8.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין עם קווים שחורים אלכסונים בכיוון ניצב	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
9.	שטח צבוע חום עם מסגרת חום כהה	שטח מבני צבור
10.	שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
11.	קו בצבע העתקה כחול	גבול מגרש
12.	קו אדום מקוטע	קו בנין
13.	קו בצבע ירוק עם סימן שילוב "S"	קו חלקה לביטול
14.	מס' עליון	מס' דרך
	מס' צדדי	קו בנין לדרך במטרים
	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	
12.8 %	3.602	12.8%	3.602	אזור מגורים
5.0 %	1.398	0	0	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
82.2 %	23.144	87.2%	24.542	קרקע חקלאית
% 100	28.144	100%	28.144	סה"כ

1.11. טבלת שטחים מצב מוצע

יעוד שטח	שטח דונם	מספר מגרש
מגורים	1.780 דונם	66A
	1.822 דונם	129A
	3.602 דונם	
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	0.720 דונם	66B
	0.678 דונם	129B
	1.398 דונם	
קרקע חקלאית	20.430 דונם	66C
	2.714 דונם	129C
	23.144 דונם	

1.12. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' ארוח מספר יח' ד"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
2.5 יח דיור כולל יח הורים) לכל מגרש סה"כ 5 יח'	מגרש A 129 : עיקרי: 436 מ"ר שרות: 130 מ"ר מגרש A 66 : עיקרי: 436 מ"ר שרות: 130 מ"ר ----- סה"כ : עיקרי: 872 מ"ר שרות: 260 מ"ר	מגורים
	1 יח' לכל מגרש סה"כ 2 יחידות	
8 יחידות לכל מגרש סה"כ 16 יחידות	מגרש A 129 : 200 מ"ר מגרש A 66 : 200 מ"ר סה"כ : 400 מ"ר	חדרי אירוח (1)
1 יח' לכל מגרש סה"כ 2 יחידות	מגרש B 129 : 300 מ"ר מגרש B 66 : 300 מ"ר סה"כ : 600 מ"ר	שימושים מסחריים
8 יחידות לכל מגרש סה"כ 16 יחידות		חדרי אירוח (1)
נ"פ תכנית ג/3368		קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
		קרקע חקלאית

(1) בכל מקרה סך השטח עבור יחידות אירוח הן עבור ייעוד מגורים והן עבור ייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות לא יעלה על 200 מ"ר והכל כפוף לתכנית ג/13000.

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי יעוד משטח מבנה משק בנחלה חקלאית לשטח פל"ח, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קווי בנין.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מבנה משק בנחלה חקלאית לשטחי פל"ח בהם תותר בניה ליחידות נופש כפרי ולשימושים מסחריים.
- 2.2.2 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה.
- 2.2.3 שינוי קו בנין.
- 2.2.4 קביעת הוראות למתן היתר בניה.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

לא יינתן 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 הבניין.

3.1.1 רשימת התכליות:

1 - אזור מגורים (שטח צבוע כתום).

באזור זה תותר הקמה, בניה ושימוש לתכליות הבאות:

- א. 2.5 יחידות מגורים (כולל יחידת הורים בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר ובצמוד לאחת משתי יחידות המגורים).
- ב. שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות בניה בסעיף 3.2 להלן.
- ג. חדרי אירוח לפי הוראות תכנית ג/13000.
- ד. מבנים לתעסוקה לא חקלאית בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר (כולל את השטח המשמש לחדרי אירוח) כמו משרד, קליניקה, סדנא, גלריה, חנות, מסעדה לבאי החדרי אירוח, מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית. כך שלא יהוו הפרעה לשכנים ולסביבה, לא יזהמו, לא יהוו מפגע סביבתי, יהיו מספיק מקומות חניה בהתאם לעיסוק ולשימוש והכל ע"פ הוראות ואישור הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- ה. מבני עזר ושרות בהתאם לטבלת זכויות בניה. בסעיף 3.2 להלן.
- ו. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.

1 - אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות (שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין)

עם קווים שחורים אלכסונים בכיוון ניצב)

באזור זה תותר הקמה, בניה ושימוש לתכליות הבאות:

- א. מבנים לתעסוקה לא חקלאית בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר (כולל את השטח המשמש לחדרי אירוח) כמו משרד, קליניקה, סדנא, גלריה, חנות, מסעדה לבאי החדרי אירוח, מבנה לעיבוד תוצרת חקלאית. כך שלא יהוו הפרעה לשכנים ולסביבה, לא יזהמו, לא יהוו מפגע סביבתי, יהיו מספיק מקומות חניה בהתאם לעיסוק ולשימוש והכל ע"פ הוראות ואישור הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.
- הוראות לבניית חדרי אירוח: כפוף לתכנית ג/13000.
- ב. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.
- ג. שטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות בניה בסעיף 3.2 להלן.

**** בכל מקרה סך השטח עבור מבנים לתעסוקה לא חקלאית (כולל השטח המשמש לחדרי האירוח) הן עבור ייעוד מגורים והן עבור ייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות לא יעלה על 500 מ"ר, כאשר מתוכם השטח המיועד לחדרי אירוח לא יעלה על 200 מ"ר.**

2 - איזור חקלאי (שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין)

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תכנית ג/3368.

3.2. זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)
 הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

מקסימום מס יחידות למגרש	גובה בניה (מקס' 3)			אחוזי בניה מותרים ב מ"ר							קווי בנין			גודל מגרש מינמלי	אזור שמושי עיקרי
	מסחריים שימושים	יח"א	מגורים	סה"כ שטח מקס'	תכנית "כיסוי קרקע" מקס'	שירות שטח	עיקריים שטחים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	צדדי	אחורי	קדמי			
מגורים : 2.5 יח' (4) יח"א : עד 8 יח' שימושים מסחריים : 1 יח' שירות : 3 יח'	2 קומות עד 9 מ'	קומה אחת עד 4.5 מ'	2 קומות עד 9 מ'	736 מ"ר	600 מ"ר	100 מ"ר	436 מ"ר	200 מ"ר מבנים לתעסוקה (כולל שטח המיועד ל יח"א)	436 מ"ר	3 מ' או לפי תשר יט (1)	0 (1)	6 מ' (1)	1.780 מ"ר	מגורים	
ע"פ תכנית ג/13000														אירוח	
מגורים : לא מותר יח"א : עד 8 יח' שימושים מסחריים : 1 יח' שירות : 1 יח'	2 קומות עד 9 מ'	קומה אחת עד 4.5 מ'	לא מותר	330 מ"ר	300 מ"ר	30 מ"ר	300 מ"ר מבנים לתעסוקה (כולל שטח המיועד ל יח"א)	300 מ"ר מבנים לתעסוקה (כולל שטח המיועד ל יח"א)	300 מ"ר	3 מ' או 0 (5)	0 מ' (5)	0 מ' (5)	0.678 מ"ר	חקלאי עם הנחיות מיוחדות	
ע"פ תכנית ג/3368														חקלאי	

- (1) קוי בנין המצויינים בטבלה הם עבור מבנים חדשים בלבד , קו בנין בין שטח המגורים לבין שטח חקלאי הוא 0 , קו הבנין בין שטח המגורים לבין שטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הוא 0.
 - (2) תותר העברת אחוזי בניה מעל אל מתחת למפלס כניסה באישור הועדה המקומית.
 - (3) הגובה ומספר הקומות ימדדו בכל מקום מפני קרקע טבעית במרכז הקומה.
 - (4) שתי יחידות מגורים פלוס יחידת הורים בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר ובצמוד לאחת משתי יחידות המגורים.
 - (5) קו בנין בין שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות לשטח מגורים הוא 0 , קו בנין בין שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות לשטח חקלאי הוא 0.
- * תותר בניה של סככת חניה על גבול מגרש צידי ועל קו רחוב בתנאי שתינתן הסכמה בכתב של השכן הגובל ובתנאי שגגות הסככה ינוקזו לתום המגרש המבקש.

3.3. הוראות נוספות

א. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל:

אספקת חשמל:

קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, לבין החלק הבולט וואו 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 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 המינמליים המותרים

ב- 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.
ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מסודר.

6. נטיעות וקירות גבול:

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית מפורטת מס' ג/3368 בתוקף.

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

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. רישום:

תוך חודשיים 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.

4. מבנים קיימים:

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
 - ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לבצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, טלפונים, כבלים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה:

החניה בשטח 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 החניה בקו אפס צדדי יהיה ניקוז לכיוון מגרש המבקש.

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 : מימוש התכנית

4.1. תקפות התוכנית :

לא התחיל ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע (מנהל מקרקעי ישראל):

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

ועד הישוב:

ד"ר אריאל מילרס
תנועה אזורית, מיוחדת ואזוריכל
ע"מ



אחרים: