

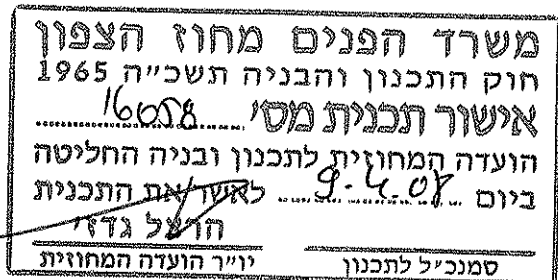
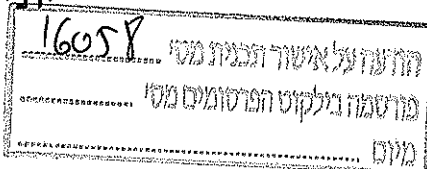
מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תוכנית מס' ג/16058

המהווה שינוי לתכנית ג/7613 ו- גע/מק/053 המאושרת וכפופה ל-ג/13000
הגדלת זכויות בניה

מחוז	הצפון
נפה	צפת
מקום	שדה אליעזר (נ.צ.מ 771:780 , 252:560)
תחום שפוט מוניציפאלי	מבואות חרמון
גוש	14411 :
חלקה	27 חלק :
מגרש	36 (לפי ת.ב.ע ג/7613 :
קנה מידה	1: 250:
שטח התוכנית	0.5 דונם (לפי מידה ממוחשבת)
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל רח' חרמון 2, ת.ד. 580 , נצרת עלית 17105
יוזם ומגיש התוכנית	משה ביטון שדה אליעזר, הרחבה בית 36 ד.ג גליל עליון פלא': 050-2603612
עורך התוכנית	בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק.שמונה טלפקס: 04-6941095 פלאפון 050-5546116

יוני 2007



פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/7613 ו- גע / מק / 053 המאושרת וכפופה ל-ג/13000 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7613 ו- גע / מק / 053 המאושרת וכפופה ל-ג/13000 הגדלת זכויות בניה ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

שדה אליעזר (נ.צ.מ 771:780 , 252:560)

1.3 שטח התכנית

0.5 דונם (לפי מידה ממוחשבת)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל רח' חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית מ.17105
משה ביטון שדה אליעזר, הרחבה בית 36 ד.ג. גליל עליון פלא': 050-2603612
אדריכל בריק מחמוד מ"ר 35373 ת.ד. 341 ק' שמונה טלפקס 04-6941095

יזום ומגיש התכנית

עורך התכנית

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

המהווה שינוי לתכנית ג/7613 ו- גע / מק / 053 המאושרת וכפופה ל-ג/13000 למעט הגדלת זכויות בניה ושינוי בקו בניין.

הוראות תכנית ג/7613 ו- גע/מק/053 המאושרת הנ"ל תקפות למעט הגדלת זכויות בניה ושינוי בקו בניין. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 7 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:250 .
כל מסמכי התכנית הינם מחייבים .

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	יוני 2005
עדכון 1	ספטמבר 2005
עדכון 2	נובמבר 2005
עדכון 3	אוקטובר 2006
עדכון 4	ינואר 2007
עדכון 5	יוני 2007

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול מרוסק	גבולות התוכנית מאושרת
2.	קו כחול	גבולות התוכנית
3.	קו ירוק עליו משולשים	גבול גוש
4.	קו שחור מרוסק ומעלו מספר בעיגול	גבול חלקה קיימת ומספרה
5.	קו שחור ומעלו מספר בסוגרים מרובעים	גבול מגרש ומספרו
6.	קו שחור מרוסק	קו בניין קיים
7.	קו אדום מרוסק	קו בניין מוצע
8.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים
9.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת
10.	מס' עליון	מס' דרך
11.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
12.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
100%	0.5	100%	0.5	אזור מגורים
100%	0.5	100%	0.5	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1. מטרות התוכנית:

- הגדלת זכויות בניה ושינוי בקו בניין לצורך:
 א. הוספת חניה מקורה בקו בניין אפס,
 ב. הגדלת שטח הבניה ב- 20 מ"ר תוספת לשטח העיקרי ו-30 מ"ר תוספת לשטחי שרות (עבור חניה).

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי ושירות מ"ר	מס' יח"ד
מגורים	230 מ"ר	1

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 :

השטח הצבוע כתום בתשריט ישמש כשטח למגורים לבניית יחידת דיור אחת ובניית יחידות אירוח בכפוף לתכנית ג/13000, זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2. ולפי תוכנית ג/7613 וגע/מק/053 המאושרות.

3.2. טבלת 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:

אזור שימושי עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין			שטח בניה מרבי					גובה בניה מקסימאלי		צפיפות	
		צדדי	אחורי	קדמי	מפלס מעל כניסה	מפתח כניסה	שימוש עיקרי	שטחי שרות	לכיסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ מ"ר	מס' קומות		גובה במ'
אזור מגורים	450	*3	5	5	230	**	180	50	210	230	2	8	1

* קו בניין צדדי וקדמי אפס עבור חניה בלבד ובהסכמה מראש ובכתב של השכן הגובל באותה חזית. בחניה בקו בניין צדדי אפס יהיה ניקוז לתוך המגרש עצמו, אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל. ולא ינתן היתר בנייה ללא מילוי כל התנאים הנ"ל.

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

3.3 הוראות נוספות

א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:- מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גודר, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזותה מבנים.

תשתיות:

1. מים:

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

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4. חשמל:

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך, במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לאתחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בניה המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודה בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

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 הזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6. הוראות והנחיות נוספות:

א. אנטנות, רדיו וטלוויזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:
יסומנו בבקשות להיתר בניה ושולבו בדוודים רעפים, דוודים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. גגות הבתים:

על פי תכנית געמק/053.

ג. מסתורי כביסה:

יזתקנו ע"י קיר מגן או אלמנט ארכיטקטוני לשביעות רצון הועדה המקומית. תיאסר הקמת מתקני תליית כביסה בחזית הבית ו/או על הגגות.

ד. תכנון ופיתוח המגרש:

לבקשת היתר הבניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250 על בסיס מדידה של מודד מוסמך במסגרת התכנית יסומנו גבהים סופיים של פינות המבנה, 0.00 + של קומת הקרקע, קירות תומכים, בגבולות המגרש, פתרונות ניקוז, סימון קווי חשמל וטלפון תת קרקעיים, מים וביוב.

ה. ציפוי חוץ של המבנה:

יסומן בבקשה להיתר בניה ע"ג החזיתות ובלבד שיהיו מחומרים רחיצים ואטימים.

ו. קירות מפרידים בין מגרשים:

יסומנו בבקשה להיתר בניה וגובהם יקבע ל- 1.20 מ' מינימום מעל גובה פני הקרקע הטבעית ובהסכמת השכנים הגובלים.

3.4. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

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

2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

3. תנאים לבצוע התכנית

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

4. היטל השבחה:

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

5. 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 צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6. הוראות הג"א:

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

7. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

8. רישום:

תוך חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית 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 קווי הבניין הקובעים 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.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:



חתימה עורך התוכנית:

~~אדריכל - אריק מלמד
מנדל שמעון / רמתי"ג
רשיון מס' 31373
050-546116~~