

תקנונים 3 – שדה אליעזר-עמלני
עדכון : 26.2.2003

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית מבואות חרמון.
המקום : שדה אליעזר.

שם התכנית : "שדה אליעזר- חלקה 15"
תכנית מספר : ג/ 12718
שינוי לתכנית מספר ג/ 5241 ולתכנית מספר ג/ 3368 המאושרות.

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12718
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 5.2.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 12718
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 525
מיום 10/2/03

אבישי טאוב – תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ. כורזים ד.נ חבל כורזים
טל : 04-6934977 ; פקס : 04-6938468

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

"שדה אליעזר- חלקה 15 " תכנית מספר ג/ 12718 שינוי לתכנית מספר ג/ 5241 ולתכנית מספר ג/ 3368 המאושרות. תוספת יחידת מגורים למגרש מגורים קיים.

(1.2) מקום התכנית:

מושב שדה אליעזר.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 272100 צפון: 203400

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13985	-	15

(1.3) שטח התכנית: 2.5 דונם במדידה גרפית בתחום הקו הכחול.**(1.4) בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-558211.

זים התכנית: עמלני משה- מושב שדה אליעזר -ד.נ גליל עליון. טל: 04-6802765.

מגיש התכנית: עמלני משה- מושב שדה אליעזר -ד.נ גליל עליון. טל: 04-6802765.

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. 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
13.11.00	הכנה
26.11.00	עדכון 1
11.04.01	עדכון 2
24.05.01	עדכון 3
25.07.01	עדכון 4
28.01.02	עדכון 5
26.2.2003	עדכון 6

(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.	אזור מגורים
- השטח הצבוע חום ומותחם בחום כהה בתשריט.	שטח מבני ציבור
- השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק בתשריט.	שטח חקלאי
- השטח הצבוע חום בתשריט.	דרך מאושרת
- 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.	
- ברבע התחתון של עיגול סימן הדרך.	רוחב הדרך
- קו משונן בצבע ירוק.	גבול גוש רשום
- קו רצוף דק בירוק ומספר שחור מוקף עיגול ירוק בתוכה.	גבול ומספר חלקה רשומה
- קו שחור ומספר בצבע שחור בתוכו.	גבול ומספר מגרש קיים

1.10) טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
100.0%	2.5	88.0%	2.2	שטח מגורים
-	-	12.0%	0.3	שטח חקלאי
100.0%	2.5 ד'	100.0%	2.5 ד'	סה"כ

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

2.1.1 הגדלת מגרש מגורים קיים ולאפשר תוספת חדרי אירוח ואחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח המיועד למגורים, הוספת חדרי אירוח ואחוזי בניה.

2.2.2 קביעת הוראות פיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד	מספר יח' אירוח
מגורים	680	3	8

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 כתום בתשריט ישמש שטח מגורים. בשטח זה תותר הקמת שני מבנים – 3 יח"ד ושימונה חדרי אירוח, בשטח של לא יותר מ- 200 מ"ר לחדרי אירוח ומבני עזר. גודל יחידת אירוח אחת לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 20 מ"ר ובלבד שסה"כ שטח לכיסוי קרקע במגרש לא יעלה על 50% משטחו.

תותר סככת חניה שלא תעלה על 30 מ"ר כחלק מזכויות הבניה במגרש לפי תכנית זו, בקו בנין 0 קדמי, בקו בנין 0 צידי בתנאי הסכמת השכן בכתב ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון המגרש המבקש. זכויות והגבלות בניה יהיו כמפורט בסעיף 3.2.

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

קוי בנין (מ')			גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
קדמי	אחורי	צדדי		
5	0	3	2500	שטח מגורים
0- רק בגבול עם השטח הציבורי (מקלט) ולמבנה קיים המסומן בתכנית				

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	
600	*	500	100	800	600	שטח מגורים - מגורים
200	*	180	20		200	שטח מגורים - חדרי אירוח

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

מספר יח"ד בתכנית.	מספר חדרי אירוח בתכנית	צפיפות / מספר יח"ד למגרש מינימלי.	גובה בניה מכסימלי		שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	
3	8	3	9	2	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 הועדה המקומית.
- 3.3.2 **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3.3.3 **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא יתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית זו אלא לאחר סיום תהליכי תכנון והתחלת עבודות ביצוע של מתקן טיפול בשפכים.
- 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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

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 9 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 חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה תבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

3.4.7 הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד 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.

פרק 5 - חתימותבעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.יזם ומגיש התכנית: עמלני משה – מושב שדה אליעזר.

שדה אליעזר
 מושב עובדים של העובד הציוני
 להתיישבות חבלית שתוקף בע"מ

עורך התכנית: אדריכל אבישי טאוב – רשיון מספר 17408.


אבישי טאוב

תכנון אדריכלי ובינוי ערים בע"מ

כוראים ד.ג. חבל כוראים

טל. 06-6934977 - פקס 06-6938468