

תקנונים 4 / אליפלט-חקלאי מיוחד - לאחר התנגדות.
תאריך: מרץ 2003.

משרד הפנים מחוז הצפון
תוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס. 12985
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 29.1.04 לאשר את התכנית
שמכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12985
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5289
מיום 15.4.04

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי : גליל עליון
תחום שיפוט מוניציפלי : מ.א. מבואות חרמון
המקום : מושב אליפלט
שם התכנית : אליפלט-חקלאי מיוחד
תכנית מספר : ג/ 12985
המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10059 המאושרת.

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

אליפלט-חקלאי מיוחד תכנית מספר ג/ 12985 המהווה שינוי לתכנית מספר ג/ 10059 המאושרת.

(1.2) **מקום התכנית:**

מושב אליפלט.

נ.צ. מרכזי: מזרח: 253000 צפון: 761000

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
13555	-	1,4,5
13556	-	1,2,4,5,6
13560	-	1
13557	-	2,3
13552	-	1,3

(1.3) **שטח התכנית:** 139.0 דונם במדידה גרפית בתחום חקו הכחול.(1.4) **בעלי עניין:****בעל חזקת:** מנהל מקרקעי ישראל - קרית הממשלה נצרת עילית. טל: 04-6558211**זם ומגיש התכנית:** אגודת מושב אליפלט - 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 רישון: 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 7 עמודים - מסמך מחייב.
- תשריט בקניימ 1:2500 - מסמך מחייב.
- נספח בינוי בקניימ 1:1250 - מסמך מנחה.
- נספח הסתרה נופית - מסמך מחייב.

(1.7) **תאריך תכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
ינואר 99	עדכון 1
פברואר 2001	עדכון 2
אפריל 2001	עדכון 3
ינואר 2002	עדכון 4
דצמבר 2002	עדכון 5
מרס 2003	

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון ותכניה.

1.9 באור סימני התשריט:

- | | |
|-----------------------|---|
| גבול תכנית | - קו כחול. |
| גבול תכנית מאושרת | - קו כחול מקוקו. |
| שטח חקלאי מיוחד | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק כתום לסרוגין. |
| שטח חקלאי | - השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע ירוק. |
| דרך מוצעת | - השטח הצבוע אדום בתשריט. |
| 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 רצוף דק בירוק ומספר מוקף עיגול בתוכה. |
| גבול אתר עתיקות | - קו מקוקו עבה בצבע שחור. |

1.10 טבלת שטחים:

יעוד השטח	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	אחוזים
שטח חקלאי מיוחד	-	-	108.3	77.9%
שטח חקלאי	139.0	100.0%	-	-
דרך מוצעת	-	-	30.7	22.1%
סה"כ	139.0 ד'	100.0%	139.0 ד'	100.0%

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

2.1.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד המיועד להקמת חוות לולים.

2.1.2 קביעת הוראות פיתוח.

2.1.3 קביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

2.2 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	מספר יח"ד / מספר יח"א לתוכנית
שטח חקלאי מיוחד	32,000	-

פרק 3 : הזראות התכנית.**3.1 רשימת התכליות השימושים:**

כללי: לא ניתן חיתור 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 חקלאי מיוחד:

השטח הצבוע פסים אלכסוניים בצבע כתום וירוק לסרוגין בתשריט ישמש כשטח חקלאי מיוחד בשטח זה תותר הקמת חוות לולים, טככה, מחסן, משרפה ומכלי תערובת. זכויות וחגבלות הבנות יתנו כמפורט בסעיף 3.2.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין (מ')		
		צדדי	אחורי	קדמי
שטח חקלאי מיוחד	108,300	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**	32,000	*	32,000	-	32,000	32,000

* תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
** מבלי מזון ומתקנים אחרים הדרושים לתפעול שוטף של הלולים יוכלו להיות בגובה העליון על השטח באישור הועדה המקומית, מנהל תעופה אזרחית וצה"ל.

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

3.3 תוראות נוספות:

3.3.1 מים:

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

3.3.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל חשטח 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 מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

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 הקרוב והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט 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 ו-150 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ' מ')
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ' מ')

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר תינתן לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים חמותרים.

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 מתאמת 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 תוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תופנות 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.

3.3.7 טיפול בפסדים:

הטיפול בפסדים יהיה באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, לשביעות הצורך ומחמת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ולאישור מהנדס מ.א. מבואות חרמון.

3.3.8 סילוק פגרי עופות:

פגרי העופות ירוכזו במרכז לאיסוף פגרים אשר יסולקו באופן שוטף לאתר מאושר. הכל בתאום עם משרד הבריאות ובהתאם להנחיותיו.

3.3.9 הסתרה נומית:

טיפוח נופי- כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח סביבתי של הלול, הנותנת פתרון להסתרת שפך הקרקע כתוצאה מעבודות הפיתוח. הפתרון יכלול דיפון הטרסות ע"י מסלעות מאווררות כמו כן נטיעת עצי נוי להסתרת המבנים. מתחם חוות הלולים יגודר ובכניסות אליו יותקנו שערים והכל בהתאם לנספח הנופי.

3.3.10 איכות הסביבה:

בשטח זה תותר הקמת חוות לולים בלבד. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המקומיים לכך.

1. הבקשה להיתר בנייה תכלול את הסעיפים הבאים:

- 1.1 תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי כוללת מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 1.2 וכל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- 1.3 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 1.4 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ואו במסגרת אזורית.

- 1.5 פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מכלי מזון, שרותים סניטוריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 1.6 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- שפכים - תחוב תכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
- פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתוצר בפרק זמן נתון לפי סוג ותכונות הפסולת לסילוקה ופתרון לטיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים. לכן ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- איכות אוויר - תדרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

3.4 הוראות כלליות

- 3.4.1 תנאים לביצוע התוכנית: תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת 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 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.
- 3.4.5 חיטל השבחה: חיטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 3.4.6 הוראות חג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלטואו ממי"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 3.4.7 ביבוי 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 השות 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 היזם כל הפעולות המתבקשות מהצוה לשמור את העתיקות.
- ג. היח והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה או תוספות שמשמעותן הפגנת בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה וזאת 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.

