

הוראות התכנית

תכנית מס' 1101617-253

אליפלט משק 170



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005232848/310>

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית חלות תכניות ג/10059 ותכנית גע/מק/064.

ייעוד השטח עפ"י תכנית ג/10059 מגורים א.

בשטח התכנית קיים מבנה בהיתר אשר חורג מקו בניין לכיוון כביש 3, תכנית זו מסדירה קו בניין לכביש 3 בהתאם למבנה הקיים.

תכנית זו משנה קו בניין הקבוע התכנית ג/10059 לכביש 3, ומשנה גובה מבנה ותכנית קרקע הקבועים בתכנית מס' ג/10059 ובניית בריכת שחיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



אליפלט משק 170

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

253-1101617

מספר התכנית

2.887 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

251825 קואורדינאטה X

761275 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב אליפלט משק 170**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות : אליפלט

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	170	אליפלט	אליפלט

שכונה אליפלט

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13553	מוסדר	חלק		2

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35</u>
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/ 9 / 2</u>
14/03/2000		2922	4863	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10059 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>ג/ 10059</u>
17/09/2003			5225	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/ 064 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>גע/ מק/ 064</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאלח ספדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאלח ספדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 13 07/03/2023	סאלח ספדי	15/05/2022		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד אביטל (1)			אליפלט		170			davidfarm1951@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב אליפלט משק 170.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדס" אדריכלות	עורך ראשי	סאלח ספדי	11706		מגידל שמש	מגידל שמש )	152	04-6959232	04-6959246	saleh.saf06@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה		(2)	04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: מגידל שמש רמת הגולן.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני קריית שמונה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת בנייה קיימת .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/10059 .
2. בניית בריכת שחיה פרטית .
3. שינוי גובה מבנה .
4. הגדלת תכסית .
5. שינוי הוראות בניוי .
6. קביעת הוראות להריסה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

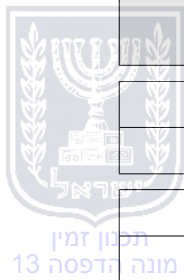
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	170
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
170	מגורים א'

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,887	100
סה"כ	2,887	100

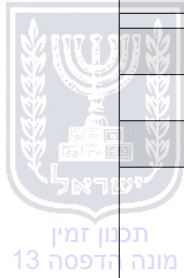
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,886.85	100
סה"כ	2,886.85	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, קייטנים, בריכת שחיה, מחסן וחניה לפרטיים .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1. היתר בניה לבן ממשיך רק לאחר פינוי מבני משק כגון : רפתות, לולים, משחטות, מוסכים, מסגריות, נגרות וכו'. 2. תותר בניית גגות שטוחים וגגות רעפים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 2	(3) 9.5	(2) 4		(1) 320	(1) 320		מ"ר		(1) 320	750	170	אירוח כפרי	מגורים א'		
(5)	(5)	(5)	(5)	(6) 2	(3) 9.5	3	50	65	65			10	55	750	170	מגורים א'	מגורים א'		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הוראות טבלה 5:

תותר בניית חנייה בקו בניין קדמי וצדדי 0 בהסכמת השכן בלבד, וניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו. בתנאי ששה"כ זכויות הבנייה תשמרנה שימוש בקומת גג במסגרת אחוזים המותרים ניתן לבנות קומת מרתף בגובה מקסימלי של 2.20 מ'. גובה מבנה יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר במגרש של פני הקרקע הטבעיים.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך הוא במ"ר, שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים.
- (2) יחידות ארוח.
- (3) עבור גגות שטוחים יותר 8.5 מ' ועבור גג רעפים יותר 9.5 מ'.
- (4) 2 קומות וגג רעפים.
- (5) לפי תשריט מצב מוצע.
- (6) 2 קומות וקומת גג בשטח של 10% מעל מפלס הכניסה.

**6. הוראות נוספות**

ניהול מי נגר	6.1
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>
חשמל	6.2
	<p>א. תנאי הליך הרישוי יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' (מציר הקו)</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' (מציר הקו)</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>

6.2

**חשמל**

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.  
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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  
על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.3

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:  
תנאי להליך הרישוי - אישור אגודת המים של הישוב (רמת כנרת) בדבר חיבור הבניין לרשת המים.  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית המסופקת ע"י אגודת המים של הישוב. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם אגודת המים של הישוב (רמת כנרת) ובאישור משרד הבריאות.  
ניקוז:  
תנאי להליך הרישוי, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.  
ביוב:  
תנאי להליך הרישוי הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. השפכים של מושב אליפלט מחוברים למט"ש של עמיעד.  
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.

6.4

**תנאים בהליך הרישוי**

מגבלות שדה תעופה:  
תנאי בהליך הרישוי בדיקת אופן עמידתם במגבלות הבניה אשר שדה התעופה מחניים מטיל סביבו ובתאום עם רשות שדה התעופה.  
לא יינתן היתר לא תכנית פתוח וגינון לשטח החלקה שתכלול פתרונות לפינוי אשפה, חניה, קירות תומכים, גדרות וכל אשר יידרש ע"י הוועדה.  
בריכת שחיה:  
תנאי בהליך הרישוי לבריכת שחיה יהי אישור משרד הבריאות ורשות המים ובילווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.

6.5

**הריסות ופינויים**

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו

<b>6.5</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	כתנאי בהליך הרישוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13