

ועדה מקומית גליל עליון  
התקבל

15-09-2005


## מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/086

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7551 "בתוקף"  
ולתכנית מס' ג/4917 "בתוקף".

תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות  
וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בניין והגדלת מספר יחידות הדיור  
לפי סעיף 62א – (א) (1), (א) (4), 62א (א) (8).

מחוז: הצפון  
נפה: צפת  
מקום: בית הלל מגרש 126 (791350, 256850)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 13127

חלקה: 2

מגרש: 126 משק

קנה מידה: 1: 500

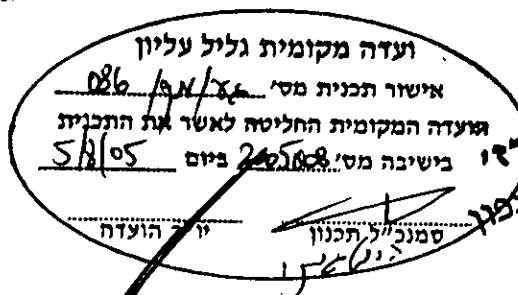
שטח התוכנית: 20.328 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה ת.ד. 580 -נצרת עילית

יוזם ומגיש התוכנית: ליפשיץ אחיעם  
בית הלל טל: 04-6949346 פקס: 04-6950761

עורך התוכנית: סבאג מהנדסים בע"מ  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
ת.ד. 255 קריית שמונה  
טל: 046959844 פקס: 046902818

אוקטובר 2003  
נובמבר 2003  
פברואר 2004  
מרץ 2004  
יולי 2004  
31.10.04



הרצל  
ממונה מחוז צפון

הודעה על הפקדת תכנית מס' גע/מק/086  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5413  
מיום 20.6.05

הודעה על אישור תכנית מס' גע/מק/086  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5501  
מיום 28.2.06

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1. שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא תוכנית נע/מק/086 המהווה שינוי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף" ולתכנית ג/ 4917 "בתוקף". תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בניין - לפי סעיף 62א (א) - א(1),א(4).

**1.2. מקום התוכנית:**

בית הלל (256850,791350) מגרש: משק 126

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13127	2	

**1.3. שטח התכנית**

20.328 דונם

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

**1.4. בעלי עניין**

**בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל - קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית  
**יזום ומגיש התכנית** : ליפשיץ אחיעם - בית הלל טל: 6949346-04 פקס: 6950761-04  
**עורך התכנית** : סבאג מהנדסים בע"מ  
 הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
 ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 046959844

**1.5. יחס לתוכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף" ולתכנית ג/4917 "בתוקף", ותואמת תכנית ג/12997 (חדרי אירוח) כאשר תאושר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

**1.6. מסמכי התוכנית:**

תקנון 6 דפים כתובים, תשריט בקנה מידה 1:500, כתב שיפוי בועדה. כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

**1.7. תאריך הכנת התכנית :**

הכנה	אוקטובר 2003
עדכון 1	נובמבר 2003
עדכון 2	פברואר 2004
עדכון 3	מרץ 2004
עדכון 4	יולי 2004
עדכון 5	31.10.04

**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 מקוקו	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול	גבול התוכנית
3.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
5.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
6.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
7.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים	שטח חקלאי
8.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
9.	קו אדום מקוטע	קו בניין
10.	מס' עליון	מס' דרך
	מס' צדדי	קו בנין לדרך במטרים
	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

1		השטח בדונם		השטח ב- %	
		מוצע	קיים	מוצע	קיים
אזור מגורים א'		2.561	2.561	12.60%	12.60%
אזור חקלאי		17.767	17.767	87.40%	87.40%
סה"כ		20.328	20.328	100%	100%

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בנין והגדלת מספר יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

2.2.1 - איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

2.2.2 - שינוי קו בנין - לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2.3 - הגדלת מספר יחידות דיור - לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק התכנון והבניה.

**פרק 3 הוראות התכנית**

**3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:**

לא ייתר להיתר 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 א' (שטח צבוע כתום).**

הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/ 7551 מלבד סעיפים א ו ב:

א- הוראות בנית חדרי אירוח הן ע"פ תכנית ג/ 12997 (חדרי אירוח) כאשר תאושר.

ב- יחידות דיור: 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים

ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה, כאשר יחידת הורים תהיה בשטח לא יפחת מ 50

ולא יעלה על 100 מ"ר.

**2 - אזור חקלאי (פסים ירוקים באלכסון)**

הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/ 7551.

**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 שמושי עיקרי	גודל מגרש מיני' במ"ר	קווי בנין			שטחי בניהו אחוזי בניה מקסימלי על פי תכנית ג/ 7551					גובה בנין מקס'	צפיפות נטו מס' יח' למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מחת למפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)			סה"כ אחזים
מגורים א'	2500	4 מ' או 0 מי *	0	5	25%	-	20%	5%	15%	25%	2 קומות	3 **
		חדרי אירוח			ע"פ תכנית ג/ 12997 (חדרי אירוח)							
אזור חקלאי		ע"פ תוכנית למבנים חקלאים מס' ג/ 6540										

(\* קו בנין צדי לכיוון חלקה 3 כפי שמסומן בתשריט, קו בנין צדי 0 לכיוון שטח החקלאי של חלקת המבקש.

(\*\*) 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה, כאשר יחידת הורים תהיה בשטח לא יפחת מ 50 ולא יעלה על 100 מ"ר.

**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, גדור, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים

**ב. 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 הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

**4. חשמל:**

**אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד.

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 לקווי חשמל, 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'.

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- 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 אשור 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. פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

**6. נטיעות וקירות גבול:**

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית ג/ 7551.

## 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:

- השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .  
במידה והשטח המופקע הנו בתחום 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.

### 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 צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש .

### 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.

### 12. שיפוי:

- יזם התכנית ישפה ו/או יפצה את הועדה המקומית בגין כל תביעה לפיצויים בעקבות כל תביעה לפיצויים בגין אישור התכנית לרבות בגין הוראות סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:



חתימה עורך התוכנית:

**זבאג ממנדטים**  
בע"מ  
הגנה אזרחית, מדינות ואזרחים

חתימה וועד המושב:

**"בית הלל"**  
מושב עובדים להתיישבות  
חמלאות שיחופית בע"מ

אחרים: