

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי-מוא"ז הגליל העליון

תכנית בסמכות הוועדה המקומית

מס' גע/מק/061

בית הלל
שכונה פנימית

עדכון לתכניות ג/7551 בתוקף, ג/4917 בתוקף

53 מגרשים בתחום התכנית

תאריך	הכנת התכנית
15/8/99	הכנה
23/1/02	עדכון 1
9/4/02	עדכון 2
4/8/02	עדכון 3

ועדה מקומית גליל עליון
אישור תכנית מס' 061/מ/אג
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2002002 ביום 15/2/02
שמואל תכנון
ק"מ ועדה

ועדה מקומית גליל עליון
הפקדת תכנית מס' 061/מ/אג
הוועדה המקומית החליטה להקיד את התכנית
בישיבה מס' 2002002 ביום 15/2/02
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 061/מ/אג
פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 53/09
ביום 200/6/04

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית בסמכות הוועדה המקומית בית הלל שכונה פנימית
מספר גע/ מק/ 061 .

1.2. התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
13125		2,13,14,15,40,41,48,54

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 44.96 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה ת.ד. 580
נצרת עילית 17105 טל- 04-6558211
מושב בית הלל בחכירה לדורות 04-6951411

יוזם התכנית: מושב בית הלל ד.נ. גליל עליון
טל : 04-6951411 פקס : 04-6941650

מגיש התכנית: מושב בית הלל

עורך התכנית: אדר' גדי רובינשטיין , א.ב. תכנון גליל עליון 10200
טל : 04-8950858 פקס : 04-6951170

1.5. יחס לתכניות אחרות :

א. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות החלות על אותו שטח, הוראות תכנית זו תקבענה.

ב. עדכון לתכנית ג/ 4917 בתוקף.

ג. עדכון לתכנית ג/ 7551 תכנית בתוקף (התאמת שטחי ציבור, הרחבת דרך איחוד וחלוקה של מגרשים)

ד. אחוזי הבניה תואמים את תכנית ג/ 7551.

1.6. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 1. גבול התכנית | - קו כחול |
| 2. דרך קיימת/ מאושרת | - בצבע חום |
| 3. מספר חלקה | - מספר ירוק בתחום חלקה |
| 4. גבול חלקה | - קו ירוק |
| 5. גבול גוש | - קו שחור עם משולשים משני צדדיו. |
| 6. אזור מגורים ב' | - בצבע תכלת. |
| 7. הרחבת דרך | - בצבע אדום |
| 8. מספר דרך | - מספר בחלק העליון של הרוזטה של הדרך |
| 9. מרחק בניה מקצה הדרך | - מספרים בצדי הרוזטה של הדרך. |
| 10. רוחב הדרך/ זכות הדרך | - מספר בחלק התחתון של הרוזטה של הדרך |
| 11. אזור מבני ציבור | - בצבע חום מותחם חום כהה |
| 12. גבול תכנית קיימת | - בצבע כחול מקווקו |

1.9. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
72.39%	32.534	73.84%	33.20	אזור מגורים ב'
23.39%	10.51	23.38%	10.51	דרך קיימת / מאושרת
1.45%	0.67			הרחבת הדרך
2.78%	1.25	2.78%	1.25	שטח מבני ציבור
100%	44.96	100%	44.96	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. תיחום שטח חלקי של מושב בית הלל והסדרת ייעודי שטחים.
- ב. הוראות למתן היתרי בניה וקביעת הוראות פיתוח.
- ג. רישום וחלוקה מחדש של מגרשים.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. הרחבת דרך בתוואי מאושר בשטח שייעודו מגורים ב', לפי סעיף 62 א' (א) (2) לחוק התכנון והבניה.
- ב. הגדרת שטחים שנקבעו בתכנית בתוקף לצרכי ציבור לפי סעיף 62 א' (א) (3) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 א' (א) (4).
- ד. שינוי שטח כיסוי קרקע עפ"י סעיף 62 א' (א) (6) לחוק התכנון והבניה.
- ה. הגדרת גבולות מגרשים.
- ו. הוראות לגבי היתרים ומגבלות בייעודים השונים בהתאמה לתכנית ג/ 7551.
- ז. הגדרת קווי בנין במגרשים בהתאמה לתכנית ג/ 7551.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים ב'	250 מ"ר למגרש מינימלי / סה"כ 16,267 מ"ר
מבני ציבור	225 מ"ר למגרש מינימלי / סה"כ 562 מ"ר

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 שטח איזור מגורים ב' :

לפי תכנית ג/ 7551 .

3.1.2 דרך קיימת/ מאושרת :

לפי תכנית ג/ 7551 .

3.1.3 הרחבת הדרך :

לפי תכנית ג/ 7551 .

3.1.4 שטח מבני ציבור :

לפי תכנית ג/ 7551 .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנונות והיתורים תשג"ז 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. (על פי תכנית ג/ 7551)

מס' יחיד מקסימלי למגרש	גובה בניה מקסימלי (3)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (2)			גודל מגרש מיינמלי / מ"ר	שם האזור (שימושים) עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסון הקרקע (תכסיונות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מותחן למפסל הכניסה	מעל למפסל הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי			
	9	2	55%	35%	5%	50%	*	55%	5	5	4	500 מ"ר	מגורים ב' עצמאיים	
	11	2	50%	25%	5%	45%	10%	35%	5	5	5	500 מ"ר	מבני עצמאיים	

(1) * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מפעל למפעל הכניסה אל מותרות למפעל הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) אפשרי קו בנין צדדי בין שני מגרשים 0 מ' ע"פ תכנית בנין, ובשיקול דעת של מהנדס היועזר. בניה בקו "ס" מתחבת הסכמה בכתב של שני בעלי המגרשים הגובלים באותו חזן.
 (3) גובה מבנה יממד מפני הקרקע המתוכננת.

3.3. הוראות נוספות :

3.3.1 תשתיות :

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיות.
" לא יבוצע בינוי ולא ינתן היתר לבינוי ולא תאושר בקשה לבינוי, אלא אם כן מבקש ההיתר, ישא ויתחייב לשאת, בעצמו, במלוא ההוצאות והתשלומים הכספיים (לרבות אגרות, תשלומים והיטלים) הכרוכים בביצוע ו/ או בשיפור כל התשתיות בשלמותן (ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת, דרכים, כבישים, מדרכות, תאורה וריהוט רחוב, מתקני טיהור, גינון פינוי אשפה ואיכות הסביבה), בגין ההיתר והבינוי שיבוצע לפיו, ותינתן "התחייבות" ותופקד "ערבות" להבטחת התשלומים הנ"ל, על פי תקנות התכנון והבניה התחייבות וערבות להבטחת תשלומים להיתר) תשנ"ב ב- 1992, וכן בתנאי שמבקש ההיתר תיאם תכניות הבינוי עם המו"א גליל עליון ולהנחת דעתה"

1. מים :

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

2. ניקוז :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית מנהלת הכנרת ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ב. אישור מהנדס הרשות המקומית.

3. ביוב :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה מותנה בתחילת עבודות לשידרוג פתרון קצה לביוב. לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. מתן טופס 4 מותנה באשור מנהלת הכנרת להשלמת פתרון קצה.
- ב. אישור מהנדס הרשות המקומית.

4. תקשורת :

התכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, לתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלויזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק". מערכות התקשורת תהינה תת קרקעיות.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

- 1 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 של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה 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.

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 מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשתות החשמל והתקשורת בתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות. תחנות ההשנאה תהיינה על הקרקע ולא על עמוד.

6. 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 מוסדר.

3.3.3. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה מחדש לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ו / או לועד המקומי ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

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

4. מבנים קיימים :

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
3. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
4. המבנים החריגים יישארו במעמד חריגים עד הסדרת מצבם החוקי במסגרת תכנית המתאר ג/ 12121 שבהליכים סטטוטוריים.

5. תנאים לביצוע התכנית :

5.1 תנאים למתן היתר בניה :

- א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עבודות פיתוח שטח, יהיה אישור תכניות: מפרט פיתוח דרכים, ביוב, מים, ניקוז, חשמל שיאושרו ע"י הרשויות המוסמכות לכך, וע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית עבור כל מתחם בנפרד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה לשכונה היתר בניה למערכת התשתיות של השכונה.

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

9. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש :

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

11. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

12. איכות הסביבה :

זכויות והגבלות סביבתיות בתחום התכנית יהיו בתאום ובאישור לאיכות הסביבה.

13. הדרנטים :

בכל שטח התכנית על יעודיו השונים יוקמו הדרנטים לפי הנחיות הבטיחות ובאישור כיבוי אש. הגשת תכנית להדרנטים והקמתם יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים.
ביצוע מתחם, מבנן או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
גבולות המתחמים יקבעו ע"י יום התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

אזור מגורים ב' יחולק למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יום התכנית ומהנדס הועדה המקומית.

מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.
ואישור מהנדס המועצה המקומית לתכנית התשתיות של המתחם.

4.2. תקפות התכנית :

ייעודי הקרקע השונים של התכנית יהיו תקפים עם אישורה הסופי של התכנית.
תחילת ביצוע לעניין סעיף זה מיום אישור התכנית.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____

מגיש התכנית : _____

*משרד המבחן
מגיש עבודות/אדריכלות
השטח # 104*

עורך התכנית : _____

*א.ב. תכנון
חברה קיבוצית לאדריכלות.
יעוץ והנדסה בע"מ
שלוחת גמל קלון*