

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/057

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7551 "בתוקף"  
תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות  
וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בניין - לפי סעיף 62א (א)-(א)(1),(א)(4).

מחוז:	הצפון
נפה:	צפת
מקום:	בית הלל חלקה 14
תחום שפוט מוניציפאלי:	מועצה אזורית מבואות חרמון
גוש:	חלק מגוש 13126
חלקה:	חלק מחלקה 14
מגרש:	A+142 (חלק משטח לבניני צבור וספורט)
קנה מידה:	1: 500
שטח התוכנית:	4.827 דונם (שטח מחושב)
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית
יוזם ומגיש התוכנית:	מושב בית הלל ד.ג. גליל עליון, מיקוד 12255, טל: 046951411
עורך התוכנית:	סבאג מהנדסים בע"מ הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות ת.ד. 255 קרית שמונה טלפון 046959844

נובמבר 2001

נובמבר 2002

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תוכנית זו תיקרא תוכנית נ/מק/057. המהווה שינוי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף", תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בניין - לפי סעיף 62א (א).

**1.2 מקום התוכנית:**

בית הלל חלקה 14

מגרש: A+ 142 (חלק משטח לבנייני צבור וספורט)

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13126	-	14

**1.3 שטח התכנית**

4.872 דונם (שטח מחושב)

שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

**1.4 בעלי עניין**

**בעל הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל – קריית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית  
**יזם ומגיש התכנית** : מושב בית הלל – ד.ג. גליל עליון, מיקוד 12255, טל: 046951411  
**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". 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 ותשריט בקנה מידה 1:500.  
 כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

**1.7 תאריך הכנת התכנית :**

הכנה	נובמבר 2001
עדכון 1	אפריל 2002
עדכון 2	

**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 מקווקו	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול	גבולות התוכנית
3.	קו עליו משולשים לסירוגין וצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
5.	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
6.	שטח צבוע חום ומותחם בחום כהה	מבנה ציבור וספורט
7.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
8.	קו אדום מקווקו	קו בניין
9.	מס' עליון	מס' דרך
10.	מס' צדדי	קו בנין לדרך במטרים
11.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1		השטח בדונם		השטח ב- %	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע
מגורים ב'		3.599	3.599	74.56%	74.56%
בניני צבור וספורט		1.228	1.228	25.44%	25.44%
סה"כ		4.827	4.827	100%	100%

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרת התוכנית:**

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה ושינוי קו בנין.

**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.

**פרק 3 הוראות התכנית**

**3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:**

לא יינתן 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 הבניין.

**3.1.1 רשימת התכליות:**

1 - אזור מגורים ב' (שטח צבוע תכלת).

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

2 - אזור מבני ציבור וספורט (שטח חום ומותחם בחום כהה)

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

**3.2 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 בניה/ אחוזי בניה מקסימלי							גובה בניה מקס'	צפיפות נטו מס' יח' למגרש
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	נתחת למפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ אחוזים		
בנין צבור וספורט	-	3 מ' או כפי שמסומן	3 מ' או כפי שמסומן	5 מ' או כפי שמסומן	35%	10%	45%	5%	25%	50%	2	11
מגורים ב'	500	3 מ' *	3 מ'	5 מ' *	55%	-	50%	5%	35%	55%	2	9 מ'

\*אפשרות לבנות סככת חניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בקו בנין צדדי אפס בהסכמת השכן בכתב ובקו בנין קדמי.

### 3.3. הוראות נוספות

#### 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 לקו 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 המינימליים המותרים

ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל ותת-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 אישור 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.

#### 7. 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 הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

8. 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.

9. היטל השבחה:  
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10. 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 צדדי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.  
אפשרות לבנות סככת חניה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר בקו בנין צדדי אפס בהסכמת השכן בכתב ובקו בנין קדמי.

11. הוראות הג"א :  
לא יוצא היתר בניה למבנה למגורים בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

12. כבוי אש :  
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

אין לנהל תוכנית עסקית לפרויקט הנ"ל אלא על ידי חתימת ועדה מקומית עם  
רשמי המועצה המקומית.  
הועדה המקומית תהיה מורכבת מ-5 חברים, שבהם יהיו נציגי המועצה המקומית, נציגי  
התושבים ונציגי העסקים. תפקידה יהיה לאשר או לאשר לא תוכנית העסקית של  
הפרויקט. על מנת להסגיר תוכנית עסקית למועצה המקומית, יש להגיש חתימתו או באה  
בניגוד התוכנית כל בעל זכות נשטת הנזק, וישו כל רשות מוסמכת.  
לפי כל חוקה ישראלי כל דיון  
לנושא הסדר העסקי ינוצק בזה כל עם נישטת  
ביום הנישטת התוכנית המקומית, או  
הנישטת המקומית, אנונה גר  
הפרויקט על ידי המועצה המקומית, וישו כל רשות מוסמכת, ו/או על  
כך זכות אחרת, וישו כל רשות מוסמכת, ו/או על  
החתימתו של המועצה המקומית.  
**חתימת מגיש ויזום התוכנית:**  
מאריך

נינהל ניקרדני ישראל  
נחוז הצפון

**"בית הלל"**  
מושב עובדים להחשבה  
הקלאית שיהיה נעימה

חתימה עורך התוכנית:



אחרים: