

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

ועדה מקומית לתכנון ולבנין
התשל

28-12-2003

תוכנית מס' גע/מק/062 - בית הלל מגרש 23
 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
 לפי סעיף 62א - (א) (1), (א) (4).

מחוז: הצפון
 נפה: צפת
 מקום: בית הלל מגרש 23 (790700, 257100)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 13126

חלקה: 40 בשלמות

מגרש: 23 משק

קנה מידה: 1: 500

שטח התוכנית: 23.075 דונם (שטח רשום)

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

יזם ומגיש התוכנית: ישראלי יוסף
 בית הלל טל: 046941865

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

הודעה על אישור תכנית מס' 062/ק/16
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 5282
 מיום 14.3.04

- פברואר 2002
- אפריל 2002
- נובמבר 2002
- נובמבר 2003

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' 062/ק/16
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 201 מיום 2002-11-01
 סמנכ"ל תכנון

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית גע/מק/062 מגרש 23. 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 62 א (א) - א(1), א(4).

1.2 מקום התוכנית:

בית הלל 23 (257100,790700)
מגרש: משק 23

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13126	40	-

1.3 שטח התכנית

23.075 דונם (שטח רשום)

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 : ישראלי יוסף – בית הלל טל: 046941865
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". 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	פברואר 2002
עדכון 1	אפריל 2002

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 אלכסוניים	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:

השטח ב- %		השטח בדונם		1
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
14.4%	14.4%	3.328	3.328	אזור מגורים א'
85.6%	85.6%	19.747	19.747	אזור חקלאי
100%	100%	23.075	23.075	סה"כ

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 יישמש 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.

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

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

3 - **דרך קיימת ו/או מאושרת (שטח צבוע חום)**

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 בניה/ אחוזי בניה מקסימלי						צפיפות נטו מס' יח' למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מפלס למתחת כניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סה"כ אחוזים		מס' קומות
מגורים א'	2500	3 מ'	0.0	לפי תשריט *	25%	-	20%	5%	15%	25%	2 קומות	9 מ'
ע"פ תוכנית למבנים חקלאיים מס' ג/ 6540												

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 אילוצי 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 המינימליים 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 אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג- המרחקים האנכיים 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 יוחכרו 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:

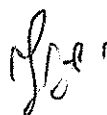
- קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:



חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות



חתימה וועד המושב:

אחרים: