

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

20-02-2005

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/098 - בית הלל מגרש 22
 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 דיור
 לפי סעיף 62א - (א) (1), (א) (4), (א) (8).

מחוז	הצפון
נפה	צפת
מקום	בית הלל מגרש 22 (257100, 790750)
תחום שפוט מוניציפאלי	מועצה אזורית מבואות חרמון
גוש	חלק מגוש 13126
חלקה	41 בשלמות
מגרש	משק 22
קנה מידה	1: 500
שטח התוכנית	18.514 דונם

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 קריית הממשלה ת.ד. 580 - נצרת עילית
 ט: 04-6558244 פקס: 04-6560521 ועדה מקומית גליל עליון

אישור תכנית מס' 098/מק/גע
 מועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשישיבה מס' 2005 ביום 24/2/05
 סמנכ"ל תכנון

יזם ומגיש התוכנית : ישראלי אהרון
 בית הלל טל: 04-6949434
 ד.ג. גליל עליון 12255

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

מרץ 2004
 מאי 2004
 יוני 2004
 פברואר 2005

הודעה על הפקדת תכנית מס' 098/מק/גע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5360
 מיום 1.1.05

הודעה על אישור תכנית מס' 098/מק/גע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5376
 מיום 10.5.05

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גע/מק/098 מגרש 22. 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 והגדלת מספר יחידות דיור - לפי סעיף 62א (א) - א(1), א(4), א(8).

1.2 מקום התוכנית:

בית הלל 22 (257100,790750)
מגרש: משק 22

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13126	41	-

1.3 שטח התכנית

18.514 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
ט: 04-6558211 פקס: 04-6560521
יזום ומגיש התכנית : ישראל אהרון – בית הלל טל: 04-6949434 ד.ג. גליל עליון 12255
עורך התכנית : סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 046959844
סבאג מועתז – ר.מ. 111128

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף", לתכנית ג/4917 "בתוקף" ולתכנית ג/12997 "המופקדת".
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	מרץ 2004
עדכון 1	מאי 2004
עדכון 2	יוני 2004
עדכון 3	פברואר 2005

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.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
6.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים	שטח חקלאי
7.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
8.	קו בצבע העתקה שחור	גבול מגרש
9.	קו אדום מקוטע	קו בניין
10.	רוזטה	מס' עליון
		מס' צדדי
		מס' תחתון
		רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

1	השטח בדונם		השטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
אזור מגורים א'	2.550	2.550	%13.8	%13.8
אזור חקלאי	15.964	15.964	%86.2	%86.2
סה"כ	18.514	18.514	%100	%100

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
- 2.1.2 שינוי קו בנין.
- 2.1.3 הגדלת 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 ייתן 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 א' (שטח צבוע כתום).
הוראות סעיף זה לא משתנות, והם ע"פ תוכנית ג/7551 למעט:
א- הוראות בנית חדרי אירוח הן ע"פ תכנית ג/12997 "המופקדת" כשתאושר.
- ב- יחידות דיור: 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים ותהיה בשטח שלא יפחת מ 50 מ"ר ולא יעלה על 100 מ"ר. ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה.
- 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 בניה אחוזי בניה מקסימלי							גובה בניה מקס'	צפיפות נטו מס' יח' למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתחת מפלס כניסה	שימוש עיקרי	שטח שירות	לכיסוי קרקע (תכסית)	סו"כ אחוזים	מס' קומות			גובה ב-מ' כולל גג רעפים
מגורים א'	2500	צפוני 4 מ'	דרומי 3 מ'	5 מ' או לפי תשריט*	0.0	ע"פ תוכנית ג/7551							2	3 **
		חדרי אירוח			ע"פ תוכנית ג/12997 המאושרת .									
אזור חקלאי		ע"פ תוכנית למבנים חקלאים מס' ג/ 6540												

* קו הבנין המסומן בתשריט זה הוא עבור מבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט זה.
** 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים ששטחה לא יפחת מ 50 מ"ר 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 לקוי חשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

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'.

הערות: 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 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 לפח? 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 מבוואות 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.

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 היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומית 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 הוצאת 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.

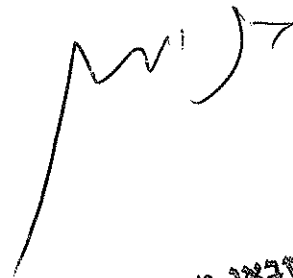
פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:



חתימה עורך התוכנית:

טבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה ארצית, מידות האדריכלות

חתימה וועד המושב:

אחרים: