

18 באפריל 2005  
בית אלפא-איחוד וחלוקה.doc

ועדה מקומית גלבוס  
 תפקדת תכנית מס' גל-גל/מק/73  
 הועדה המקומית התליטה להפקיד את תכנית  
 בשייבה מס' 98 - גל  
 ק"ר הועדה

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

ועדה מקומית (גל/מק/73)  
 אישור תכנית מס' גל-גל/מק/73  
 הועדה המקומית התליטה להפקיד את תכנית  
 בשייבה מס' 101 - גל  
 סגנית הוועדה  
 ק"ר הועדה

תחום שיפוט מונציפאלי - מוא"ז גלבו

תכנית מפורטת מס' ג/גל/מק/73 - בסמכות ועדה מקומית  
איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה - חלוקה למגרשים

בית אלפא

בהתאם לתוכנית מס' ג/ 11152 המאושרת

התכנית בסמכות ועדה מקומית  
ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה

**1. זיהוי וסווג התכנית :****1.1 שם התכנית :**

תכנית מפורטת איחוד וחלוקה מחדש למגרשים בשטח מגורים – בבית אלפא שינוי לתכנית מפורטת מס' ג / 11152 המאושרת. הסדרת שטחים למבני ציבור ושטח פרטי פתוח.

**1.2 מקום התכנית:**

נ.צ. (240750,713125) ; (241025,713375)

גוש	מס' חלקה	מס' חלקי חלקה
23151		10,11,16,75,89-92,94,129,131,132,142

**1.3 שטח הקרקע :**

22.1 דונם מדוד במדידה גרפית.

**1.4 בעלי עניין :**

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירה לקיבוץ בית אלפא, קרית הממשלה נצרת עילית 17000  
טל : 6558211-04 פקס : 6552799-04

**בעל הקרקע :**

קיבוץ בית אלפא, ד.ג. גלבוץ  
טל : 6533433-04 פקס : 6533626-04

**יזם התכנית :**

קיבוץ בית אלפא  
טל : 6533433-04 פקס : 6533626-04

**מגיש התכנית :**

אדר' ראובן טרייבר, א.ב. תכנון העמקים, יפעת 30069  
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

**עורך התכנית :****1.5 יחס לתכניות אחרות :**

התכנית משנה את תכנית המתאר המקומית בית אלפא ג / 11152 המאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

א. תקנון בן 8 דפים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
12/2004	הכנה
04/2005	עדכון 1

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת ג/ 11152
צהוב	מגורים
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
קו עם משולשים	גבול גוש
קו ומספר בירוק	גבול חלקה ומספרה

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	
17.19	3.8	17.19	3.8	שטח פרטי פתוח
14.93	3.3	14.93	3.3	דרך קיימת
67.87	15.0	67.87	15.0	מגורים
100%	22.1	100%	22.1	סה"כ שטח התכנית

## 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

- 2.1 מטרות התכנית**  
איחוד וחלוקה למגרשים בהסכמה לצורך קביעת מגרשים לבניה ולזכויות מעבר.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית**
- 2.2.1 איחוד חלקות וחלוקה למגרשים מחדש בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של יעודי הקרקע מגורים לפי סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 שינוי בקוי בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק התכנון והבניה כמצוין בסעיף 3.2 בתוכנית זו. קו בניין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.
- 2.2.3 שינוי בתכנית הקרקע לפי סעיף 62 א (א) (5) כמצוין בסעיף 3.2 בתוכנית זו. מ- 20% תכסית ל- 30% תכסית.
- 2.2.4 שינוי גודל מגרש מינימלי.
- 2.2.5 שינוי גובה בניה מכסימלי ב-מ'.
- 2.3.1 נתונים כמותיים עיקריים :

ייעוד קרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים	3,725

## 3. הוראות התכנית :

- 3.1 רשימת התכליות והשימושים :**
- 3.1.1 כללי :**  
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 הבנין.
- 3.1.2 מגורים :**  
בכפוף להוראות תוכנית ג/ 11152 המאושרת (פרק ב' עמ' 6).  
אזור זה יכלול מבני מגורים ומבני קהילה : מבני חינוך, תרבות, בריאות, צריכה, ספורט ושירותים טכניים, חדר נשק ומקלטים. שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן וכן כל הדרוש לקיום פעילות תקינה הקשורה לני"ל.  
אזור זה יחולק למגרשים בתשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. גודל מגרש מינימלי – 450 מ"ר.  
לכל מגרש שיווצר כתוצאה מהחלוקה למגרשים תחוייב דרך/שביל גישה.  
לא יינתן היתר בניה ללא ציון גישה למגרש.
- 3.1.3 שטח פרטי פתוח :**  
בכפוף להוראות תוכנית ג/ 11152 המאושרת (פרק ב' עמ' 6).  
אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה. למרות הנאמר, מותר לבנות פינות חי על מתקניהן, גינון, מתקני משחק ושעשוע, קירות תומכים, בניית מקלטים, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם כמו : מים, ביוב, חשמל ותקשורת, דרכים וחניות.
- 3.1.4 דרכים :**  
השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, תניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.  
הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
 לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.**

מס' יח"ד/ לדונם	מס' קומות	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מגורים
		במטרים (1)	מס' מס' סה"כ	לכיסוי הקרקע (הכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל (2) למפלס הכניסה	קדמי	אחורי			
2	2	8.5	30	30	5	25		30	4	3	3	450	

(1) גובה המבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

(2) הועדה המקומית רשאית לנייד % בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שבסה"כ % הבניה נשמרים.

### 3.3. הוראות נוספות :

#### א. הוראות ארכיטקטוניות :

תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תכנית בנוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

#### 3.3.1 מגורים :

המבנים ייבנו מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.

#### 3.3.2 שטח פרטי פתוח :

לשטח זה תוכן תכנית פיתוח שתכלול שבילים, אלמנטים גנניים ותכנית שתילה ונטיעה.

#### ב. תשתיות :

##### 1. מים :

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.  
החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

##### 2. ניקוז :

תנאי קבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

##### 3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

##### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה  
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי  
החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 .  
מ' בקו מתח גבוה 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. תקשורת :  
 כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיים.
5. אשפה :  
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
 לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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.
- ג. הוראות כלליות :
1. איחוד וחלוקה :  
 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.  
 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלה 3.2 – זכויות והגבלות בבניה – בתקנון זה.  
 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות :  
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מינהל מקרקעי ישראל.
3. רישום :  
 תוך שישה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. היטל השבחה :  
 היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
5. חניה :  
 החניה 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.
6. הוראות הג"א :  
 לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. מימוש התכנית :
- 4.1. שלבי הביצוע :  
 התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יוזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית.
- 4.2. תקפות התכנית :  
 לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 7 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

מס' 101/05

אין לנו התנגדות טכנית לתכנית. בתואר שני תהיה ניתוחית עם  
רשימת ייעוץ.  
התוצרה הינה תכנית עבודה בלבד. אין בה כרוך העמדת כלי נשק  
ליוזם המדינה או לציבור. תכנית זו אינה כרוכה בהעמדת כלי נשק  
הודאה בקיום הסכם האמורה ולא ייתר על זכותנו לבטלו בכל  
הפרתו ע"י מי שרשש בו. זמנו על פני זכויות כלטמן בשטח. ולא על  
כל יבית ואנו מתמכרות. זהו מכתב הסכם כאמור ועל כל דיון שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק טנקודת טבט תכנונית.

5. **חתימות :**

**בעל הקרקע:**

מינהל מרקעי ישראל  
מחוז הצפון

תאריך: 8/5/05

**קיבוץ בית אלפא**

**יזם התכנית:**

**קיבוץ בית אלפא**

**מגיש התכנית:**

ראובן טייב - אדריכל

רשיון מס' 71681

ת.ד. 0936294

חברה קיבוצית לאדריכלות, ייעוץ הנדסה בע"מ  
עמקים, ק. יפעת 30069

**עורך התכנית:**

1.5.05