

2006533

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

30-04-2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

--	--	--	--	--	--	--	--

אליהו שוחם מ.ג. 14512
 מהנדס תכנון
 גליל עליון

תכנית מס' גע/מק/103

המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7551 בית הלל
אחוד וחלוקה ללא שנוי בשטח הכולל לכל יעוד.

מחוז : הצפון
 נפה : צפת
 מקום : בית הלל (נ.צ.מ 257,000-789,500)
 תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה אזורית מבואות החרמון
 גוש : 13125
 חלקה : 21 חלק - מגרש 56
 קנה מידה : 1 : 500
 שטח התוכנית : 20.413 דונם (שטח רשום)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 נצרת עילית קרית הממשלה
 ת.ד. 580 מקוד 17105
 טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התוכנית : שוורץ שלום ותמר
 מושב בית הלל משק 56 מקוד 12255
 טל: 04-6941806 , נייד: 064-594928

עורך התוכנית : ספדי מאג'ד
 תכנון תיאום ופיקוח
 ר.מ. 3480
 דן דיין 8 קריית שמונה
 ת.ד. 690 מיקוד 10200
 טל: 04-6949296 , פקס: 04-6903450
 נייד: 050-5211578
 05-4628976

תאריך: יולי 2004

שמואל אלוז
 ראש ועדה מקומית גליל עליון

אליהו שוחם מ.ג.
 מהנדס תכנון

התוכנית אושרה על ידי ועדה מקומית גליל עליון
 ביום 13.6.06

הודעה על אישור תכנית מס' 103/מק/גע
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 539
 ביום 13.6.06

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' גע/מק/103
המהווה שנוי לתכנית מתאר בית הלל ג/7551.

1.2 מקום התוכנית

בית הלל (נ.צ.מ 789,500-257,000)

1.3 שטח התכנית

20.413 דונם (שטח רשום).
שטח התכנית הוא כל השטח מותחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

יזם ומגיש התוכנית

שׁוורץ שלום ותמר :
מושב בית הלל משק 89 מקוד 12255
טל: 04-6941806, נייד: 064-594928

עורך התוכנית

ספדי מאג'ד :
תכנון תיאום ופיקוח
ד.מ 3480
דן דיין 8 קריית שמונה
ת.ד 690 מיקוד 10200
טל: 04-6949296, פקס: 04-6903450
נייד: 050-5211578

1.5 יחס לתכנית אחרות :

כל הוראות תכנית ג/7551 חלות על תכנית זו למעט שינוי גבול שטח מגורים לבין שטח אזור חקלאי וקו בניין בהתאם למסומן בתשריט .
יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/7551 .
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו בעניין קווי בניין ושנוי חלוקת שטח מגורים וחקלאי להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה .

6.1 מסמכי התכנית :

תקנון 8 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:500 , ותקנון תכנית ג/7551 .
כל מסמכי התכנית הנם מחייבים .

7.1 תאריך הכנת התכנית :

2004	יולי	הכנה
2005	אוגוסט	עדכון 1
2006	אפריל	עדכון 2

8.1 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה ,
ובהתאם לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 . באור סימני התשריט:-

פירוט הציון	הציון בתשריט
גבול תכנית	קו כחול
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב	שטח צבוע תכלת
אזור חקלאי	שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוקים
שטח בנייני צבור וספורט	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה
דרך קיימת	שטח צבוע חום
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
קו בנין קיים	קו שחור מרוסק
קו בנין מוצע	קו אדום מרוסק

מס' דרך	—	(circle with cross)
קו בנין במטרים	—	(circle with cross)
רוחב דרך במטרים	—	(circle with cross)

10.1 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%	%
2.447	12.0	2.447	12.0	מגורים א
17.966	88.0	17.966	88.0	חקלאי
20.413	100.0	20.413	100.0	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

- 1.2. איחוד וחלוקת המגרש בהסכמה לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק .
- 2.2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/7551 בהתאם לסעיף 62א (א) (4) לחוק , בהתאם לתשריט .

פרק 3 - הוראות התכנית

1.3. השימושים בקרקע ובבניינים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא או הבניין . פרט לשימושים המפורטים בתכנית ג/7551 , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע .

1.1.3. רשימת התכליות :

שטח מגורים א , שטח צבוע כתום לפי תכנית ג/7551 .
שטח חקלאי , שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוקים לפי תכנית ג/7551

2.3. טבלת זכויות והגבלות בניה :

- 3.2.1. קווי בנין :
 - קדמי : לפי תשריט.
 - אחורי : 0.0 מ'.
 - צדדי : 4.0 מ' במקום שאין בניה קיימת צמודה לגבול .
 - 0 - במקום שיש בניה קיימת צמודה לגבול המסומנת בתרשים תכנית זו בלבד.
- 3.2.2. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה ע"פ תכנית ג/7551 למעט השינויים בקווי בניין.
- 3.2.3. קווי הבניין על פי תכנית ג/7551 למעט קו בניין צידי צפוני וקו בניין קדמי על פי תשריט לגבי מבנים קיימים בלבד המופיעים בתשריט תכנית זו.
- 3.2.4. בקו בניין שהוא פחות מ, 2.70 לא יותרו פתחים לגבול מגרש .
- 3.2.5. ניקוז גגות מבנה אשר נבנה בקו -0.0- יהיה כולו לתוך מגרש 56 .

3.3. הוראות נוספות

1. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה 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 גינון נוי וחניה , עצוב וחזות המבנים .

II . 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, ובהתאם לתכנית ניקוז ואשור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת .

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 :

קווי החשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/ או עיליים זאת בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

קבלת הרשאה לבצוע קשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה , הולכה , חלוקה , והספקה של חשמל)התשנ"ח- 1998 .

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 מנשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל , לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אווירים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'

הערה :- במידה ובאזור הבנייה 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- 1.0 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 הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר .

III. הוראות כלליות :

1. חלוקה:

גבולות חלוקת שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות . יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית .

2. הפקעות לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 , בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה .
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

3. שיפוי :

יזם התכנית ימציא לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים בנוסח שיומצא לו ע"י הוועדה המקומית , כתנאי להפקדת לתכנית .

4. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה .

6. חניה:

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות . כאשר מבנה החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז של גג המבנה לכיוון יזם התכנית .

7. הוראות הג"א :

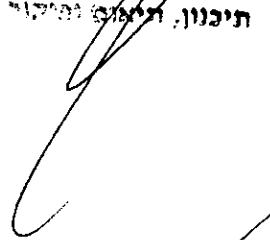
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות
ההתגוננות האזרחית .

8. כיבוי אש:

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

פרק 5 : חתימותחתימות ואישורים :-וועדה מקומית:בעל הקרקע:מגיש ויוזם התכנית:


סמדי מאג'ד
תיכנון הנדסי
תיכנון, תכנון ומיקוד

עורך התכנית :


"בית הלל"
זרע עובדים להתישבות
חמלאית שיחופית בע"מ

אחרים: