

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/חק/143 - בית הלל מגרש 102
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7551 "בתוקף"
ולתכנית מס' ג/4917 "בתוקף" וכפופה לתכנית ג/12997 "בתוקף".

תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחודשת בהסכמה
ושינוי קו בניין והגדלת מספר יחידות דיור
לפי סעיף 62א - (א) (1), (א) (4), (א) (8).

04-01-2007

מחוז: הצפון
נפה: צפת

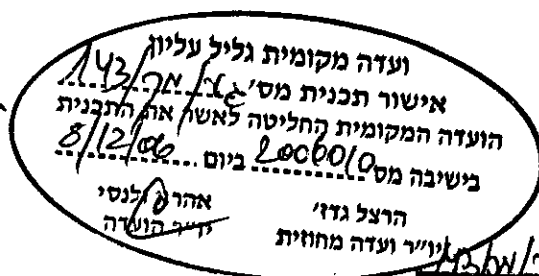
מקום: בית הלל מגרש 102 (נ.צ.מ. 790700, 256800)
תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון
גוש: 13126
חלקה: 9
מגרש: משק 102
קנה מידה: 1:500
שטח התוכנית: 21.111 דונם

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

יזום ומגיש התוכנית: נחום אינדיג.
בית הלל טל: 050-5279097
ד.נ. גליל עליון 12255

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

1.12.05
23.01.06



ת.פ. 08-05-TB

הודעה על אישור תכנית מס' גע/חק/143
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5641
מיום 15.3.07

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' גע/מק/143 מגרש 102.

1.2. מקום התוכנית:

בית הלל 102 (256800,790700)

מגרש: משק 102

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13126	9	-

1.3. שטח התכנית

21.111 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

טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יוזם ומגיש התכנית : אינדיג נחום - בית הלל - טל: 050-5279097 ד.ג. גליל עליון 12255

: סבאג מהנדסים בע"מ

עורך התכנית

הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות

ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 04-6959844

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף", לתכנית ג/4917 "בתוקף".

וכפופה לתוכנית ג/12997 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה

למעט תכנית ג/12997 .

1.6. מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:500 .

כל מסמכי התכנית הנם מחייבים .

1.7. תאריך הכנת התכנית :

הכנה	עדכון
01.12.2005	23.01.06

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 אלכסוניים	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
		קו בנין לדרך במטרים
		רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

1	השטח בדונם		השטח ב- %	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
אזור מגורים א'	2.500	2.500	%11.8	%11.8
אזור חקלאי	18.611	18.611	%88.2	%88.2
סה"כ	21.111	21.111	%100	%100

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי קו בנין והגדלת 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 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 א' (שטח צבוע כתום):

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

א- זכויות הבניה, למעט קווי בנין ומספר יחידות מגורים, הן ע"פ תכנית ג/7551.

ב- הוראות בנית חדרי אירוח הן ע"פ תכנית ג/12997 "בתוקף".

ג- 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.

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:

צפיפות נטו מס' יח' למגרש	גובה בניה מקס'		שטחי בניה/ אחוזי בניה מקסימלי					קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי			
	מס'	קומות	סה"כ אחוזי	לכיסוי קרקע (תכסי ת)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי		
3	גובה ב-מ' כולל גג רעפים	מס' קומות	סה"כ אחוזי	לכיסוי קרקע (תכסי ת)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי	2500 מ"ר	מגורים א'		
ע"פ תכנית ג/7551 בתוקף											4 או לפי תשריט (1)	0.0	5 מ		
ע"פ תוכנית ג/12997 בתוקף.											חדרי אירוח				
ע"פ תוכנית ג/7551 בתוקף.											0.00 (2)	ע"פ תוכנית ג/7551 בתוקף		אזור חקלאי	

(1) קו הבנין המסומן בתשריט זה הוא עבור מבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט זה.

(2) קו הבנין בין מגורים לחקלאי ו/או חקלאי למגורים של אותה נחלה הוא 0.

* תותר הקמת חניה מקורה ומחסנים ביתיים בקו בנין קדמי אפס באישור ועד המושב ומהנדס הרשות ובקו אפס צדדי באישור השכן בכתב, כאשר ניקוז החניה יהיה לכיוון המגרש המבקש.

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:

קווי חשמל 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 לביצוע רשת 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 משוך אל הקרקע בין
התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וזאו 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 הזים 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.

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 הגו 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 הבטוחות 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 להוצאת היתר בניה.

12. שיפוי

יוזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

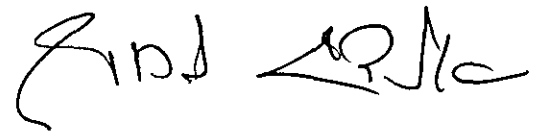
פרק 5 : חתימות

חתימות ואישורים:

חתימת ועדה מקומית:

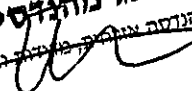
חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:




חתימה עורך התוכנית:

סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה ציבורית, משרד הנדסה ומערכת המדריכלות



חתימה וועד המושב:

בית הלני
מגשן עובדים לקה"מ
הקלאת שיתופית בע"מ



אחרים: