

ועדה מקומית גליל עליון
הוצאה

14-05-2006

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי- "גליל עליון"

תוכנית מס' גע/מק/074
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/ 7551 "בתוקף"
 ולתכנית מס' ג/4917 "בתוקף".
 תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות
 וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי קו בניין והגדלת מספר יחידות הדיור
 לפי סעיף 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8).

מחוז: הצפון
 נפה: צפת
 מקום: בית הלל מגרש 108 (790950, 256800)

תחום שפוט מוניציפאלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 13126

חלקה: 5 (חלק)

מגרש: 108 משק

קנה מידה: 1: 500

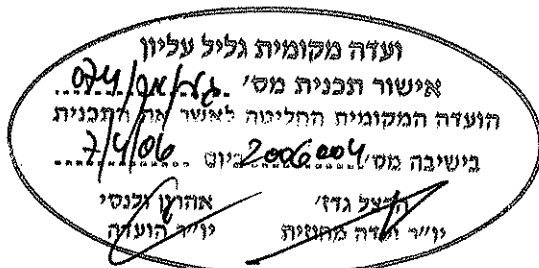
שטח התוכנית: 21.846 דונם

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

יוזם ומגיש התוכנית: דוד קליין
 בית הלל טל: 6941588-04

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

- דצמבר 2002
- דצמבר 2003
- מרץ 2004
- 31.10.04
- 08.12.05
- 16.04.06



Tb-10-02

הודעה על אישור תכנית מס' גע/מק/074
 מורסמה בילקוט המרחיבה מס' 5722
 מיום 25.9.07

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית גע/מק/074 המהווה שינוי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף" ולתכנית ג/ 4917 "בתוקף". תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לאיחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי קו בניין להגדלת מספר יחידות הדיור - לפי סעיף 62א (א) - א(1), א(4), א(8).

1.2 מקום התוכנית:

בית הלל 108 (256800,790950)
מגרש: משק 23

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13126		5 (חלק)

1.3 שטח התכנית

21.846 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
יזם ומגיש התכנית : דוד קליין – בית הלל טל: 04-6941588
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", ותואמת תכנית ג/12997 (חדרי אירוח). 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	דצמבר 2002
עדכון 1	אוקטובר 2003
עדכון 2	דצמבר 2003
עדכון 3	מרץ 2004
עדכון 4	31.10.04
עדכון 5	08.12.05
עדכון 6	16.04.06

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

1.10. טבלת חישוב שטחים:

1		השטח בדונם		השטח ב- %	
		מוצע	קיים	מוצע	קיים
אזור מגורים א'		2.500	2.500	11.44%	11.44%
אזור חקלאי		19.346	19.346	88.56%	88.56%
סה"כ		21.846	21.846	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 מלבד סעיפים א ו ב:

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

ב- יחידות דיור: 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים

ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה, כאשר יחידת הורים תהיה בשטח לא יפחת מ 50

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 גטו מס' יח' למגרש	גובה בניה מקס'		שטחי בניה/ אחוזי בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינ' במ"ר	אזור שמושי עיקרי	
	גובה	מס' ת	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
3 **	גובה ב-מ' כולל גג רעפים	ת	ע"פ תוכנית מס' ג / 7551						5.00	0.0	0	4	2500	מגורים א'
			ע"פ תכנית ג/12997 בתוקף									חדרי אירוח		
ע"פ תוכנית למבנים חקלאים מס' ג / 6540												אזור חקלאי		

(* כפי שמסומן בתשריט.

(**) 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת משתי יחידות המגורים ומבני עזר כפי שרשום בטבלת זכויות הבניה, כאשר יחידת הורים תהיה בשטח לא יפחת מ 50 ולא יעלה על 100 מ"ר.

3.3- הוראות נוספות

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, גדר, 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 וואו 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 אשור 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 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.]

8. שיפוי

יזום 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:

*

ק/1 3/14

חתימה עורך התוכנית:

סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה ארבעת, מערות ואזוריכלוח

חתימה וועד המושב:

בית הלל
מושב עובדים לחקלאות
חסלאית שיתופית בע"מ

אחרים: