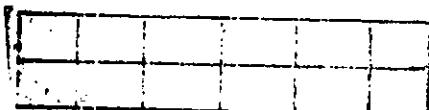


קובץ

מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

29-04-2007



תוכנית מפורטת מס' גע/מק/071
בבית הלו משק 98
המהוות שינוי לתוכנית מס' ג/ 551 "בתוקף"
תוכנית מפורטת בסמכות ועדנה מקומית לתכנון ובניה לשינוי קז'בנין
לפי סעיף 2א (א)(4) לחוק.

מחוז: הצפון
נפה: צפת
מקום: בית הלו מגרש 98 (256500, 790500)

תחום שפטו מוניציפלי: מועצה אזורית מבואות חרמון

גוש: חלק מגוש 13126

חלוקת: 16 בשלמות

מגרש: משק 98

קנה מידה: 1:500

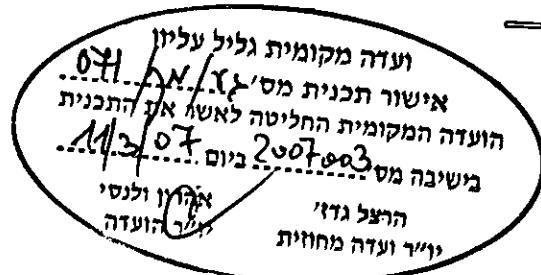
שטח התוכנית: 19.064 דונם (שטח רשום)

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

יוזם ומגיש התוכנית: מוטי רשיוק
בית הלו טל: 04-6940025

עורך התוכנית: סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קרית שמונה 11033
טל: 04-6902818 פקס: 04-6959844

הזועה על אישור תוכנית מס' גע/מק/071
פורסמה במלקט הפרסומים מס' 15672
ימים: 1.5.08



20/11/06

פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' גע/מק/071 בית הלו מגרש 98.

1.2. מקום התוכנית:

בית הלו 98 (256500,790500)

מגרש: משק 98

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
-	16	13126

1.3. שטח התוכנית

19.064 דונם (שטח רשות)

שטח התוכנית הוא כל השטח המתווך בקו כחול.

1.4. בעלי עניין

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

יוזם ומגיש התוכנית : מוטי רשוק – בית הלו טל: 04-6940025

עורך התוכנית : סבאג מהנדסים בע"מ
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות
ת.ד. 255 קריית-শמונה, טלפון 04-6959844

1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהוות שינוי חלקי לתוכנית מתאר בית הלו ג' 7551 "בתוקף".
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכים בתוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשरיט בקנה מידה 1:500.
כל מסמכים בתוכנית הנמ' מהיבאים.

1.7. תאריך הבנת התוכנית :

הכנה	אוקטובר 2002
עדכון 1	20/06/2005
עדכון 2	15/10/2006
עדכון 3	20/11/06

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התשריט:

מספר	תיאור בתשריט	פירוט הציון
.1	קו כחול מוקוּן	גבול תוכנית מאושרת
.2	קו כחול	גבול התוכנית
.3	קו עליו מושלשים לסירוגין בצעירוק	גבול גוש
.4	קו בצעירוק יירוק	גבול חלקה
.5	קו בצעירוק העתקה שחורה	גבול מגרש
.6	שיטה צבע חום	דרך מאושרת ו/או קיימת
.7	שיטה צבע פסים יוקים אלכסוניים	שיטה חקלאי
.8	שיטה צבע כחום	אזור מגורים א'
.9	קו אדום מכוּט	קו בנין
.10	קו צהוב	מבנה להריסה
.11	רוצפה מס' עליון	מס' דרך
	רוצפה מס' צדי	קו בנין לדרך במטרים
	רוצפה מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

1.10. טבלת חישוב שטחים:

		מצב קיים		1
חויזים	שטח בדונם	אחויזים	שטח בדונם	
% 14.24	2.714	% 14.24	2.714	אזור מגורים א'
% 85.76	16.350	% 85.76	16.350	אזור חקלאי
% 100.00	19.064	% 100.00	19.064	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

2.1.1. שינויי קויו בנין.

2.2. עיקרי הוראות התוכנית:

2.2.1. שינויי קו בנין לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.

פרק 3 הוראות התוכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבנייה:

לא ניתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, בראשית השימושים המותרם לוגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. רישימת החקלאיות:

1 - אזור מגורים א' (שטח צבוע כתום)

הוראות סעיף זה לא משתנות, והם על פ' תוכנית ג/1557 למעט:
א. הוראות בניית חדרי אירוח הנ על פ' תוכנית ג/12997 "בתוקף".

2 - אזור חקלאי (פטים ירוקים באכלסונו)

הוראות סעיף זה לא משתנות, והם על פ' תוכנית ג/ 7551.

3 - דרך קיימת ר'או מאושורת (שטח צבוע חום)

הוראות סעיף זה לא משתנות, והם על פ' תוכנית ג/ 1.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחויזי בניה בתכניות ובהתירים תשנ"ב 1992)

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

אזור שמושי חקרי במ"ר	גודל מינוי מינימלי	קווי בנין	שטח בניה אחויזי בניה מקסימלי										טבה בניה מקס' מ' יין למגרש	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	טבה ב-מ' כולל נ' ריעום	
			אחויזים סח"כ	אחויזים סח"כ	לכיסוי (תכנית) קרקע	שטח שירות	שטח יעורי	שטח שימוש	מתחת למנפלס כניטה	מעל מנפלס כניטה	קדמי	אחרוי		צדדי מערב'	צדדי צפון	צדדי דרום					
על פ' תוכנית ג/ 7551 בתוקף																					
על פ' תוכנית ג/ 12997 בתוקף.																					
על פ' תוכנית ג/ 7551 בתוקף																					
אזרו חקלאי	0.0	0.0 (2)	7551/ג	7551/ב' בתוקף	7551/ג/ ב' בתוקף	0.0 (2)	4	4 מ'	0.0 (2)	5 מ'	או לפי תשנ' (1) ט	4 מ'	או לפי תשנ' (1) ט	ע"פ תוכנית 7551/ב' מגורים א'							

(1) קו הבניין בין משק 98 (חלה 16) לבני המקלט הציבורי בצד המזרחי (חלה 19) הוא 0.0 כמסומן בתשריט.

(2) קו הבניין בין מגורים לחקלאי ו/או חקלאי למגורים של אותה נחלה הוא 5.

(3) קו הבניין המסומן בתשריט זה הוא עבר מבנים קיימים בלבד במסומנים בתשריט זה.

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

3.3. הוראות נוספות

A. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הנגשת תכנית בגין לאישור הוועדה המקומית תכנית זו תכלול:-
מקומות חניה לפי תקנות מקומיות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתח המגרש בגביה
סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרכן הסמוכה, גזוז, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחוזות
המבנים

B. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בהתאם 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 היישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתקנים
ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשות של חברת חשמל בקוים תת קרקעאים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית
קו עילי בשל אילוץ מיוחד.

א- לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל
עלילים ינתן היתר בניה ורק במקרים המפורטים מטה, מקו אונכי משוך אל הקרקע בין
התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקו חשמל, בין החלק הבולט והוא 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 גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עלין / מתח על בניינים עם שדות גدولים יותר, יש לפנות
 לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים

ב- אין לבנות מבנים מעלה כבלי חשמל תחת- קרקעאים ולא למרחק הקطن :

מ- 1 מ' מכבליים מתח גובה עד 33 ק"ו .
מ- 0.5 מ' מכבליים מתח נמוך עד 1000 וולט .
ואין לחפור מעלה ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעאים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת חשמל .
ג- המרחקים האנכתיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תואם וקבעית הנחיות
עם חברת החשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר
шибוטה מקום לפחות האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה . לא ינתן היתר בניה אלא לאחר
התhiba'בות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עופר לאחר מסודר .
פינוי אשפה כליל יעשה ע"י המועצה האזורית מבאות חרמון .

6. נתיעות וקירות גבול:

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית ג/ 7551 .

ג. הוראות כלליות:

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו אינה כוללת חלוקה.

2. הפקעות לצורכי ציבור:

השוחטים המើיעדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשםו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה. במקרה והשוחט המופקע הנהו בתחום כהדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמייעדים לצורci ציבור כהדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כוללuboות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדריכים, מים, טלפונים, נכסים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשותיות המוסמכות לכך.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

החניה בשיטה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומית חניה כנדרשת בתקנות. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבוקש.

6. הוראות הגל"א:

לא יוצאה היתר בניה למוגרים בשיטה התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההtagוננות האזרחית.

7. כבוי אש:

קבלת התchyיבות מմבקשי היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונות, במקום שבו מדובר על פי דין תהווה תנאי להזאת היתר בניה.

8. שיפוי:

יזום התוכנית ישפה הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוויב הוועדה עקב תביעות פיצויים אשר הוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה החל"ה 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התוכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפטות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה על פי דרישתה הראשונית. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף בנספח לתוכנית.

פרק 5 : חתימות

חתימות ו אישורים:

חתימת ועדת מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

✓ חתימת מגיש ויוזם התוכנית:

✓ חתימה עורך התוכנית:

טבאג מנדטים בע"מ

הנדסה אורחות, מסילות ועודרכיו

✓ חתימה ועד המושב: **בית הלו**

מפעלים אגרארים להתיישבות
חקלאות שיטופית בע"מ

אחרים: