

תאריך עדכון : 5.7.2000  
 תאריך עדכון : 10.12.00  
 תאריך עדכון : 13.3.01  
 תאריך עדכון : 21.5.01  
 תאריך עדכון : 21.6.02  
 תאריך עדכון : 21.5.04  
 תאריך עדכון : 10.7.04  
 תאריך עדכון : 3.9.04  
 תאריך עדכון : 20.06.07

**מחוז הצפון**

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון.  
 תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה אזורית מבואות חרמון.  
 שם ישוב : בית הלל.

**פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית.**

**1.1 שם התוכנית :**

תכנית מס' גע/מק/024 " בית הלל 132".  
 תכנית שינוי בהוראות קו בנין.  
 שינוי חלקי לתכנית מס' ג/7551 בתוקף.  
 תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

**1.2 מקום התוכנית :**

מושב בית הלל - ד.ג. גליל עליון .

נ.צ. מרכזי מזרח : 206,800		צפון : 291,125	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
13126	1 חלק		

**1.3 שטח התוכנית :**

1.294 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

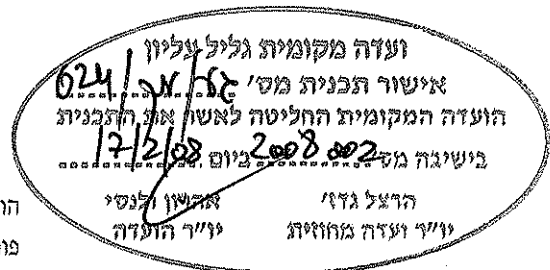
**1.4 בעלי עניין :**

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,  
 טל : 04- 6558211

יזם התוכנית : שטורק משה- בית הלל טל- 6942074 - 04  
 פלאפון 051459820

מגיש התוכנית : שטורק משה- בית הלל טל- 6942074 - 04  
 פלאפון 051459820

עורך התוכנית : עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' שי עגנון 2/2,  
 ת.ד 481, טל/פקס : 6904110.



1  
 הודעה על אישור תכנית מס' גע/מק/024  
 פורסמה בגליון הפרסומים מס' 5828  
 מיום 30.6.08

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

**תוכנית מתאר מקומית:** תוכנית זו תואמת את תכנית מפורטת **בית הלל** ג/ 7551 בתוקף למעט השינוי המוצע בקו הבנין .  
 הוראות תוכנית ג/ 7551 תקפות למעט השינוי בקו הבנין.  
 תוכנית זו יש לקרוא יחד עם תכנית ג/ 7551 הנ"ל.

**1.6 מסמכי התוכנית:**

א. תקנון בן 7 עמודים-מסמך מחייב.  
 ב. תשריט בקני"מ 1: 250 – מסמך מחייב.  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ויש לראות את התכנית במקשה אחת.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	
5/4/2000	הכנה
5/7/2000	עדכון 1
10/12/2000	עדכון 2
13/3/2001	עדכון 3
20/06/02	עדכון 4
21/05/04	עדכון 5
10/07/04	עדכון 6
3/9/04	עדכון 7
20/06/07	עדכון 8

**1.8 הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט:**

ספרור	סימון	באור
1.	קו כחול עבה	גבול התכנית
2.	קו כחול עבה מקוטע קו נקודה	גבול תכנית קיימת ג/7551
3.	שטח צבוע כחול תכלת	שטח מגורים ב'
4.	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
5.	קו ירוק עבה	גבול חלקה
6.	קו עם משולשים בירוק	גבול גוש
7.	קו שחור מקוטע קו נקודה קו	קו בנין קיים
8.	קו אדום מקוטע קו נקודה קו	קו בנין מוצע
9.	מספר בתוך עיגול בירוק	מספר חלקה
10.	מספר בתוך משושה	מספר מגרש
11.	א. ספרה ברביע עליון בעיגול	מספר דרך
	ב. ספרה ברביע צדדי בעיגול	קו בניין לפי דרך
	ג. ספרה ברביע תחתון בעיגול	רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעוד שטחים
שטח באחוזים %	שטח בדונם	שטח באחוזים %	שטח בדונם	
83.5%	0.214	83.5%	0.214	דרך מאושרת
16.5%	1.080	16.5%	1.080	מגורים ב'
100%	1.294	100%	1.294	סה"כ

**פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

א- שינוי קוי בנין הקבוע בתכנית ג/7551 לפי-סעיף 62 א(א)(4) לחוק.  
 ב- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.2 . נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח' אירוח	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
ע"פ תכנית ג/12997 כשתאושר	1	על פי תכנית מס' ג/7551	מגורים ב'

**פרק 3 – הוראות התוכנית**

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. רשימת תכליות:

א. אזור מגורים ב':

שטח צבוע כחול תכלת ישמש לבניית מבני מגורים הכל על פי הוראות תוכנית המתאר ג/7551 של בית הלל למעט קווי בנין.

ב. אזור דרך: שטח צבוע חום, דרך מקומית קיימת ומאושרת כהגדרתה בתכנית מתאר ארצית לדרכים ת.מ.א.3.

קו הבניין יהיה על פי המסומן בתשריט.  
 ג. חדרי אירוח על פי תכנית ג/12997 כשתאושר.

2 טבלת זכויות והגבלות בניה :  
לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
אזור	שטח בניה מיני	קווי בניין ( מ')		אחוזי בניה/ שטח בניה מקסימלי								
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל 0.00+	שימוש עיקרי	שטח שירות	כסוי קרקע	סה"כ לכל בניה	גובה בניה	צפיפות/מסי יחיד למגרש מינימלי	
מגורים ב'	1080	5.0	3	3 *	על פי תכנית מסי ג/7551 בית הלל							

\* קו בנין צדדי כמסומן בתשריט, קו בנין זה יחול אך ורק על המבנים הקיימים, המסומנים בתשריט זה, כל בניה חדשה תחויב בקו בנין 3 מטר. מותר לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" (אפס) , בקו בנין צדדי דרושה הסכמת השכן בכתב.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
  1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן 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 ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים 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 האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

## 5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## **ב. הוראות כלליות**

1. "לא יבוצע בינוי ולא ינתן היתר לבינוי ולא תאושר בקשה לבינוי, אלא אם כן מבקש ההיתר, ישא ויתחייב לשאת בעצמו, במלוא ההוצאות והתשלומים הכספיים (לרבות אגרות, תשלומים והיטלים) הכרוכים בביצוע ו/או בשיפור כל התשתיות בשלמותן (ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת, דרכים, כבישים, מדרכות, תאורה וריהוט רחוב, מתקני טיהור, גינון, פינוי אשפה ואיכות הסביבה) בגין ההיתר והבינוי שיבוצע לפיו, ותינתן "התחייבות" ותופקד "ערבות" להבטחת התשלומים הנ"ל, על פי תקנות התכנון והבניה (התחייבות וערבות להבטחת תשלומים להיתר), התשנ"ב 1992, וכן בתנאי שמבקש ההיתר תיאם תכניות הבינוי עם מועצה אזורית הגליל העליון ולהנחת דעתה".

## 2. הפקעות:

השטחים בתכנית זאת המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.

## 3. רישום:

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

#### 4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 5. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

#### 6. היטל השבחה :

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

#### 7. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 8. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

#### 9. הוראות הג"א :

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

#### 10. כיבוי אש :

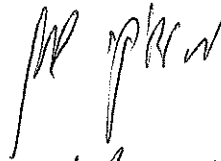
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

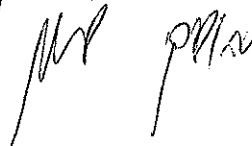
#### 11. שיפוי :

יזם התכנית ישפה ו/או יפצה 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, וההנו מתחייבים לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית

פרק 4 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יזם התוכנית: שטורק מושיקו. 

מגיש התוכנית: שטורק מושיקו. 

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

עוידאת מען  
אדריכל  
רישוי 101002