

תאריך עדכון: אוגוסט 2007

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 18-05-2008
 נתקבל
 נצרת עילית

מחוז הצפון
 נפה: צפת

מרחב תכנון מקומי :- גליל עליון .
 תחום שפוט מוניציפלי :- מועצה אזורית מבואות החרמון.
 שם הישוב : בית הלל.

שם התכנית : תכנית מפורטת מס" ג/ 15715
 הסדרת אזור מגורים וחקלאי מגרש 62 בית הלל
 המהווה שנוי לתכניות מס" ג/ 7551

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס" 15715
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 12.3.08 לאשר את התכנית
 מרצל גדז'
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס" 15715
 פורסמה בילקון היחידות מס" 5836
 מיום 31.7.08

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/15715 _____
 הסדרת אזור מגורים וחקלאי מגרש 62 בית הלל .
 המהווה שנוי לתכנית מתאר בית הלל ג/7551, ותכנית ג/4917.

1.2 מקום התוכנית

מושב בית הלל

צפון: 789,875		מזרח: 256,750		נ.צ. מרכזי
מגרש	חלקי חלקות	חלקות	מספר גוש	
62		17	13125	

1.3 שטח התכנית

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

1.4 בעלי עניין

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

יוזם ומגיש התוכנית : שטיינפלד ורורה
 מושב בית הלל משק 62 מקוד 12255
 טל: 04-6942202, נייד: 052-2690614

עורך התוכנית : ספדי תכנון הנדסי
ספדי סאלח
 תכנון ועצוב אדריכלי
 דן דיין 8 קריית שמונה ת.ד. 690 מיקוד 10200
 טל: 04-6949296, פקס: 04-6903450 נייד: 050-7628976

5.1. יחס לתכנית אחרות :

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מס"ג/7551 מאושרת, ותכנית ג/4917 וכפופה לתכנית ג/12997. יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/7551 ותכנית ג/6540. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו בעניין שנוי יעוד השטחים להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה

6. ומסמכי התכנית :

תקנון 8 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:500, כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

ניסוח סגור

7.1 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	אפריל 2005
עדכון	יוני 2005
עדכון	אוגוסט 2005
עדכון	אוגוסט 2006
עדכון	יולי 2007
עדכון	אוגוסט 2007

8.1 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

באור סימני התשריט:-

פירוט הציון	הציון בתשריט
גבול תכנית מאושרת	קו כחול
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
אזור חקלאי	שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוקים
דרך קיימת	שטח צבוע חום
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
קו בניין קיים	קו שחור מרוסק
קו בניין מוצע	קו אדום מוצע
גבול גוש ומספרו	קו עליו משולשים משני צדדים לסירוגין בצבע ירוק
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק מעליו עגול בתוכו מספר
מס' דרך	
קו בנין במטרים	
רוחב דרך במטרים	

10.1. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	
1.825	8.88	2.510	12.22	מגורים א
18.723	91.12	18.038	87.78	חקלאי
20.548	100.0	20.548	100.0	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרת התכנית:

- שינוי יעוד חלק משטח מגורים לשטח חקלאי.
- הסדרת אזור מגורים.
- קביעת זכויות בניה באזור מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שנוי יעוד חלק משטח מגורים לשטח חקלאי.
- קביעת זכויות בנייה באזור מגורים למתן היתרי בנייה.

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד / מספר יח" אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
12997 / יח"ד 2.5 ארוח לפי	638.75	מגורים
-----	לפי ג / 6540	חקלאי

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 ג/7551 ובתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.3. רשימת התכליות :

- 3.1.1.1. שטח מגורים א , שטח צבוע כתום, בשטח זה תותר בניית בתי מגורים חד או דו קומתי , בית לבן ממשיך , ויחידת הורים צמודה לאחד הבתים , בתי המגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בשטח עד 50 מ"ר כך שלא תהיה פגיעה באיכות הסביבה ובשכנים ובמתן פתרון חניה מספק, יותרו שימושים כגון משרד, קליניקה, סטודיו, גלריה, וכו'... וחדרים לנופשים לפי תכנית ג/12997 .
- 3.1.1.2. שטח חקלאי , שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוקים ישמש למטרות עיבודים חקלאיים לפי תכנית ג/6540.
- 3.1.1.3. תנאי להוצאת היתר בנייה הגשת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית .

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בנייה מרבי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
גובה במ'	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסיו)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8.5 מ'	2	35%	20%	5%	30%		35%	5 או לפי תשריט ***	3	3**	1825	מגורים
						לפי תוכנית ג/6540		0	3	3	לפי ג/6540	חקלאי

- * תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוז הבנייה לא יעבור אחוז הבנייה מותר באישור וועדה מקומית .
- ** כל קווי הבניין לפי תשריט הם למבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט תכנית זו.
- *** חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0, בהסכמת השכן בכתב.
- 3.2.1. ניקוז גגות מבנה אשר נבנה בקו -0.0- יהיה כולו לתוך מגרש 62 .

3.3. הוראות נוספות

I. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית אשר היחידה האזורית לאיכות סביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכינרת ומהנדס מ.א. מבואות החרמון לתכנית ביוב לטיפול בפנוי תשטיפי הסככות , 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 , גודר , שטחי גינון נוי וחניה , עצוב וחזות המבנים , ניקוז .

איכות הסביבה :

- הפסולת תסופל באופן שגרתי ורצוף בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- הרפת תתוכנן על בסיס ממשק יבש , ולא יאושרו חצרות קיץ.
- שפכי מכוון החליבה וחצר המתנה יעברו קדם טיפול לפני חבור למערכת ביוב .
- גובה הגגות יתוכנן כך שייתן אוורור אופטימאלי.
- פתרון קצה לזבל יהיה לאתר קומפוסט מאושר או אחסון בסככה במשך כל החורף .
- הרפת תוקף במאצרות בטון למניעת גלישת זבל וכניסת מי נגר .
- הגגות ינוקזו ע"י מרזבים לתעלת ניקוז מי גשמים.

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 ואשרור 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 :

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים , אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד .

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 ואו הקרוב ביותר של המבנה .

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 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:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רשום.

2. הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח" לחוק תכנון והבנייה , התקכ"ה - 1965.

3. רישום :

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה , יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון ובנייה.

4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק , מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים , רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי בניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק תכנון והבנייה.

5. מבנים להריסה :

- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה היינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6. תנאים לבצוע התכנית :

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

7. היטל השבחה :

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

8. 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 מקומית חניה כנדרש בתקנות. כאשר מבנה החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז של גג המבנה לכיוון יחם התכנית.

9. הוראות הג"א :

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

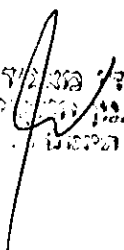
10. כיבוי אש:

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

פרק 4 : מימוש התכניתתקופת התכנית:

אם לא יתחיל בצוע התכנית תוך 15 שנים, יופקע תוקף התכנית ותחשב כמבוטלת.

פרק 5 : חתימותחתימות ואישורים :-בעל הקרקע:מגיש ויחם התכנית:


 שפד' מנ"ל
 היבנין
 תיפוזן היבנין

עורך התכנית :אחרים: