

משרד הפנים
 מחוז הצפון יועדה המחוזית
 11-12-2008
נתקבל
 נצרת עילית

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז מבואות חרמון

תכנית מפורטת מס' ג/ 16176

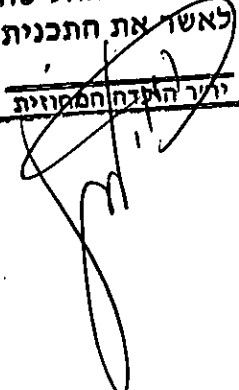
לגיטימציה לשינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א'

בית הלל מגרשים 59,60.

שינוי לתכניות ג/ 7551 בתוקף שינוי לתכנית ג/ 4917 בתוקף

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 16176
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13.12.09 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יוער העדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16176
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5913
 מיום 5.2.09



ת.ד. 673 קירית שמונה
 פקס- 04-6951170

א.ב. תכנון, גליל עליון : אדר' גדי רובינשטיין
 טל - 04-6950858

פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :**1.1. שם התכנית :**

תכנית מפורטת מס' ג/ 16176 לגיטימציה לשינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א' בית הלל מגרשים 59,60.

1.2. מקום התכנית :

נ.צ מרכזי 256/500-789/600

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלמות	מגרשים
13125	25	24	59,60

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 30.36 דונם מדוד במדידה גרפית.

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל: 04-6558211 פקס: 6554188

יוזם התכנית: בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית
טל: 04-6951411 פקס: 04-6941650

עורך התכנית: אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון
ת.ד. 673 ק. שמונה
טל - 04-6950858 פקס - 04-6951170

1.4. יחס לתכניות אחרות :

א. שינוי לתכנית ג/ 4917 בתוקף.

ב. שינוי לתכנית ג/ 7551 בתוקף.

ג. כפוף לתכנית ג/ 12997 חדרי אירוח בית הלל.

1.5. מסמכי התכנית :

א. תקנון בן 10 דפים - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 625:1.

1.6 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
2/6/05	הכנה
11/8/05	עדכון 1
11/11/07	עדכון 2
25/11/08	עדכון 3 לתוקף

1.7 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8 ביאור סימנים בתשריט :

אזור חקלאי	ירוק ולבן לסירוגין
אזור מגורים א'	בצבע צהוב
דרך קיימת/ מאושרת	חום
סימון קו בנין	קווים אדומים מקווקווים
גבול תכנית קיימת	קו כחול מקוטע
גבול התכנית	קו כחול
גבול חלקה ומספרה	קו ירוק וספרה בירוק
גבול גוש	קו שחור עם משולשים בשני צדדיו
מס' דרך	מספר ברבע עליון של עיגול
קו בנין מקצה גבול הדרך	ספרה ברבע צדדי של העיגול/ רוזטה
רוחב דרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול/ רוזטה

1.9 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
75.56%	22.94	100%	30.36	אזור חקלאי
24.44%	7.42			אזור מגורים א'
100%	30.36	100%	30.36	סה"כ שטח התכנית

פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1 מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע למגורים א'.
- ב. הקטנת קווי בנין.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. קביעת יעוד שטח למגורים א' ליח' משק במושב.

ב. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח מוצע/ מ"ר	יח"ד	יח"א
אזור מגורים א'	1484 מ"ר (מגורים) 200 מ"ר יח"א)	2.5	16 יח"א

פרק 3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי :

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 הבנין.

3.1.1 אזור חקלאי :

בהתאם לתכנית ג/ 7551 .

3.1.2 אזור מגורים א' :

א. בהתאם לתכנית ג/ 7551 .

ב. חדרי אירוח בהתאם לתכנית ג/ 12997 חדרי אירוח.

ג. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

ד. בשטח המגורים א' אפשר יהיה להקים 2.5 יח' מגורים.

1 - עבור בעל המגרש/ 1 - עבור בן ממשק / 1/2 עבור הורים צמוד לאחת מיח' המגורים הראשיות (במגבלות אחוזי הבניה בטבלה סעיף 3.2 להלן).

ה. אפשרות להקמת סככת חניה בשטח של עד 35 מ"ר בקו בנין "0" קדמי וקו "0" צדדי בתנאי הסכמת השכן בכתב.

ו. בשטח המגורים א' ניתן להקים בריכת שחיה לשימוש פרטי ולאורחי המקום וכן שימושים למקצועות חופשיים במסגרת שטחי יח' המגורים עד 50 מ"ר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התמנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

הערות	יח"ד/ יח"א	גובה בניה מקסימלי (1)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מיינמלי (במ"ר)
			במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (הכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	שטחים למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי		
	יח"ד 2.5	9			25%	15%	5%	20%	**	25%	(2)	(2)	(2)	אזור מגורים א'
עפ"י תכנית א/ 12997														
** הוועדה המקומית רשאית לניד אחוזי בניה אל מתחת לקומת הכניסה כך שס"ה אחוזי הבניה לא ישתנו														

- (1) גובה בניין יעלה על הרשום לעיל רק במתקנים מיוחדים הדרושים לקיום התכליות. הוועדה תהיה רשאית להגביל את הגובה אם:
יראה לה שהוא גורם למפגע סביבתי או פוגע בבטיחות טיסה.
(2) קווי הבניין באזור המגורים עפ"י התשריט.

3.3.1 הוראות לעיצוב אדריכלי ויינתנו בו הוראות לכך:

עיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים, יבנו מחומרים בעלי איכות גבוהה העומדים בתקן ותואמים את אופי המקום.

3.3.2 תשתיות:

מכלול עבודות התשתית חייבות בביצוע על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות. ביצוע מערכות הולכת שפכים, מים ותיעול, ניקוז תאורת רחובות. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית למבנים באתר יהיה קבלת היתר לתשתיות.

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית, ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 4.1 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'
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 ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

4.2 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.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

- 5.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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 מוסדר.
- 5.2 ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.

3.4 הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התכנית :

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

תנאי לקבלת היתרי בניה בתחום התכנית, אישור היתר בניה לתשתיות של כל המתחם.

התנאים האמורים בסעיפים א.ב. בסעיף זה הנם עבור בניית מבנים חדשים בתחום התכנית. למרות האמור לעיל לא ידרשו אישורים לתשתיות אם יוכח לוועדה המקומית כי מערכות התשתית קיימת והוכנו עפ"י תכנית מאושרת.

ד. תוגש תכנית בינוי המתארת את הריצופים, הגדרות, חזיתות המבנים ותכנית רעיונית לגינון, שתאושר ע"י רשות הרישוי כתנאי להוצאת היתרי בניה.

ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית ללא אישור משרד הבריאות.

5. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה :

א. החניה 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.

7. עתיקות :

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

8. פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

9. כיבוי אש :

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

10. 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 קוי 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.

פרק 4. מימוש התכנית:4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5. חתימות:

בעל הקרקע:

יזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

מוסד עובדים לתיישבות
 הקלאית שיתופית בע"מ
 מוסד עובדים לתיישבות
 הקלאית שיתופית בע"מ
 מוסד עובדים לתיישבות
 הקלאית שיתופית בע"מ