

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תשריט איחוד וחלוקה גע/ מק/ 167

בית הלל הרחבת פנימית – תיקון לחלוקה עפ"י תכנית גע/ מק/ 061

ועדה מקומית גליל עליון
התקבל

15-02-2009

הצפון

מחוז

גליל עליון

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית
לפי 62 (א) – סעיף א (1)(3)(4) לחוק התכנון והבניה

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית גליל עליון אישור תכנית מס' גע/מק/ 167 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2008/12/7 יוסף ברון אהרון תגסי יו"ר ועדה מחוזית יו"ר ועדה</p> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 167/גע/08 פורסמה בלוקט הפרסומים מס' 6070 מיום 12.11.08</p>	

דברי הסבר לתכנית

במסגרת פיתוח המגרשים לבניה 163,164,165,166 בתכנית גע/ מק/ 061 בוצע מעבר של מערכת ביוב מרכזית בחלק המזרחי של המגרשים.

על מנת לאפשר בניה נכונה במגרשים מוגשת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה המקצה את שטח התכנית לשלושה מגרשים במקום ארבעה, ולמגרש בייעוד ציבורי פתוח, המאפשר זכות מעבר לציבור והעברת מערכות תשתית.

בנוסף עודכן גבול מגרש 167 על פי הנחית הוועדה המקומית.

מחוז צפון

תכנית מס' גע/מק/167**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית
בית הלל הרחבה פנימית – תיקון לחלוקה עפ"י
תכנית גע/מק/061

2,833 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מתן תוקף

שלב א'

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה

02/01/09

תאריך עדכון

תכנית מפורטת בסמכות וועדה מקומית
לפי סעיף 62 א' – סעיף (א) (1) (3) (4)

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה
* תכנית הקובעת הוראות לעריכת
תשריט חלוקה הנגזר מתכנית זו.

סוג איחוד
וחלוקה

* הוועדה המקומית לתכנון ובניה
גליל העליון

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית

* תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה
ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או
הרשאות

1.5 מקום התכנית

וועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
256275	קואורדינטה מערב X – מזרח	
790925	קואורדינטה דרום Y – צפון	
	בית הלל	תאור מקום
מועצה אזורית גליל עליון	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית
בית הלל מושב בית הלל ד.נ.ג.ע.	ישוב שכונה מיקוד	כתובות שבהן חלה התכנית

גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13125	מוסדר			40,41

חתימת מודד:

הכל על- פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גע/מק / 061	שינוי	איחוד וחלוקה בהסכמה	י.פ. 5309	30.6.2004
ג/ 7551	שינוי	איחוד וחלוקה בהסכמה הוראות התכנית חלים על התכנית.	י.פ. 4263	24.11.1994
ג/ 12997	תואם	הוראות התכנית חלים על התכנית.	י.פ. 5306	21.6.2004

1.6.2 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	איננה חלה בתחום התוכנית		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	גדי רובינשטיין	29/10/07		14 עמודים		מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	גדי רובינשטיין	29/10/07	1		1:500 מוצע/ קיים	מחייב	תשרט
	וועדה מקומית	סבאג מהנדסים	02/02/09	1		1:500 מוצע/ קיים	מחייב	תשרט חלוקה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ותספור תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ותשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6941650		04-6951411	12255 מיקוד ד.ג.ג.	5700090/76				מושב בית הלל	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ותספור תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זחית	שם פרטי ותשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6941650		04-6951411	12255 מיקוד ד.ג.ג.	5700090/76				מושב בית הלל	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה של שטח מגורים ב' עפ"י סעיף 62 א' (א)(ו) לחוק והקצאת מגרש למעבר ציבורי ותשתיות.

2.1 עיקרי הוראות התכנית

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה של שטח מגורים ב' עפ"י סעיף 62 א' (א)(ו) לחוק
 2.1.2 הקצאת ייעוד של שטח ציבורי פתוח למעבר ציבורי ותשתיות. עפ"י סעיף 62 א' (א)(3) לחוק.
 2.1.3 שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62 א' (א)(4) לחוק.

2.2 טבלת נתונים כמותיים עיקריים

שטחי הבניה העיקריים הם על פי תכנית ג/ 12997 ועפ"י תכנית גע/ מק/ 061.

הערות	סה"כ במצב המוצע לתכנון מפורט למימוש	תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
			2,243	שטח התוכנית – דונם
			על פי תכנית ג/ 12997 ועפ"י תכנית גע/ מק/ 061.	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
			על פי תכנית ג/ 7551, ועפ"י תכנית גע/ מק/ 061.	מס' יח"ד מגורים ב'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מגורים ב' עפ"י תכנית ג/ 7551, גע/ מק/ 061.	165 א', 164 א', 163 א', 166 א', 167 א'	מגורים ב'

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 יעוד – מגורים ב' (תאי שטח 165 א', 164 א', 163 א')
- 4.1.1 יעוד הקרקע עבור מגורים ב' עפ"י תכנית גע/ מק/ 061 ו-ג/ 12997 (חדרי אירוח בית הלל).
- 4.1.2 מחסנים וחניות מקורות, ניתן להקים בקו בנין "0" באישור בעל המגרש השכן בכתב.
- 4.1.3 תא שטח 166 א' ישמש עבור העברת מערכות תשתית בלבד ומעבר לכל הציבור

תיקון לחלוקה מושב בית הלל

מבא"ת 2006

5. טבלת זכויות והוראות בנייה

טבלת זכויות והוראות בנייה יח"י תכניות גע' מק/061 ותקנון חדרג איורוח בית הלל א' 12997.

מס' תא שטח	גודל מור"ש/מזערי/ (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)			שטחי בנייה	אחוז בנייה כוללים (%)	משטח תא השטח (%)	מספר יח"י	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
		מפעל לבנייה	מתחת לקובעת	שרות							מפתח לבנייה	מפתח לקובעת	צדני-צדני	צדני-ימני
167 א'	167	מפעל לבנייה	מתחת לקובעת	שרות	שטחי בנייה	אחוז בנייה כוללים (%)	משטח תא השטח (%)	מספר יח"י	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מפתח לבנייה	מפתח לקובעת	קדמני	קווי בנין (מטר)
165 א'	165	מפעל לבנייה	מתחת לקובעת	שרות	שטחי בנייה	אחוז בנייה כוללים (%)	משטח תא השטח (%)	מספר יח"י	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מפתח לבנייה	מפתח לקובעת	קדמני	קווי בנין (מטר)
164 א'	164	מפעל לבנייה	מתחת לקובעת	שרות	שטחי בנייה	אחוז בנייה כוללים (%)	משטח תא השטח (%)	מספר יח"י	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מפתח לבנייה	מפתח לקובעת	קדמני	קווי בנין (מטר)
163 א'	163	מפעל לבנייה	מתחת לקובעת	שרות	שטחי בנייה	אחוז בנייה כוללים (%)	משטח תא השטח (%)	מספר יח"י	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מפתח לבנייה	מפתח לקובעת	קדמני	קווי בנין (מטר)

- 5.1 הועדה המקומית רשאית ליידי אחוזי בנייה ממעל למפעל הכניסה אל מתחת למפעל הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- 5.2 אפשרי קו בנין צדני וקדמני בין שני מגרשים 0 מ', עבור חניית מקורות ומחסנים ובשיקול דעת של מהנדס הועדה. בנייה בקו "0" מחייבת הסכמה בכתב של שני בעלי המגרשים הגובלים באותו הקו.
- 5.3 גובה מבנה ימזד מפני הקרקע המתוכננת.
- 5.4 הערות עבור טבלת זכויות הבניה בתכנית גע/מק/061 חלות על טבלת זכויות הבניה בתקנון זה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

6.1.1 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

6.1.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות.

6.1.3 התאמת היתר הבניה לתשתיות השכונה בתכנית זו.

6.2 פיתוח תשתיות (עבור בתים חדשים בלבד)

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת הבקשה להיתר הבניה לתכנית זו.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה ראשי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.3 הוראות בנושא חשמל:

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים -	3.0 מטר.
בקו מתח נמוך עם תילים וכבלים אוויריים -	2.0 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -	5.0 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) -	20.0 מטר מציר
הקו.	
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) -	35.0 מטר מציר בקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת -	1.0 מטר.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד -	3.0 מטר.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4 איחוד וחלוקה :

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 מתקני תקשורת :

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7 חלוקה ורישום :

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית התואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנון מודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שנה מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 חריסת מבנים, גדרות, מדרגות :

א. מבנה/ גדר המסומן בסימון חריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

ב. תנאי לשימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה חריסת המבנה/ הגדר.

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.9 היטל השבחה :

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10 דרכים וחניות :

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים, יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.

ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.11 פיקוד העורף :

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

6.12 שיפוי :

יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה 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 הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידיה על פי דרישתה הראשונה. הכול בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית	

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
12/2/09	בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		5700090	בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	מגיש התכנית
12/2/09	בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ		5700090	בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
25/02/09	בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ				בעלי עניין בקרקע
12.2.09	בית הלל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	י.ב. גליל שליין חר. מדינת ישראל	51783146	י.ב. גליל שליין	עורך התכנית