

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
ועדה מחוזית
מחוז הצפון
04.04.2012
נתקבל
בית עליון

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/19023
שם תוכנית : בית הלל משק 101

מחוז: **הצפון**
 מרחב תכנון מקומי: **גליל עליון**
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="236 911 746 1138" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מתוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' <u>19023/ג</u> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום <u>21/09/11</u> כאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון יועץ מועדה מחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="311 1378 746 1537" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הדעה על אישור תכנית מס' <u>19023/ג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u> </u> מיום <u> </u></p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

הסדרת שימושי תעסוקה ופלי"ח בנחלה חקלאית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
בית הלל משק 101

מספר התוכנית 19023/ג

1.2 שטח התוכנית 19.268 דונם

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/11/2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת
- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלבנטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
		קואורדינטה X	256,800
		קואורדינטה Y	790,670
1.5.2	תיאור מקום	מושב	מושב בית הלל, משק 101
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מבואות החרמון
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	בית הלל
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	משק 101

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13126	• מוסדר	• חלק מהגוש	10	53

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/11/87	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול על פי תכנית ג/ 4917	שינוי	ג/4917
24/11/94	4263	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול על פי תכנית ג/ 7551	שינוי	ג/7551
21/06/04	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות ממשיכות לחול על פי תכנית ג/ 12997	שינוי	ג/12997
06/07/2009	5973	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לפי ג/ 17222 ממשיכות לחול	שינוי	ג/17222
14/05/1985	3195	בהגבלות גובה בניה בלבד	כפיפות	ג/4712
31/3/1987	3439	בהגבלות גובה בניה בלבד	כפיפות	ג/5199
26/12/1991	3957	בשטח חקלאי בלבד	כפיפות	ג/6540
27/11/2005	5474	יעוד הקרקע לפי תשריט מרקמים: מרקם שמור משולב. הגדרות ע"פ תשריט הנחיות סביבתיות: אין	כפיפות	תמ"א 35
16/08/2007	5704	איזור א: 1 פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
30/07/2007	5696	יעוד ע"פ תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי ע"פ הנחיות סביבתיות לפיתוח: שטח ללא הגבלות סביבתיות. שטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	05.06.2009		23		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	סבאג מועתז	05.06.2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבנים לבין המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6941650	054-4243473	04-6951613	בית הלל ד.נגליל עליון 12255				55698377	שוקרון שמעון	לא רלבנטי

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6941650	054-4243473	04-6951613	בית הלל ד.נגליל עליון 12255		לא רלבנטי	לא רלבנטי	55698377	שוקרון שמעון	לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6341650		04-6951411	בית הלל ד.נגליל עליון 12255		אגודה חקלאית שיתופית בית הלל	-	-	
	04-6560521		04-6558211	רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עלית 17105		מנהל מקרקעי ישראל	-	-	נעלים רלבנטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
E-mail: sabag@sabageng.co.il	04-6902818	052-3496266	04-6959844	שד"י תל-חי 93 ת.ד. 255. ק. שמונה 11033		סבאג מהנדסים בע"מ מדידות, הנדסה אורחית, תחבורה ואדריכלות.	מנהל אורחי 111128 מודד מוסמך 1091	025912486	סבאג מועז	מהנדס אורחי ומודד מוסמך	עורך ראשי מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדרת שימושים, תכליות בנחלה 101 בבית הלל, קביעת זכויות בנייה והוראות לפיתוח ולמתן היתר בנייה בנחלה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.
2.2.2 שינוי קווי בנין.

2.3 תונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 19.268 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתא רי	מפורט				
		470 מ"ר	+88	382	מ"ר	מגורים
		1 + 2 יח הורים	תוספת 1 יח' הורים	2	מס' יח"ד	
ביעוד מגורים וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות		300 מ"ר	+100 מ"ר	200	מ"ר	תעסוקה
כמפורט בטבלה 5 ובכפוף למדיניות הועדה המחוזית לשימושים לא חקלאיים בישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.		8	0	8	מס' יח"א	יחידות אירוח כפרי

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101A	מגורים בישוב כפרי
		101B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
		101C	קרקע חקלאית
		900	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
10	1,908	10	1,908
86	16,482	88	17,074
1	0,286	2	0,268
3	0,592		
100	19,268	100	19,268
			סה"כ

17/11/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 9 מתוך 23

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים.
ב.	מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.
ג.	מבנים לשימוש פל"ח.
ד.	חדרי אירוח.
ה.	בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א.	<p>הוראות התכנית:</p> <p>א.1. 2 יחידות מגורים ויחידת הורים אחת בשטח עד 55 מ"ר בצמוד לאחת משתי יחידות המגורים</p> <p>א.2. מבני עזר, מחסן ושרות בהתאם לטבלת זכויות בניה סעיף 5.</p> <p>א.3. מותר נופש כפרי על פי הוראות תכנית ג/12997 בתוקף.</p> <p>א.4. מבנים פל"ח בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר, מהם עד 160 מ"ר מיועד ליחידות נופש כפרי ועד 140 מ"ר לשימושים מסחריים תומכי חקלאים פעילים (בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית בנושא זה).</p> <p>א.5. באישור הוועדה המקומית ניתן יהיה לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א.4 לעיל.</p> <p>א.6. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח המיועד לפל"ח.</p> <p>א.7. גובה הבניה כפוף למגבלות בתכניות ג/4712 ו-ג/5199.</p> <p>א. שמירת עצים-על פי הוראות סעיף 83 לחוק לרבות סימון עצים בוגרים ההמסומנים במפת המדידה ובחינת שמירתם בהתיעצות עם פקיד היערות.</p>

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
4.2.1	שימושים
א.	חדרי אירוח.
ב.	מבני עזר, מחסן ושרות.
ג.	בריכת שחיה פרטית.
ד.	מבנים לשימוש פל"ח.
4.2.2	הוראות
א.	<p>הוראות התוכנית</p> <p>א.1. מותר נופש כפרי על פי הוראות תכנית ג/12997 בתוקף.</p> <p>א.2. מבנים פל"ח בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר, מהם עד 160 מ"ר מיועד ליחידות נופש כפרי ועד 140 מ"ר לשימושים מסחריים תומכי חקלאים פעילים (בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית בנושא זה).</p> <p>א.3. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת וכל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח המיועד לפל"ח.</p> <p>א.4. שטחי שרות לשימוש פל"ח ונופש כפרי כגון מחסן, סככה, מבנה עזר וכד' יהיו בהתאם לטבלת זכויות בניה סעיף 5.</p> <p>א.5. בכל מקרה סך השטח למבנים לפל"ח (כולל השטח לנופש כפרי), הן ביעוד "מגורים בישוב כפרי" והן ביעוד "קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות" לא יעלה על 300 מ"ר.</p> <p>א.6. גובה הבניה כפוף למגבלות בתכניות ג/4712 ו-ג/5199.</p> <p>א.7. שמירת עצים-על פי הוראות סעיף 83 לחוק לרבות סימון עצים בוגרים ההמסומנים במפת המדידה ובחינת שמירתם בהתיעצות עם פקיד היערות.</p>

4.3	שם ייעוד: קרקע חקלאית
------------	------------------------------

4.3.1	שימושים והוראות
א.	לפי הוראות ג/7551 בתוקף.
ב.	גובה הבניה כפוף למגבלות בתכניות ג/4712 ו-ג/5199

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים והוראות
א.	דרכים ציבוריות כולל כבישים ומדרכות לצידם, רחבות לתחנות אוטובוס, שטחים לחניה ציבורית. משמשים לתנועה מוטורית ומעבר תשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (6)	תכנית משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (נ"ח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר/אחוזים עיקרי ושרותיים		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- צפוני	ציד- דרומי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות			
0	3 מ' או לפי תשריט (4), (2)	3 מ' או לפי תשריט (4), (2)	-	-	2 קומות עד 9 מ'	47.2%	-	2 יחידות + יחידת הורים	47.2%	900 מ"ר (על פי הוראות סעיף 4.1.2 לעיל)	130 מ"ר	1,908	101A (5)	מגורים בלשוב כפרי
3 (3)	3 (3)	3 (3)	0 (3)	0 (3)									101C	קרקע חקלאית
לפי התשריט (5)														
לפי ג/7551 ו-ג/6540 לפי														

- (1) תותר העברת אחוזי בניה אל מתחת למפלס כניסה באישור הועדה המקומית.
- (2) קוי הבנין המסומנים בתשריט זה הם עבור מבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט זה.
- (3) קווי הבנין בקרקע החקלאית – לפי ג/6540 בתנאים לשימושים המבוקשים ובהעדר הוראה ספציפית הקווים יהיו כפי שרשום לעיל.
- (4) תותר הקמת חניה מקורה ו/או מחסן לשימוש ביתי בקו בנין צדדי וקדמי 0 בהסכמת השכן הכולל בכתב ואשור הועדה המקומית, כאשר נקז הגנות יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- (5) ניתן להעביר את זכויות הבניה ליחידות אירוח ופלי"ח בלבד (לא כולל מגורים), מיעוד קרקע מגורים בישוב כפרי (תא שטח 101A) ליעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 101B).
- (6) גובה הבניה כפוף למגבלות בתכניות ג/4712 ו-ג/5199.
- (7) בכפוף למדיניות הועדה המחוזית לשימושים לא חקלאיים בישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

<p>6.1.1 - לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת האישורים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסכמת בעלי הקרקע. 2. קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: <ol style="list-style-type: none"> א. משרד הבריאות בנוש א פתרון מים וביוב. ב. המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים. ג. משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש. ד. משרד החקלאות בדבר שמירת מרחקי הצבה בין שימושים שונים. ה. בבקשה לאיכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות על התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. <p>3. במידה ובהתאם לחו"ד משרדי החקלאות או הגנת הסביבה יש בשימושים שנוספו מכח תכנית זו (כמפורט בסעיף ה' לעיל) מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק, זיהום וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים או פעילות חקלאית).</p> <p>4. היתר בניה לשימושים הכלולים בסעיפים 2, 3 (שמופיעים בהוראות מדיניות הוועדה המחוזית בנושא פל"ח), ינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>5. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטילפלעילות המבוקשת.</p>

6.2 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך ומנהלת הכנרת.
אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות 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 היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
עודפי חפירה ופסולת בנין
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום על פי הוראות תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4
-מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת

ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 -בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 -תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.

הוראות לבניה ולחיזוק מבנים לרעידות אדמה על פי תמ"א 38

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.3. חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
 להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יתולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4. חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.5. מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין 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 התכנון והבניה.

6.6. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

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

6.7. היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8. חניה

החניה בשטח 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. כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

6.9. הוראות הג"א

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית

6.10. כבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11. 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
		ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם: שקרון שמעון	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		ויזם בפועל

תאריך:	חתימה:	שם: סבאג מועתז סבאג מהנדסים בע"מ	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

סבאג מועתז
מהנדס אורחי ותחבורה 11128
מורד מוסמך 1096

תאריך:	חתימה:	שם: אגודה חקלאית שיתופית בית הלל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

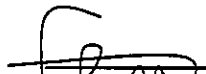
~~בית הלל~~
מושב עובדים להתיישבות
חקלאית שיתופית בע"מ
אין בהתאמה אישית לגבולות

570009076

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: **ג/19023** שם התוכנית: **בית הלל משק 101**

עורך התוכנית: **סבאג מועתז** תאריך: **30.03.11** חתימה: 

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
		שם התוכנית	V	
		מחוז	V	
	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V		
	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V		
	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V		
	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
V		האם התוכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		
				שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

10. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **סבאג מועתז** (שם), מספר זהות : **025912486**, מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19023 ששמה : **בית הלל משק 101** (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום :

הנדסה אזרחית ותחבורה מספר רשיון : **111128**

מודד מוסמך מספר רשיון : **1091**

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן :

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- א. _____
 ב. _____
 ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

סבאג מועתז

מהנדס אזרחי ותחבורה 111128
 מודד מוסמך 1091

30.03.11

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19023 ששמה **בית הלל משק 101** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

הערות: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **19023/ג**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 05/06/09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).



1091

סבאג מועתז

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 12/07/10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.



1091

סבאג מועתז

תאריך

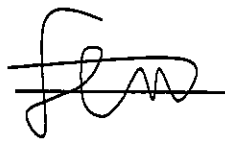
חתימה

מספר רשיון

שם המודד

11. נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 19023/ג שם התוכנית: **בית הלל משק 101**



עורך התוכנית: **סבאג מועתז** תאריך: **30.03.11** חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקחשי"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.