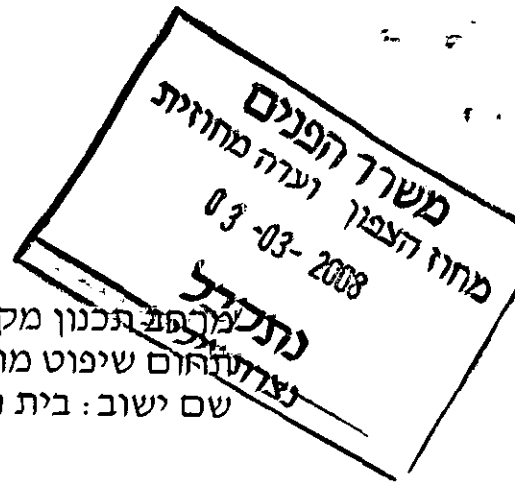


תאריך עדכון : 22.7.2000
תאריך עדכון : 22.12.2000



מחוז הצפון

תפקיד: נציג
שם ישוב: בית הלל.
מועצה אזורית מבואות חרמון.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית.

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מס' גע/מק/034 קוזוברדוב בית הלל המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר ג/7551.
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א1) לחוק.
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.

1.2 מקום התוכנית:

בית הלל.

נ.צ. מרכזי מזרח:		צפון:
מספר גוש	חלקה	חלקי חלקות
13127	3	

1.3 שטח התוכנית:

20.227 ד.מ מחושב גרפית במחשב.

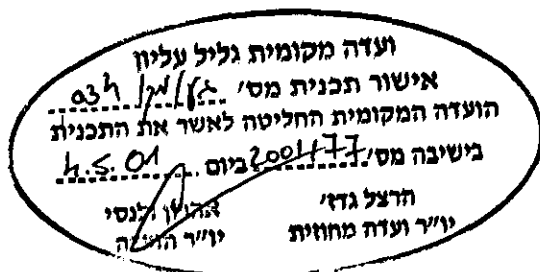
1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, נצרת עילית, קריית הממשלה,
טל: 046558211.

זום התוכנית: דני קוזוברזוב, בית הלל טל: 6940976 - 04 פקס: 6560521

מגיש התוכנית: דני קוזוברזוב, בית הלל טל: 6940976 - 04 פקס: 6560521

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל, קריית שמונה, רח' טרומפלדור 24/3,
ת.ד. 481, טל: 6903058.



הודעה על אישור תכנית מס' 03/03/08
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5060
מיום 2001177

הרצל גדז' נ"ר ועדה מחוזית
הגדעון ולנסי יו"ר הועדה

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/7551 מאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים-מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
3/6/2000	הכנה
1.7.2000	עדכון 1
22.7.2000	עדכון 2
22.12.00	עדכון 3

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	גבול תכנית ג/7551 מאושרת
.3	כתום	מגורים א'
.4	שטח מפוספס ירוק באלכסון	חקלאי
.5	חום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
.6	קו ירוק דק	גבול חלקה
.7	קו עם משולשים בצבע ירוק	גבול גוש
.8	קו שחור מרוסק	קו בנין קיים
.9	קו סגול מרוסק	קו בנין מוצע
.10	מספר בתוך משושה ירוק	מספר חלקה
.11	מספר בתוך עיגול	מספר מגרש
.12	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:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
מגורים	2.536	12.53%	2.536	12.53%
חקלאי	17.691	87.47%	17.691	87.47%
סייכל	20.227	100%	20.227	100%

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 עיקרי הוראות התכנית:

- א. איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים כמשמעות בפרק ג' סימן ז' ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
- ב. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ג. שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א(א)(4) לחוק.

2.2 מטרות התכנית:

איחוד וחלוקה של מגרשים לצורך לגיטימציה למבנים קיימים.

1 2.2 . נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר *	מספר יחיד
מגורים	634	2
שטח חקלאי	לפי ג/6540	

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. שטח למגורים (צבע כתום), אזור זה נועד לבניית מגורים לבעלי יחידת המשק, ובן ממשק. סה"כ שתי יחידות דיור במגרש.
 - ב. אזור חקלאי- בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי בלבד. בניית מבנים חקלאיים תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוז הצפון.

3.2 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				סה"כ לכל בניה	גובה בניה		צפיפות/מסי יחיד למגרש מינימלי
		קדמי	אחורי	צדדי	מעל 0.00+	שימוש עיקרי	שטח שירות	כסוי קרקע		קומות	מטרים	
מגורים	2500	5.0	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט ***	25%	20%	5%	15%	25%	2	9	*
שטח חקלאי	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**

* כפוף להוראות תכנית ג/ 7551.

** כפוף להוראות תכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוץ הצפון.
 *** במקרה של קו בנין צידי אפס (0) באיזור המגורים דרושה הסכמת השכן בכתב. מותר יהיה לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" (אפס), במקרה הזה דרושה הסכמת השכן בכתב.
 מותר יהיה לבנות סככה לחניה בקו בנין קדמי או צדדי "0" אפס, אך במקרה של קו צידי "0" אפס דרושה הסכמת השכן לכך.

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

- מיס: אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ניקוז: (תוכניות נקודתיות) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 (תכניות גדולות) תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האיזורית.
- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
 - 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.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום:

תוך חודשיים 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.

3. 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.

4. 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.

5. היטל השבחה:

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

6. 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.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

8. כיבוי אש:

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

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

יוס התוכנית: דני קוזוברוב.

מגיש התוכנית: דני קוזוברוב.

עורך התוכנית: עוידאת מען אדריכל.

אדריכל
מען עוידאת
תמונת