

01-07-2002

חבר

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה איזורית מבואות חרמון
מושב בית הלל

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מס' גע/מק/40

בית הלל 67 - איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה

מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס ג/ 7551 שבתוקף

בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה לפי סעיף 62 א'
בהסכמה

1.2 מקום התכנית: מושב בית הלל

| | | |
|-----------|---------------|---------------|
| נ.צ מרכזי | מזרח: 290/100 | צפון: 206/350 |
| מספר גוש | חלקות שלמות | חלקי חלקות |
| 13125 | 11 | 12 |

ועדה מקומית גליל עליון
 אישור תכנית מס' גע/מק/40
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 2002004 ביום 5/4/02
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון

1.3 שטח התכנית: 19.3 דונם עפ"י מדידה

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת טל. 06-6558211

יוזם התכנית : רוני הרמן מושב בית הלל טל -06-6944518

מגיש התכנית : רוני הרמן מושב בית הלל טל -06-6944518

עורך התכנית : א.ג. אדריכלות ועיצוב. - זגורי גבי אדריכל - רשיון מס' 39869
רח' דן דיין 12 קרית - שמונה. טלפקס 06- 6950069

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת ג/7551 שבתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 6 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

| תאריך : | |
|-----------|---------|
| 1/11/2000 | הכנה |
| 6/3/2001 | עדכון 1 |
| 20/5/2001 | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון ותבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- קו כחול מקוטע - גבולות תכנית ג/7551 שבתוקף.
- שטח צבוע כתום - מגורים א'.
- שטח צבוע בפסים ירוק באלכסון - שטח חקלאי.
- מספרים בעיגול מסומן על דרך: מספר עליון - מספר הדרך.
מספר תחתון - רוחב הדרך.
מספרים צדדיים - קווי בניין.
- קו שחור ומסי בעיגול - גבול מגרש ומספרו.
- קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה ומספרה.
- קו שחור עם בליטות לסירוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.
- קו שחור מקוטע - קו בניין.

1.10 טבלת שטחים:

| מצב קיים | | מצב מוצע | |
|----------------------|--------|-----------------|--------|
| שטח {דונם, מ"ר} | אחוזים | שטח {דונם, מ"ר} | אחוזים |
| מגורים א' 2.84 דונם | 14.7 % | 2.84 דונם | 14.7 % |
| שטח חקלאי 16.48 דונם | 85.3 % | 16.48 דונם | 85.3 % |
| סה"כ: 19.3 דונם | 100% | סה"כ: 19.3 דונם | 100% |

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית:

2.1 מטרות התכנית: התאמת גבולות מגרש לבנייה קיימת החורגת מקו מגרש ומייעוד מתאים. תכנית בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

א. איחוד וחלוקה מחדש של חלקות ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62-א (א) (1) לחוק

ב. שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית. לפי סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים.

| ייעוד קרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר | מספר יחיד |
|------------|-------------------------|---------------|
| מגורים | 738 מ"ר | 2 יח' מגורים. |
| | | |

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי : לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת תכליות : שטח צבוע כתום - איזור למגורים א' - ישמש לבניית בתי מגורים עבור חקלאים חברי המושב, ומבני עזר בהתאם להוראות תכנית ג/751 שטח צבוע פסים ירוק באלכסון - שטח חקלאי - ישמש לגידולים חקלאיים, מטעים ומבני עזר לאחסנת כלים חקלאיים בכפוף להנחיות תכנית ג/6540 שטח צבוע ירוק - שטחים ציבוריים פתוחים לשירות הכלל, גני שעשועים ומקלטים ציבוריים.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

| שם האזור שימושים עיקריים | גודל מגרש מינימלי במ"ר | * קוי בניין | | | אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימלי . | | | | מס' יחיד להגדרת סה"כ למגרש | צפיפות/ מס' יחיד למגרש מינימלי | גובה בנייה מקסימלי | מס' קומות | במטרים |
|--------------------------|------------------------|-------------|-------|------|-----------------------------------|------------|---------------------|------|----------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------|--------|
| | | צדדי | אחורי | קדמי | שטחים עיקריים | שטחי שירות | לכיסוי קרקע (הכסית) | סה"כ | | | | | |
| מגורים א' | 2500 מ"ר | 3 מ' | 0 מ' | 5 מ' | 20% | 5% | 15% | 25% | 2 | 2 | 9 | 2 | |
| | | | | | | | | | | | | | |

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות בנייה - תותר הקמת סככת חנייה בלבד בקו בנייה צידי וקדמי 0 בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר. בקו צידי, באישור בכתב מהשכן. הניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.

ב. תשתיות:

1. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האיזורית.
2. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם רשות ניקוז כנרת.

3. ביוב - תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל -

4.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

| | |
|--|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים | 2.0 מטר |
| ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים | 1.5 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.0 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11 מטר |
| בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 25 מטר |

הערה - במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים 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 במרחקים האנכיים והמינימלים מקווי חשמל לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות מחברת חשמל.

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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא התחייבות הזים לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות.

1. מבנים קיימים :

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

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך / 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 הבניין הקבועים בתכנית זו.

2. תנאים לביצוע התוכנית:

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

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

4. חנייה:

החניה תהייה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה { התקנות מקומות חנייה ותש"ג 1983 }, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטוחות מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

5. עתיקות:

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

6. הוראות הג"א:

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

7. כיבוי אש :

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

פרק 4 - מימוש התכנית :

4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל _____

יוזם התכנית: רוני הרמן . רוני רמ _____

מגיש התכנית: רוני הרמן. רוני _____

עורך התכנית: אדריכל זגורי גבריאל מ.ר 39869 . א.ג. אדריכלות ועיצוב
דן דין 12 ת.ד. 974
קריית שמונה 06-950069