

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0895466

בית הלל נחלה 38 ג/25889



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/04/2021

להפקיד את התכנית

13/10/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על נחלה 38 בבית הלל.  
בשטח התכנית חלות תכניות מאושרות ג/7551, תכנית ג/12997, תכנית ג/21904.  
תכנית ג/7551 לא איפשרה שימושים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח), תכנית ג/12997 איפשרה תוספת שימושים וזכויות עבור יחידות אירוח, תכנית ג/21904 מאפשרת שימושים למבנים חקלאיים.  
תכנית זו מאפשרת פיצול מגרש מנחלה 38 ומאפשרת שימושים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) בנחלה, בהתאם למדיניות מחוז צפון ולשינויים שאושרו לנחלה 38 במסגרת תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית הלל נחלה 38 ג/25889

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

253-0895466

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

20.694 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

257150 קואורדינאטה X

789700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה 38 מושב בית הלל

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: בית הלל

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית הלל		38	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13125	מוסדר	חלק	47	29-30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
11/07/2018	9613	7872	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 253-0617639 בתחומה ל תכנית זו.	החלפה	253-0617639
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
26/11/1987	353	3503	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4917 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/4917
21/06/2004	3183	5306	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12997 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12997
24/11/1994	871	4263	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7551 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/7551



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאלח ספדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאלח ספדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 04 29/09/2021	סאלח ספדי	25/12/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מבואות חרמון	תחום מחוזי גלילי	(1)		04-6818010		kopiz@mvh r.org.il
	פרטי	דליה שלם			בית הלל	(2)	38	04-6940561		daliashalem @bezeqint. net

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: צומת כוח ד.נ. עליון מיקוד 1227000.

(2) כתובת: מושב בית הלל ד.נ. גליל עליון מיקוד 12255.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סאלח ספדי	11706	סאלח ספדי	מגידל שמש	מגידל שמש )	152	04-6959232		saleh.saf06@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: מגדל שמש רמת הגולן מיקוד 1243800 ת.ד. 152.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני קריית שמונה ת.ד. 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 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.

מונח	הגדרת מונח
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים(ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמחה לסוגיהם, לרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבנה שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	א. עיבוד תוצרת חקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית-תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, פינות חי, סוסים וכד'. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי והמנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, ברית שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'. ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים וזמנות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד' לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשטח בכלל.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה

הגדרת מונח	מונח
------------	------

התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

פיצול מגרש מנחלה והגדרת שימושים וזכויות לפל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלה 38, בית הלל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה .
2. שינוי יעוד המגרש המפוצל מאזור מגורים בישוב כפרי לאזור מגורים א'.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי.
4. הצרחת שטחים בין ייעוד מגורים לבין ייעוד מבנה ציבור ללא שינוי בהיקף השטחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	301
מגורים בישוב כפרי	38
מבנים ומוסדות ציבור	302
קרקע חקלאית	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	38
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	300
תחום השפעה	קרקע חקלאית	300

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	3,934	19.01
שטח חקלאי	16,360	79.06
שטח מבנה ציבור וספורט	400	1.93
<b>סה"כ</b>	<b>20,694</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	400.01	1.93
מגורים א'	499.88	2.42
מגורים בישוב כפרי	3,434.06	16.59
קרקע חקלאית	16,360.32	79.06
<b>סה"כ</b>	<b>20,694.27</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, מבנה עזר ושרות, מחסן, חניה מקורה ומשרד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. בנוסף לשימוש המגורים יותר משרד לבעלי מקצועות חופשיים שיהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לשימוש משרדי יהיה פתרון חניה בתחום המגרש.</p>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'שוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1 מגורים.</p> <p>2. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות.</p> <p>3. מבנים לשימוש פל"ח מקבוצות 1,2,3.</p> <p>4. חדרי אירוח.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. יחידת דיור קטנה ( יחידת הורים) תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה.</p> <p>2. מבנה עזר, מחסן וחניות מקורות.</p> <p>3. יחידות האירוח יעמדו בתנאים הפיזיים של משרד תיירות.</p> <p>3.1 חזות המבנים תהיה כפרית ותשתלב בבינוי הקיים.</p> <p>3.2 בסמכות הוועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק למבנה יחידות אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.</p> <p>3.3. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>3.4 תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות אירוח אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> <p>3.5 הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>4. מבני פל"ח לשימושים הכלולים בקבוצות 1, 2 ו-3 יהיו בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון חניה, בהתאם לתקן חניה, בתוך תחום המגרש ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה פרטית ללא קירוי יהיה אישור משרד הבריאות ורשות המים תחום - כנרת וכל האיטורים הנדרשים ע"פ חוק.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.</p>

<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>דרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בקשה להיתר בניה בתחום זה תלווה בתכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה.</p>	
<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ב</p> <p>חומרי הגמר למבנים יהיו מאיכות גבוהה ובעלי עמידות לאורך זמן.</p>	
<p><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>עפ"י תכנית ג/21904 מאושרת.</p> <p>בתוך שטח תחום ההשפעה של הנחל יותרו רק השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים.</p> <p>ב. רשתות (צל ו/או הגנה לצמחים) ומנהרות חקלאיות.</p> <p>ג. שחזור וטיפול צמחיה טבעית.</p> <p>ד. קווי חשמל ותקשורת עיליים.</p> <p>ה. קווי תשתיות תת קרקעית.</p> <p>ו. דרכים חקלאיות ושבילים.</p> <p>ז. בינוי חקלאי.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.</p> <p>2. תנאי לאישור בקשה להיתר בפשט ההצפה הינו קבלת התייחסות רשות הניקוז.</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתוך שטח תחום ההשפעה של הנחל:</p> <p>1. למעט הפיתוח המוגדר לא יותר כל בינוי בתחום ההשפעה של הנחל.</p> <p>2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר בינוי חקלאי בתנאים הבאים:</p> <p>- מרחק של לפחות 50 מ' מהנחל.</p> <p>- עמידה בתנאים של תכנית ג/21904 ו/או כל תכנית שתבוא במקומה.</p> <p>- אישור משרד החקלאות ורשות הניקוז.</p> <p>3. לא תותר התקנת תאורה ברצועת ה-50 מ' מציר הנחל. תאורה מעבר לתחום זה תהיה תאורת התמצאות מקומית נמוכה, ללא תאורת נצפה, לא תכוון לכיוון הנחל ולא לכיוון השמיים.</p> <p>לאורך גדר המערכת של מושב בית הלל תותקן תאורה בהתאם לצרכי הביטחון שיוגדרו ע"י הגורמים הממונים על כך, ובכל מקרה תכוון התאורה לכיוון הנגדי מהנחל.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	קדמי	אחורי	צידדי - שמאלי	צידדי - ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	360	35%	5%	10%	50%	25	11	2	(1) 2	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים א'	מגורים א'	301	450	190 (3)	45	235	50	1	9.5 (4)	2 (1)	(1) 2	(7)	(6)	(5)	(5)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38	3350	355		355	60	1 (8)	9.5 (4)	2 (1)	(1) 2	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38	3350	200 (9)		200	60		9.5 (4)	2 (1)	(1) 2	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38	3350	160 (10)		160 (11)		8 (12)	9.5 (4)	2 (1)	(1) 2	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	38	3350	140 (13)		140 (11)	60		9.5 (4)	2 (1)	(1) 2	(2)	(2)	(2)	(2)	
חקלאית	קרקע חקלאית	300	15550	(14)	(14)	(14)	(14)		(14)	(14)	(14)	(2)	(2)	(2)	(2)	

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.**  
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי שסה"כ זכויות הבנייה תשמרנה. שטח חניה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבנייה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) 2 קומות וגג רעפים.

(2) לפי תשריט מצב מוצע.

(3) יותר שימוש משרדי לבעלי מקצוע חופשי ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר. שטח זה יהיה על חשבון זכויות הבניה למגורים.

(4) עבור גגות שטוחים יותר 8 מ' ועבור גג רעפים יותר 9.5 מ'.

(5) יותר קו בניין 0 לחנייה או מחסן בהסכמת השכן הגובל בכתב, ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

(6) 0.

(7) לפי תשריט מצב מוצע. יותר קו בניין 0 לחנייה מקורה בלבד.

(8) בנוסף תותר יחידת דיור קטנה (יחידת הורים) ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים.

(9) לשימושים מקבוצה 1 בלבד ובהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.

(10) לשימושים מקבוצה 3 בלבד ובהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.

(11) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מקבוצות 2 לקבוצה 3 ולהיפך בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף

זה וסך הכל זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.

(12) יותרו עד 8 יחידות אירוח.

(13) לשימושים מקבוצה 2 בלבד ובהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.

(14) זכויות הבנייה בקרקע חקלאית הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף למותר באזור רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות עפ"י סעיף 149 לחוק.

דרישת הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים : בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.2	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד(כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p>

6.2	<b>חשמל</b>	
	<p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006.</p>	
6.3	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	
	<p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. השפכים של מושב בית הלל מחוברים למט"ש של קריית שמונה.</p> <p>אשפה :</p> <p>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.</p>	
6.4	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש ועודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p>	
6.5	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
6.6	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
6.7	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
6.8	<b>פסולת בניין</b>	
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר</p>	

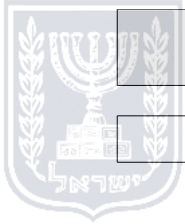
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
<p>לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.9</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>חלוקה לתאי שטח</b>	<b>6.11</b>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.12</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.13</b>
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.15</b>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשרי התוכנית בין אם לא. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשרי להריסה.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12