

א.נ.ס.כ. 12.99

2-3131

-1-

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 10323
מהווה שינוי לתכנית ג/ 7551 וכפופה לתכנית ג/ 6540.

פרק 1 - כללי:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 10323/ג

הועדה המהותית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.6.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

1.1- יוזמי התכנית :
קורלנדר טומי וחיה.

ישוב בית הלל מיקוד 12255 טל" 6941945-06
053-672758

הודעה על אישור תכנית מס. 10323/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4789

מיום 29.2.99 מ 4962

1.2- עורך התכנית : - אדריכל עוידאת מען.

ת.ד 481 קרית שמונה טלפקס 06-6903058

1.3- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

1.4- מקום התכנית : - מחוז צפון

- נפה : צפת

- ישוב : בית הלל

1.5- שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ג/ 10323
בישוב בית הלל שינוי יעוד מחקלאי לחקלאי מיוחד.

1.6- מסמכי התכנית : א- תשריט

ב- תקנון ב 6 עמודים

המהווים חלק בלתי נפרד ממנה

1.7- גבולות התכנית: קו כחול בתשריט

1.8- שטח התכנית: כ- 16.97 דונם

1.9- גוש : 13126

חלקה : 47

1.10- מגרש : 16

הודעה על אישור תוכנית מס' 10323/ג

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

ג. נספח ב' - כניסה

1.11- מטרת התכנית: שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד עבור
בנית רפת וקביעת הוראות למתן היתרי בניה לסככות ומתקני מזון

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית מס. 10323/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 9.6.99 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 10323/ג

פורסמה בעיתון _____ ביום _____

בעיתון _____ ביום _____

ובעיתון מקומי _____ ביום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס. 10323/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4241

מיום 28.11.99 מ 2811

1.12 יחס לתכניות אחרות:

- א- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג'7551.
- ב- תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית ג'6540 ו.או כל תכנית אשר

תבוא במקומה.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית להוראות תכנית מס' ג' / 7551 יגברו הוראות תכנית זו.

1.13-1 ציונים בתשריט:

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| 1. קו כחול רציף | - גבול התכנית. |
| 2. שטח מפוספס ירוק באלכסון | - שטח חקלאי |
| 3. שטח כתום מפוספס ירוק באלכסון | - שטח חקלאי מיוחד |
| 4. קו שחור עם משולשים עיליים | ותחתיים - גבול גוש. |
| 5. שטח צבוע חום | - דרך קיימת. |
| 6. שטח צבוע כתום | - איזור מגורים. |
| 7. גבול חלקה | - קו סגול |
| 8. גבול מגרש | - קו מרוסק בצבע צהוב. |
| 9. מס' חלקה | - מספר בתוך משושה. |
| 10. מס מגרש | - מספר בתוך עיגול. |
| 11. מספרים בעיגול מסומן על דרך | - מספר עליון - מספר הדרך. |
| | - מספר תחתון - רוחב הדרך. |
| | - מספרים צידיים - קו בנין. |

1.14-1 טבלת שטחים וחלוקה:

מצב קיים

יעוד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספרי חלקות			
			סופי	ארעי	מגרש	גוש
מגורים	22.98%	3.900	47	47/1	16	13126
חקלאי	77.01%	13.07	47	47/2	16	13126
	100%	16.97	סכ"ה			

מצב מוצע

יעוד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספרי חלקות			
			סופי	ארעי	מגרש	גוש
מגורים	22.03%	3.785	47	47/1	16	13126
חקלאי מיוחד	64.99%	11.03	47	47/3	16	13126
חקלאי	12.6%	2.155	47	47/2	16	13126
	100%	16.97	סכ"ה			

פרק 2 השימוש בקרקע ובמבנים:

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות שלהלן.

א- איזור מגורים - יש. מש להקמת יחידות מגורים, בניית מבני מגורים תהיה כפופה לתכנית ג/ 7551

ב- איזור חקלאי - בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי בלבד. בניית מבנים חקלאיים תהיה כפופה לתכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוז צפון.

ג- איזור חקלאי מיוחד - בשטח חקלאי מיוחד יותר לבנות רפת ויותר איכסון וגידול בעלי חיים ופרות, כולל בניית שטחים מקורים לרביצה וחצרות, סככות צל לטיפולים, מכון חליבה, מתבן, מיכלי תערובת ומצבור זבל, ומחסנים.

הכל בכפוף לתכנית מתאר מקומית ג/ 6540 למבנים חקלאיים מחוז צפון.

פרק 3- טבלת זכויות והגבלות:

גובה בניה מכסימלי	אחוזי בניה					קוי בנין			גודל מגרש	האיזור שימוש עיקרי
	מס קומות	סה"כ %	כיסוי הקרקע %	שטחי שירות %	שימוש עיקרי %	קדמי מ'	אחורי מ'	צדדי מ'		
גובה במטר										
4.5 מ'*	1	30%	30%	5%	25%	15***	3	3	11.03	חקלאי מיוחד דונם
*	*	*	*	*	*	5	3****	3	*	מגורים

* כפוף להוראות תכנית ג/ 7551

** לא כולל את גובה מיכלי ההזנה וחדרי מים

*** קו בנין קדמי באיזור חקלאי מיוחד יהיה אפס "0" עבור בנינים קיימים בלבד.

**** קו בנין אחורי באיזור מגורים יהיה אפס "0" עבור בנינים קיימים בלבד.

פרק 4 - הנחיות כלליות:

4.1. לבקשת היתר בניה לרפת תצורף חות דעת משרד החקלאות עם הגשתו למוסדות התכנון.

4.2. בקשות להיתרי בניה יכללו בנוסף לאמור לע"ל ועל פי כל דין תרשים מקום

מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך המראה מיקום כל המבנים הקיימים

ברדיוס כ 50 מ' ממקום המבנה המבוקש, דרכי גישה וחומרי בניה.

4.3. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית

במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או במקרקעין גובלים, או שהוכח, להנחת

דעתה של הועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין, לגביהן

נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופה של ההיתר.

4.4. סימון קוי חשמל מתח גבוה ומתח עליון המתוכננים והקיימים.

אין לבנות בנינים מעל לכבל חשמל תתקרקעי ולא במרחק הקטן מ 2- מ'

מכבלים אלו. אין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תתקרקעיים אלא רק

לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל לישראל לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קבלי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל הקרקע, מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל אל החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, לקו זה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 קו"ט	5 מטרים
בקו מתח עליון 110 קו"ט	8 מטרים
בקו מתח עליון 150 קו"ט	10 מטרים

4.5- מרחקי הצבה מיעדי שטחים שונים יהיו לפי המפורט בטבלת הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים מענפי משק חקלאיים המופיעה בהוראות תכנית ג/6540. ובהתאם לפירסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.

4.6 רשות הרישוי המקומית בדיוניה בבקשות להיתרי בניה, רשאית להתחשב בשיקולים של מניעת מטרדים נופיים או אקולוגיים.

4.7 במידה ותתבצע חלוקה למגרשים בעתיד, הועדה המקומית תהיה רשאית לסרב למתן היתר בניה לגבי כל חלקה או תת חלקה אם תהיה משוכנעת כי צורת החלקה או תת החלקה, גודלה, מצבה או איתורה יפריעו לביצוע תכנית זו.

4.8- לא ינתנו היתרי בניה כל עוד לא הוגשה לוועדה ואושרה על ידה תכנית בינוי לאזור החקלאי המיוחד כולו בקנה מידה 1:500 עם פתרון לטפול וסילוק שפכים, ופתרון ניקוז המאושר ע"י רשות ניקוז כנרת, מנהלת הכנרת.

4.9 - חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) תשמ"ג.

4.10 ביו"ב- הסידורים הסינטרים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והוראותיו, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה, ובהנחית ואישור מנהלת הכנרת ומהנדס מ.א מבואות חרמון. לא ינתן היתר בניה למבנה לרפת המחובר למקור המים ללא חיבור לביוב ע"פ תכנית ביו"ב מאושרת כנ"ל.

4.11- ניקוז - ניקוז מי הגשם יהיה על ידי ניקוז טבעי, חלחול, תעלות או צנרת תת קרקעית. הכל בהנחיות רשות הניקוז. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנון אמצעים למניעת שטיפת משטחי הרפתות אל מערכת הניקוז של מי הגשמים. לא תינתן תעודת גמר ללא אישור רשות הניקוז כי משטח הרפתות לא תהיה הזרמת מזהמים לנחלים ולואדיות.

4.12 איכות הסביבה - לא ינתנו היתרי בניה כל עוד לא הוגש למשרד איכות הסביבה ואושר על ידו שאלון השלכות סביבתיות לרפת לפי חוק רישוי עסקים התשכ"ח 1968.
על ההיתר לכלול התייחסות לנושא הרעש ומתן פתרונות אקוסטיים לרעש הנובע ממדחסי מכון החליבה על מנת למנוע מטרדי רעש לסביבה.
כל שינוי ו/או הגדלה של המצב הקיים יעשה לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.

4.13 - מים: תכניות אספקת המים יהיו לפי דרישות משרד הבריאות.

4.14 - בטיחות הטיסה - על תחום התכנית חלים הגבלות בנייה ושימושי קרקע הנובעים מקיומו של ש"ת קרית שמונה. יש לנקוט צעדים למניעת סכנת ציפורים לתעופה (אם ימצא לנכון), על פי דרישת מנהל התעופה האזרחית ובהתאם להנחיות שיינתנו על ידו.

4.15 - אשפה לרבות סילוק פגרה: בתאום עם מח' תברואה מועצה אזורית מבואות חרמון.

4.16 - זבל הפרות: זבל הפרות ירוכז באופן שוטף לאתר מאושר הכל בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיהם.

4.17 - שלבי ביצוע: התכנית תבוצע על כל שלביה לא יאוחר מ 5 שנים מיום אישורה הסופי.

4.18 - היטל השבחה יקבע ויגבה כחוק.

4.19 - הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים בתכנית זאת המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית שבתחומה הם נמצאים.

4.20 - חלוקה ורישום: השטח הכלול בתוכנית יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתוכנית.

פרק 5- חתימות:

יוזמי התכנית:

קורלנדר טומי וחיה.

-ישוב בית הלל מיקוד 12255 טל" 6941945 - 06

חיה ט
6

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך הבקשה: עוידאת מען אדריכל.

ת.ד 481 קרית שמונה טל 06-6903058

עוידאת
מ. מ. 2008
א. עוידאת

מסך כספי לובי
א/מחזור לסיבוי ומדיניות

מנהל מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון ופיקוח
ת.ד. 481 קרית שמונה
טל. 06-6903058

4.1.99