



מחוז צפון  
 מרחב תכנון מקומי  
 גליל עליון  
 תחום שיפוט מוניציפלי  
 מבואות החרמון

תכנית מספר גע/מק/009  
 איחוד וחלוקה מחדש - מושב בית הילל.

שינוי לתכנית מפורטת מאושרת מס' ג/7551

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| מחוז        | : | צפון .                                   |
| נפה         | : | צפת .                                    |
| ישוב        | : | מושב בית הילל .                          |
| גוש         | : | 13125 .                                  |
| חלקה        | : | 20 .                                     |
| שטח התכנית  | : | 20.19 דונם .                             |
| יזום התכנית | : | פז מנחם - מושב בית הילל                  |
|             | : | ד.נ.גליל-עליון 06-6949875                |
| בעל הקרקע   | : | מנהל מקרקעי ישראל קריית-הממשלה נצרת      |
|             | : | סל. 06-6558211                           |
| עורך התכנית | : | א.ג. אדריכלות ועיצוב. אדר' זגורי גבי.    |
|             | : | דן דיין 12 קריית - שמונה. טלפקס 950069 . |

1. השם והתחולה.

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מספר גע/מק/009 איחוד וחלוקה מחדש - מושב בית הילל. ותחול על השטח המותחם בקו כחול וצוף בתשריט המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. היחס לתכניות אחרות.

תכנית זו מתייחסת לתכנית מפורטת מאושרת בית הילל ג/7551, ומהווה לה שינוי. בשטח התחולה ייקבעו הוראות תכנית זו.

3. מסמכי התכנית.

- 1- תשריט בקנ"מ 1:2500, כולל תכנית בינוי בקנ"מ 1:500.
- 2- תקנון המכיל 6 עמ'.
- 3- נספח א' - תכנית מדידה של גבולות המגרש.

4. גבולות התכנית.

- דרום - חלקה 21.
- מערב - חלקה 149
- צפון - חלקה 19
- מזרח - כביש מס' 2.

5. מטרת התכנית.

-לייעד שטח למגורים לבן ממשיך בגבולות נחלה 57 בבית הילל. באמצעות שינוי ייעוד בחלקה 20, משטח חקלאי לשטח למגורי חקלאים. -שינוי ייעוד בחלקה 20 משטח למגורי חקלאים לשטח חקלאי. -קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.

6. איחוד וחלוקה.

-גבולות חלוקת החלקה למגרש למגורים ושטח לחקלאות, יוגדרו מחדש באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם למטרות התכנית, תוך שמירה על שטחן.

7. ציונים בתשריט.

- 7.1 קו כחול רציף - גבולות התכנית.
- 7.2 שטח צבוע כתום - מגורים א' שטח למגורי חקלאים
- 7.3 שטח צבוע בפסים ירוק באלכסון - שטח חקלאי.
- 7.4 מספרים בעיגול מסומן על דרך:
  - מספר עליון - מספר הדרך.
  - מספר תחתון - רוחב הדרך.
  - מספרים צדדיים - קווי בנין.
- 7.5 קו ירוק ומספר בעיגול - גבול חלקה.
- 7.6 קו שחור עם בליטות לסירוגין ומספר במסגרת - גבול גוש ומספרו.

8. שימוש בקרקע או בבניינים.

לא ינתן היתר לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורשת  
ברשימת התכליות להלן.

9. התכליות ושימושים

אזור למגורים לחקלאים - עפ"י הוראות תכנית מס. ג/7551:  
בתי-מגורים עבור חקלאים חברי המושב, בנייני משק-חקלאי  
ומבני-עזר.

שטח חקלאי - ישמש לגידולים חקלאיים, מטעים ומבנה עזר  
לאחסנת כלים חקלאיים בכפוף להנחיות תכנית  
ג/6540.

10. הגבלות בניה.

10.1 הגבלות הבניה יהיו בהתאם לאמור בתכנית המתאר ג/7551, ובהתאם  
לסבלת זכויות והגבלות בניה בסעיף 12 להלן.

10.2 לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית  
במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, או מקרקעין גובלים, או שהוכח,  
להנחת דעתה של הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית  
במקרקעין, לגביהם נתבקש ההיתר, יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של  
ההיתר.

"תשתית עירונית" כהגדרתה - סכלול עבודות התשתית, החייבות בביצוען  
על פי דין, לרבות סלילת כבישים ומדרכות, ביצוע מערכות ביוב, מים,  
תיעול, ניקוז, ניקוז ותאורת רחובות.

11. מבני עזר.

תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים כשטחי שירות בכפוף להוראות תכנית זו ולתכליות שהוזכרו להלן.

12. טבלת זכויות והגבלות בניה.

| סה"כ | אחוזי בניה           |                |               |               | קוי בנין |       |              | גודל מגרש מינימלי (במ"ר) | האזור שימוש עיקרי |
|------|----------------------|----------------|---------------|---------------|----------|-------|--------------|--------------------------|-------------------|
|      | מעל מפלס כניסה       |                |               |               | קדמי     | אחורי | צדדי         |                          |                   |
|      | מתחת מפ-<br>לס כניסה | לכיסוי<br>קרקע | שטחי<br>שירות | שמוש<br>עיקרי |          |       | **           |                          |                   |
| 25%  | -                    | 15%            | 5%            | 20%           | 5        | 0     | 0 צפ<br>4 דר | 2500 מר                  | מגורים<br>לחקלאים |

\*\* הערה - מרחק בניה 0 יותר רק בגבול בין המגורים והחקלאי של אותה נחלה ולא בגבול שבין נחלות שכנות אלא באישור השכן.

| מס' יחידות במגרש סה"כ | צפיפות נטו / מס' יחידות למגרש | גובה בניה מקסימלי |             | האזור שימוש עיקרי |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------|-------------|-------------------|
|                       |                               | מס' קומות         | גובה במטרים |                   |
| 2                     | 2                             | 2                 | 9 מ'        | מגורים<br>לחקלאים |

15. הפקעה.

יופקעו השטחים המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם למפורט בסעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

16. השבחה.

היטל השבחה ייגבה כחוק.

17. פיתוח סביבתי.

כתנאי לקבלת היתר בניה, תוגש תכנית פיתוח של השטח שמסביב למבנים.

18. שרותים.

- 18.1 אספקת מים תהיה מהרשת העירונית של מושב בית הלל.
- 18.2 הביוב יחובר למערכת הביוב של מושב בית הלל. הוצאת היתר בניה תותנה באישור מנהלת הכינרת והרשות המקומית, טופס 4 לחיבור הבית לתשתיות ינתן רק לאחר שהונחה דעתה של הועדה המקומית כי ההתחברות למערכת הביוב ענשתה כראוי וכי היטל הביוב שולם במלואו.
- 18.3 החשמל יהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ.
- 18.4 ניקוז מי הגשם יהיה ע"י ניקוז סבעי, חלחול, תעלות או צנרת תת קרקעית - הכול בהתאם לחוקי הניקוז. היתר בניה יותנה בהכנת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.
- 18.5 חניה - החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג. ומספר מקומות החניה יהיה 2 מק' חניה לכל אחד מהבתים במגרש ומקום חניה אחד לכל חדר אירוח.
- 18.6 סידורי פינוי האשפה יהיו במסגרת מכלי-האשפה אשר מעמידה המועצה-האזורית. לתיאום עם מח' התברואה של המועצה האזורית מבואות חרמון.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

- 20.1 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מטר  
 ברשת מתח גבוה - 22 קו"ט 6.5 מטר  
 ברשת מתח עליון 110-115 קו"ט 9.5 מטר

- 20.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחב' חשמל לישראל.

21. טבלת חלוקת שמחים

| מצב קיים |       | מצב מוצע |       | ייעוד השמח     |
|----------|-------|----------|-------|----------------|
| שמח דונם | % שמח | שמח דונם | % שמח |                |
| 2.44     | 12.00 | 2.44     | 12.00 | מגורים לחקלאים |
| 17.75    | 88.00 | 17.75    | 88.00 | שמח חקלאי      |
| 20.19    | 100   | 20.19    | 100   | סה"כ           |

22. חתימות

יוזם התכנית.

בעל הקרקע.

עורך התכנית.

א.ג. אדריכלות ועיצוב.  
 אדד' זגורי גבי.

מנהל מקרקעי ישראל

מנחם פז.  
 עפרה פז.

א.ג. אדריכלות ועיצוב  
 אדד' זגורי גבי  
 קרית שמונה 50069-00

"בית הלל"  
 זושק עובדים להתיישבות  
 חקלאית סמוכה בע"מ

מכתב למוקד

ועדה מקומית לתכנון ולבניה  
גליל עליון  
06-947372 טל. ע. ב.ג.ד

מכתב אסמך

10/11/98  
069/20/98  
2/19/98  
180