

מ.מ.מ.
מ.מ.מ.

מרחב תכנון מקומי

גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה אזורית מבואות חרמון

תכנית מפורטת ג/10557

שינוי יעוד לחקלאי מיוחד - בית הלל.

מהווה שינוי לתכנית מסי ג/7551.

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס. 10557	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 11.10.97 לאשר את התכנית.	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

מחוז : צפון

נפה : צפת

ישוב : בית - הלל

גוש : 13125

חלקה : 19, 18

שטח התכנית : 40.336 דונם.

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

יוזם התכנית : דב דוייטש, אריה דוייטש מושב בית הלל. 06-6944896

עורך התכנית : אדריכל זגורי גבי - א.ג אדריכלים
דן דיין 12 קרית שמונה. 06-6950069.

הודעה על אישור תכנית מס. 10557
מורשת בלעדי הפירוט מ.מ.
מיום 12/10/97

ז' באלול התשנ"ז

9 בספטמבר 1997

עדכון : 25 באוקטובר 1998, 17 ביוני 1999

7 באוגוסט 2000.

4 באוקטובר 2000.

פרק 1 - כללי

1.1 השם והתחולה - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ג/10557 שינוי יעוד לחקלאי מיוחד - בית הלל.

1.2 מסמכי התכנית -תכנית זו כוללת: א. תשריט ק.מ. 1:100 (מחייב)
ב. תכנית בינוי ק.מ. 1:500 (מנחה)
ג. תקנון בן 5 עמודים. (מחייב)
כל הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.3 גבולות התכנית - צפון - משק מס' 62
מזרח - כביש מס' 2
דרום - משק מס' 57
מערב - כמצויין בתשריט.

1.4 מטרת התכנית. - א. שינוי יעוד משטח חקלאי לחקלאי מיוחד.
ב. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח למגורים בחלקה 18,
(על מנת לאפשר בניית בית שני בנחלה עבור דור המשך)

ג. קביעת הוראות והנחיות למתן היתרי בניה.

1.5 יחס לתכנית אחרות - א. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/7551.
עם אישור תכנית זו, תהינה הוראותיה עדיפות על כל
תכנית אחרת החלה על השטח הנככל בה, ובכלל זה
תכנית ג/7551.

1.6 ציונים בתשריט.

א. קו כחול רציף	- גבול התכנית.
ב. שטח מפותפס ירוק באלכסון	- שטח חקלאי.
ג. שטח חום	- דרכים קיימות.
ד. שטח חום מפותפס ירוק באלכסון	- שטח חקלאי מיוחד.
ה. שטח צבוע כתום	- מגורים לחקלאים.
ו. קו נקודה לסירוגין בצבע כחול בהיר	- תעלות ניקוז.
ז. קו ירוק ומספר מוקף מעגל	- גבול חלקה ומספרה.
ח. קו עם משולשים לאורכו ומספר	- גבול גוש ומספרו.
ט. שטח מרושת כגרید שחור בתכנית בינוי	- מבנה חריג.
י. מספרים בעיגול מסומן על דרך:	- מספר עליון - מספר הדרך מספר תחתון - רוחב הדרך מספרים צידיים - קוי בנין
יא. שטח צבוע אדום בתכנית הבינוי -	סככות או מבנים קיימים.
יב. שטח צבוע תכלת בתכנית הבינוי -	סככות או מבנים מתוכננים.
יג. שטח צבוע צהוב בתכנית הבינוי -	סככות או מבנים להריסה.

1.7 רשימת שימושי קרקע.

א. שטח חקלאי מיוחד -שטח המאפשר להציב בו מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים
חממות ומחסנים. עפ"י הוראות תכנית ג/6540.
ב. שטח מגורים לחקלאים - שטח לבניית בתי מגורים על פי הוראות והגבלות
אשר בתכנית ג/7551.
ג. שטח חקלאי - ישמש לנטיעת מטעים ופרדסים ולסככות עבור כלים חקלאיים
בהתאם להוראות תכנית ג/6540.
ד. מבנה חריג - מבנה חקלאי הבנוי בשטח למגורים, מסומן
ע"י גריד שחור יוגדר ע"י הועדה
המקומית כמבנה חריג בהתאם לפרק ז' בחוק התכנון והבניה.

פרק 2 - הנחיות כלליות.

2.1 - טבלת זכויות והגבלות.

סה"כ	מפלס כניסה	אחוזי בניה				קווי בנין מגרש			גודל שימוש מינימלי (במ"ר)	האזור עיקרי
		סה"כ	שימוש עיקרי	שטחי שירות	כיסוי קרקע	קדמי	אחורי *	צדדי *		
45%	—		45%			5 מ'	3 מ'	4 מ'	8500	חקלאי מיוחד
25%	—		20%	5%	15%	5 מ'	3 מ'	4 מ'	2500	מגורים
						מס' יח' למגרש.			גובה בניה מכסימלי	האזור שימוש עיקרי
							גובה במטרים	מס' קומות		
							4.5 מ'	1		חקלאי מיוחד
						2 יח'	9 מ'	2		מגורים

התאחדות האזורית לתעופה והביטחון
מנהל תכנון מקומי מחוז
2020

* קו רחב 5 למבנים קיימים בלבד

2.2 לבקשות היתרי בניה לרפתות תצורף חו"ד משרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון.

2.3 לבקשות להיתר בנית מבנים חקלאיים יצורף נספח סביבתי שיכלול פתרון כולל לביוב, ניקוז וטיפול בשפכים וזבלים ברפתות.

2.4 בסיחות טיסה - על תחום התכנית חלות הגבלות בבניה ובשימוש קרקע הנובעות מקיומו של שדה תעופה "קרית שמונה".
אם וכאשר ימצא כי שימוש הקרקע המאושר בתכנית מהווה מוקד משיכה לציפורים המסכנות את התעופה, ינקוט בעל הקרקע או המשתמש בכל הצעדים שידרשו ע"י מנהל התעופה האזורית למניעת הסיכון.

2.5 איחוד וחלוקה - איחוד וחלוקה מחדש של השטחים יהיה באישור בעל הקרקע הקרקע הכלולה בשטח התכנית תחולק בהתאם למסומן בתשריט.

2.6 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 של 50 מ' ממקום המבנה המבוקש, דרכי גישה וחומרי הבניה.

- 2.7 סימון קווי חשמל מתח גבוה ומתח עליון המתוכננים והקיימים. אין לבנות בניינים 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 לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מסה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, אל החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה, לקו זה.
- | | |
|------------------------|----------|
| ברשת מתח נמוך | 2 מסרים |
| בקו מתח גבוה 22 קו"ט | 5 מסרים |
| בקו מתח עליון 110 קו"ט | 8 מסרים |
| בקו מתח עליון 150 קו"ט | 10 מסרים |
- 2.8 מרחקי הצבה מיעדי שמחים שונים יהיו לפי המפורט בטבלת " הנחיות מקצועיות למרחקי הצבה מינימליים מענפי משק חקלאי" המופיעה בהוראות תכנית ג/1.6540. בהתאם לפירסומי משרד החקלאות לגבי מרחקי הצבה המשתנים מעת לעת.
- 2.9 הועדה המקומית בדיוניה בבקשות להיתרי בניה, רשאית להתחשב בשיקולים של מניעת מסרדים נופיים או אקולוגים.
- 2.10 הועדה תתנה אישור היתרי בניה בהגשת ואישור מצידה של תכנית בינוי בק.מ. 1:500 עם פתרון ניקוז המאושר ע"י רשות הניקוז גליל עליון.
- 2.11 שימוש בקרקע או בבנינים - באזור המסומן בתשריט, לא ינתן רשיון בניה או שימוש בקרקע אלא ליעוד שנקבע בתכנית זו.
- 2.12 מבנים קיימים - מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו במעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.13 מבנים להריסה - הועדה המקומית לתכנון ובניה תפעל להריסתם של מבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו.
- 2.14 הפקעות ורישום - כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולזרכים ניתנים להפקעה בהתאם לסעיף 189-188 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 2.15 היסל השבחה - היסל השבחה יגבה כחוק.
- 2.16 חניה - החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) תשמ"ג.
- 2.17 ביוב - הסידורים הסניטריים יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 2.18 ניקוז - ניקוז מי הגשם יהיה ע"י ניקוז טבעי, חלחול, תעלות או צנרת תת קרקעית. הכל בהנחיות רשות הניקוז. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנון אמצעים למניעת שטיפת משטחי הרביצה של הפרות אל מערכת הניקוז של מי הגשמים. לא תינתן תעודת גמר ללא אישור רשות הניקוז כי משטח הרפתות לא תהיה הזרמת מזהמים לנחלים ולואדיות.
- 2.19 מים - תכניות אספקת המים יהיו לפי דרישות משרד הבריאות.

- 2.19 מיס - תכניות אספקת המים יהיו לפי דרישות משרד הבריאות.
- 2.20 סילוק אשפה - בתאום עם מזד' תברואה מועצה אזורית מבואות חרמון.
- 2.21 שלבי ביצוע - התכנית תבוצע על כל שלביה לא יאוחר מ - 5 שנים מיום אישורה הסופי.

פרק 3 - טבלת שטחים

מוצע		יעוד השטח		
		קיים		
שטח באחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח דונם	
2.1%	0.851	2.1%	0.851	דרך קיימת
12.66%	5.108	11.28%	4.547	מגורים לחקלאים
44.29%	17.845	0.00%	0.000	שטח חקלאי מיוחד
40.95%	16.532	86.62%	34.938	שטח חקלאי
100%	40.336	100%	40.336	סה"כ

פרק 4 - חתימות

עורך הבקשה: אדר' זגורי גבי

יזמי התכנית: דב דוייטש

אריה דוייטש

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

ועד מושב בית הלל: _____

תאריך: 25/2/01

מינהל מרחב יבנה

מחוז הצפון

ועדה מקומית לתכנון ובניה -גליל עליון: