



# מחוז הצפון מרחב תכנון מקומי - "גליל עליון"

תכנית מס' ג/15678.....  
הסדרת אזור מגורים וחקלאי מגרש 88 בית הלל  
המהווה שינוי לתכנית מס' ג/ 7551 בית הלל

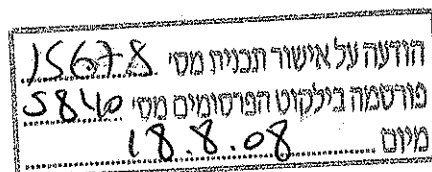
מחוז :	הצפון
נפה :	צפת
מקום :	בית הלל ( נ.צ.מ 256,400-790,350 )
תחום שיפוט מוניציפאלי :	מועצה אזורית מבואות החרמון
גוש :	13125
חלקה :	10 חלק -מגרש 88
קנה מידה :	1: 500
שטח התוכנית :	18.901 דונם (שטח רשום)

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
נצרת עילית קרית הממשלה  
ת.ד. 580 מקוד 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזם ומגיש התוכנית : קנז'יקרו רוזה  
מושב בית הלל. משק 88 מקוד 12255  
טל: 04-6949365 , נייד: 052-2823662

עורך התוכנית : ספדי תכנון הנדסי  
ספדי סאלח  
תכנון ועצוב אדריכלי  
דן דיין 8 קריית שמונה ת.ד. 690 מיקוד 10200  
050-7628976 , פקס: 04-6903450 נייד: 04-6949296

תאריך עדכון: אוגוסט 2007



## פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' ג/ 15678 הסדרת אזור מגורים וחקלאי מגרש 88 בית הלל. המהווה שנוי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551.

### 1.2 מקום התוכנית

בית הלל ( נ.צ.מ 256,400-790,350 )

### 1.3 שטח התכנית

18.901 דונם (שטח רשום).  
שטח התכנית הוא כל השטח מותחם בקו כחול.

### 1.4 בעלי עניין

קוד"יקרו רוזה :  
מושב בית הלל משק 88 מקוד 12255  
טל: 04-6949365, נייד: 052-2823662

### יזום ומגיש התוכנית

ספדי תכנון הנדסי :  
ספדי סאלח  
תכנון ועיצוב אדריכלי  
דן דיין 8 קריית שמונה ת.ד 690 מיקוד 10200  
טל: 04-6949296, פקס: 04-6903450 נייד: 050-7628976

### עורך התוכנית

מנהל מקרקעי ישראל :  
נצרת עילית קרית הממשלה  
ת.ד. 580 מקוד 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

### בעל הקרקע

### 1.5 יחס לתכנית אחרות :

תכנית מתאר מקומית: " התכנית מהווה שנוי לתכנית מס" ג/ 7551 מאושרת. ותכנית ג/ 6540 ותכנית ג/ 4917 וכפופה לתכנית ג/ 12997. יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/ 7551 ותכנית ג/ 6540. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו בעניין שנוי יעוד השטחים להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

6. 1 מסמכי התכנית :

תקנון 8 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1: 500, כל מסמכי התכנית הנם מחייבים.

7. 1 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	דצמבר 2004
עדכון 1	יוני 2005
עדכון 2	אוגוסט 2006
עדכון 3	יולי 2007
עדכון 4	אוגוסט 2007

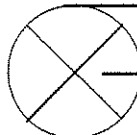
8. 1 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

באור סימני התשריט:-

פירוט הציון	הציון בתשריט
גבול תכנית מאוש	קו כחול
אזור מגורים א	שטח צבוע כתום
אזור הקלאי	שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוקים
דרך קיימת	שטח צבוע חום
מבנה להריסה	שטח צבוע צהוב
קו בניין קיים	קו שחור מרוסק
קו בניין מוצע	קו אדום מוצע
גבול גוש ומספרו	קו עליו משולשים משני צדדים לסירוגין בצבע ירוק
גבול חלקה ומספרו	קו ירוק מעליו עגול בתוכו מספר

	מס' דרך
	קו בנין במטרים
	רוחב דרך במטרים

10. 1 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד הקרקע
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
10.58	2.00	12.9	2.439	מגורים א
89.42	16.901	87.1	16.462	חקלאי
100.0	18.901	100.0	18.901	סה"כ

## פרק 2 - מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 1.2.1. מטרת התכנית :

- ◆ שינוי יעוד חלק משטח מגורים לשטח חקלאי.
- ◆ קביעת זכויות בניה באזור מגורים.

### 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- ◆ שנוי יעוד חלק משטח מגורים לשטח חקלאי.
- ◆ קביעת זכויות בנייה באזור מגורים למתן היתרי בנייה.

### 2.2.1. טבלת נתונים כמותיים עיקרית :

יעוד הקרע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מס"ד יח"ד / מס"ד יח"ד ארוח
מגורים	600.0	2.5 יח"ד / אירוח לפי ג' / 12997
חקלאי	לפי ג' / 6540	-----

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 1.3. השימושים בקרקע ובבניינים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית ג' / 7551 ובתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

### 1.3.1. רשימת התכליות :

- 1.1.1.3. שטח מגורים א , שטח צבוע כתום, בשטח זה תותר בניית בתי מגורים חד או דו קומת , בית לבן ממשיך, ויחידת הורים צמודה לאחד הבתים, בתי המגורים ישמשו למגורים ולעיסוקם של הדיירים בשטח עד 50 מ"ר כך שלא תהיה פגיעה באיכות הסביבה ובשכנים ובמתן פתרון חניה מספק, יותרו שימושים כגון משרד, קליניקה, סטודיו, גלריה, וכו'... וחזרים לנופשים לפי תכנית ג' / 12997.
- 1.1.2.3. שטח חקלאי, שטח צבוע בקווים אלכסוניים ירוקים וישמש למטרות עיבודים חקלאיים ובכפוף לפי תכנית ג' / 6540
- 1.1.3.3. תנאי להוצאת היתר בנייה הגשת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

## 2.3. טבלת זכויות והגבלות בניה :

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מדבי						קווי בניין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי
גובה במ'	מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
8.5 מ'	2	35%	20%	5%	30%		35%	לפי תשריט ***	3	3	2000	מגורים
						לפי תוכנית ג/ 6540						חקלאי

\*תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוז הבנייה לא יעבור אחוז הבנייה מותר באישור וועדה מקומית.  
כל קווי הבניין לפי תשריט הם למבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט תכנית זו.  
\*\*\* חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0 בהסכמת השכן.

3.2.1. ניקוז גגות מבנה אשר נבנה בקו -0.0- יהיה כולו לתוך מגרש 88 .

### 3.3. הוראות נוספות

#### I. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית אשר היחידה האזורית לאיכות סביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכינרת ומהנדס מ.א. מבואות החרמון לנספח ביוב לטיפול בפנוי תש"פ הסככות, תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול:  
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. זרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדוד, שטחי גינון נוי וחניה, עצוב וחזות המבנים, ניקוז.

#### איכות הסביבה :

- הפסולת תטופל באופן שגרתי ורצוף בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- הרפת תתוכנן על בסיס ממשק יבש, ולא יאושרו חצרות קיץ.
- שפכי מכון החליבה וחצר המתנה יעברו קדם טיפול לפני חבור למערכת ביוב.
- גובה הגגות יתוכנן כך שייטן אוורור אופטימאלי.
- פתרון קצה לזבל יהיה לאתר קומפוסט מאושר או אחסון בסככה במשך כל החורף.
- הרפת תוקף במאצרות בטון למניעת גלישת זבל וכניסת מי נגר.
- הגגות ינוקזו ע"י מרזבים לתעלת ניקוז מי גשמים.

## II. תשתיות :

### 1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, התיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

### 2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובהתאם לתכנית ניקוז ואשור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת.

### 3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

### 4. חשמל :

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הוועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד.

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

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25.0 מ'

**הערה :-** במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

**ב.** אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ- 1.0 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.

**ג.** המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש ספייס יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

### 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 הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

### III. הוראות כלליות :

#### 1. חלוקה:

חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

#### 2. הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון והבנייה, התקכ"ה - 1965.

#### 3. רישום :

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון והבנייה.

#### 4. מבנים קיימים:

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

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה 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.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק תכנון והבנייה.

#### 5. מבנים להריסה :

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה היינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

#### 6. תנאים לבצוע התכנית :

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

#### 7. היטל השבחה :

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

8. חניה:

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מבנה החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז של גג המבנה לכיוון יחס התכנית.

9. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

10. כיבוי אש:

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

פרק 4 : מימוש התכניתתקופת התכנית:

אם לא יתחיל בצוע התכנית תוך 15 שנים, יופקע תוקף התכנית ותחשב כמבוטלת.

פרק 5 : חתימותחתימות ואישורים :-בעל הקרקע:מגיש ויחם התכנית:

עורך התכנית :אחרים: