

2008/8

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
25-02-2009  
נ ת ק צ ל  
נצרת עילית

# מחוז הצפון מרחב תמנון מקומי - "גליל עליון"

תוכנית מס' ג/16181 - בית הלל משק 66  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג/7551 "בתוקף"  
ולתכנית מס' ג/4917 "בתוקף" ותואמת לתכנית ג/12997 בתוקף.

מחוז	הצפון
נפה	צפת
מקום	בית הלל משק 66 (256600, 790060)
תחום שפוט מוניציפאלי	מועצה אזורית מבואות חרמון
גוש	13125 :
חלקה	חלק מחלקה 13 :
מגרש	משק 66 :
קנה מידה	1:1000 :
שטח התוכנית	24.312 דונם :

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

יזום ומגיש התוכנית : יעקב ירמק  
בית הלל טל: 04-6941731  
ד.נ. גליל עליון 12255

עורך התוכנית : סבאג מהנדסים בע"מ  
הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות  
ת.ד. 255 קריית שמונה  
טל: 04-6959844 פקס: 04-6902818

הודעה על אישור תכנית מס' 16181  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5950  
מיום 12.5.09

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 16181  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 11.2.09 לאשר את התכנית  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

## פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

### 1.1. שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/16181 בית הלל מגרש 66. המהווה שינוי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף" ולתכנית ג/ 4917 "בתוקף". ותואמת לתכנית ג/ 12997 בתוקף.

### 1.2. מקום התוכנית:

בית הלל 66 (256600, 790060) מגרש: משק 66

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
13125	-	13

### 1.3. שטח התכנית

24.312 דונם. שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

### 1.4. בעלי עניין

#### בעל הקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל – רחוב חרמון 2, ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל: 04-6558211 פקס: 04-6560521

: יוזם ומגיש התכנית : יעקב ירמק – בית הלל-טל: 04-6941731 ד.ג. גליל עליון 12255

: סבאג מהנדסים בע"מ

#### עורך התכנית

הנדסה אזרחית, מדידות ואדריכלות

ת.ד. 255 קריית-שמונה, טלפון 046959844

סבאג מועתז – ר.מ. 111128

### 1.5. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר בית הלל ג/ 7551 "בתוקף", לתכנית ג/ 4917 "בתוקף" וכפופה לתכנית ג/ 12997 "בתוקף".  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.  
בכל הנוגע לחדרי אירוח תכנית ג/ 12997 גוברת.

### 1.6. מסמכי התוכנית:

תקנון 8 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1:1000.  
כל מסמכי התכנית.

### 1.7. תאריך הכנת התכנית :

הכנה	יוני 2004
עדכון 5	04.04.07
עדכון 6	02.08.07
עדכון 7	11.03.08
עדכון להפקדה	01.06.08

### 1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9. באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול עבה מקוקו	גבול תכנית מאושרת
2.	קו כחול עבה	גבול התוכנית
3.	קו עליו משולשים לסירוגין בצבע ירוק	גבול גוש
4.	קו בצבע ירוק	גבול חלקה
5.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א
6.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים	שטח חקלאי
7.	שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין עם קווים שחורים אלכסונים בכיוון ניצב	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות
8.	שטח צבוע חום	דרך מאושרת ו/ או קיימת
9.	שטח צבוע צהוב	מבנה להריסה
10.	קו בצבע העתקה כחול	גבול מגרש
11.	קו אדום מקוטע	קו בניין
12.	שטח עם קווים אדומים אלכסונים	דרך לביטול
13.	רוזטה	מס' עליון
		מס' צדדי
		מס' תחתון

1.10. טבלת חישוב שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח דונם	אחוזים	שטח דונם	
6.24 %	1.516	6.24 %	1.516	אזור מגורים א
89.71 %	21.812	91.35 %	22.210	אזור חקלאי
4.05 %	0.984	0	0	אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות
0 %	0	2.41 %	0.586	אזור דרך מאושרת
100 %	24.312	24.312	24.312	סה"כ

1.11. נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד מספר יח' ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
2 יחידות + יחידת הורים עד 50 מ"ר	מגורים : 33% * 1,516 מ"ר = 500 מ"ר	מגורים א
	יחידות אירוח: כפוף לתכנית ג/12997 בתוקף .	
	עד 160 מ"ר עבור יחידות נופש כפרי עד 140 מ"ר עבור שימושים מסחריים סה"כ זכויות הבנייה : 300 מ"ר	חקלאי עם הנחיות מיוחדות
	ע"פ תכנית ג/7551 .	חקלאי

**פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1. מטרת התוכנית:**

שינוי יעוד משטח מבנה משק בנחלה חקלאית לשטח פל"ח, איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה, שינוי קווי בנין וקביעת הוראות למתן היתק בניה.

**2.2. עיקרי הוראות התוכנית:**

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מבנה משק בנחלה חקלאית לשטחי פל"ח בהם תותר בניה ליחידות נופש כפרי ולשימושים מסחריים .
- 2.2.2 איחוד חלקות וחלוקה מחדש בהסכמה .
- 2.2.3 הוספת אחוזי בניה.
- 2.2.4 שינוי קו בנין.
- 2.2.5 קביעת הוראות למתן היתר בניה.

### פרק 3 הוראות התכנית

#### 3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:

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

#### 3.1.1 רשימת התכליות:

##### 1 - אזור מגורים ( שטח צבוע כתום).

- הוראות סעיף זה לא משתנות, והן ע"פ תכנית ג/7551 "בתוקף" למעט:
- א. אחוזי בניה ושטחי שרות כמפורט בטבלת זכויות בניה בסעיף 3.2 דף מס 5.
  - ב. חדרי אירוח לפי הוראות תכנית ג/12997 "בתוקף".
  - ג. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.

##### 2 - אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות (שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין

##### עם קווים שחורים אלכסונים בכיוון ניצב)

באזור זה תותר הקמה, בניה ושימוש לתכליות הבאות:

- א. עד 160 מ"ר עבור יחידות נופש כפרי – בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תוכנית ג/12997 "בתוקף".
- ב. עד 140 מ"ר עבור שימושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצוע חופשיים).
- ג. תהיה רשאית ועדה מקומית לשנות את היחס בין שימושים המפורטים בסעיפים א, ב וזאת בתנאי שסך כל זכויות הבנייה לא יעלו על 300 מ"ר. (כולל שטחי שירות ושטח עיקרי) זאת לאחר קבלת חוות דעת של משרד התיירות, ומשרד התחבורה ומשרד הבריאות בדבר כושר נשיאה של התשתיות הקיימות.
- ד. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי, בתנאי אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.
- ה. שטחי שרות לשימוש הבנייה המסחרית והחדרי אירוח כמו מחסן כלים, סככה, מבנה עזר... .
- ו. בשטח הנ"ל לא תותר בניה חקלאית.

\*\* בכל מקרה סך השטח עבור יחידות אירוח הן עבור ייעוד מגורים והן עבור ייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות לא יעלה על 200 מ"ר.

##### 3 - איזור חקלאי (שטח צבוע פסים ירוקים אלכסונים לסירוגין)

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תכנית ג/7551.

3.2- טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל עליון מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

צפיפות נטו מס' יח' למגרש	גובה בניה מקס'		שטחי בניהו אחוזי בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מיני' במ"ר	אזור שמושי עיקרי
	מס' קומות	גובה ב-מ' כולל גג רעפים	סה"כ אחוזים	לכיסוי קרקע (תכסית)	שטח שירות	שימוש עיקרי	מתחת למפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קד מי	אח ורי	צדד		
	2	9 מ'	41%	41%	8%	33%	(4)	41%	לפי תשריט (1)	0	3 מ' (1)	1516	מגורים א
כפוף לתכנית ג/12997 "בתוקף"												חדרי אירוח	
ע"פ ג/12997	ע"פ ג/12997	ע"פ ג/12997	420 מ"ר	300 מ"ר	120 מ"ר	עד 160 מ"ר יחידות נופש כפרי	(4)	עד 160 מ"ר יחידות נופש כפרי	0	0	צפוני : 5 מ' או לפי תשריט (2) דרומי : 1.80 מ (2)	984	אזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות
						עד 140 מ"ר עבור שימושי מסחרי		עד 140 מ"ר עבור שימושי מסחרי					
						(5)	(5)						
ע"פ תוכנית ג/7551.									0	3 מ	צפוני : 5 מ' דרומי : 3 מ	אזור חקלאי	

- (1) קו הבנין המסומן בתשריט זה הוא עבור מבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט זה.
- (2) קו הבנין המסומן בתשריט זה הוא עבור מבנים קיימים בלבד המסומנים בתשריט זה.
- (3) קו בנין צדדי דרומי הוא 1.80 מ בתנאי אישור השכן בכתב.
- (4) תותר העברת אחוזי בניה מעל אל מתחת למפלס כניסה באישור הועדה המקומית.
- (5) תהיה רשאית ועדה מקומית לשנות את היחס בין השימושים וזאת בהתאם לאמור בסעיף (3.1.1) (1) (ג) בדף 4.

\*\* בכל מקרה סך השטח עבור יחידות אירוח הן עבור ייעוד מגורים והן עבור ייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות לא יעלה על 200 מ"ר.

\*\* תותר הקמת חניה מקורה ומחסנים ביתיים בקו בנין קדמי אפס ובקו אפס צדדי באישור השכן בכתב.

### 3.3- הוראות נוספות

#### א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי וחניה לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-  
פרוגרמה ותכנית בינוי של המגרש הכוללת כל יחידות המגורים חדרי האירוח והמבנים הקיימים במגרש,  
מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים  
סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדר, שטחי גנון נוי וחניה, עצוב וחזות  
המבנים.  
תנאי להוצאת היתר בניה בשטח חקלאי למבנים לגידול בע"ח הינו אישור משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות  
בדבר קירבה בין הצימרים למבנים לגידול בע"ח.

#### ב. תשתיות:

##### 1. מים:

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

##### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית  
ובאישור רשות הניקוז האזורית.

##### 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 אילוצי 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 משוך אל הקרקע בין  
התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, לבין החלק הבולט וואו הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה 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 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 סופיים 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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר  
התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.  
פינוי אשפה כללי יעשה ע"י המועצה האזורית מבואות חרמון.

##### 6. נטיעות וקירות גבול:

הוראות סעיף זה לא משתנות והם ע"פ תוכנית ג/ 7551.

## ג. הוראות כלליות:

### 1. חלוקה:

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. תנאים לבצוע התכנית

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

### 4. היטל השבחה:

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

### 5. חניה:

החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.  
כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.

### 6. הוראות הג"א:

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

### 7. כבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### 8. מבנים להריסה:

- 8.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 8.2 תנאי למימוש הזכויות בשטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- 8.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.


**פרק 5 : חתימות**

**חתימות ואישורים:**

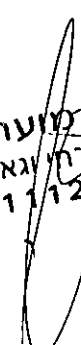
חתימת ועדה מקומית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויוזם התוכנית:



חתימה עורך התוכנית:



סבאג מעתה  
מהנדס ארץ ואודט  
מ.ר. 111728



חתימה וועד המושב:

**בית הלל**  
מושב עובדיה להתיישבות  
קלאית שיתופית בע"מ  
אין בחתימה זו אישור לגבולות

אחרים: