

14/7/10
תק-מה-04-442

משרד תכנון
מחוז תל אביב
12-08-2010
ג' דל ע
צדק גלילית

ועדה מקומית גליל עליון
התשל

מחוז: הצפון

04-08-2010

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז מבואות חרמון

תוכנית מפורטת מס' ג/ 15814

חקלאי מיוחד – ומגורים משק מס' 19 בית הלל

א.ב. תכנון צמח ד.ג. עמק הירדן 15132
פקס: 04-6751166

אדר' יהודה סיני
טל: 04-6751808

המתכנן:

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15814/2
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.11.10 לאשר את התכנית

עסן ברון
יו"ר הועדה המקומית

סמנכ"ל לתכנון

15814/2
6663
25.11.10
הודעה על אישור תכנית מס'
ורטמה בילקוט הפרסומים מס' 6663
יום



1. זיהוי וסיווג התכנית :

.1

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת – מס' ג/ 15814 – חקלאי מיוחד ומגורים משק 19 - בית הלל ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח בתחום המושב בית הלל ובתחום תוכנית ג/7551 המאושרת. נ.צ. 257150/790950

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
13126	44	45

1.3. שטח התכנית: 19.06 דונם, מדוד במדידה גרפית.**1.4. בעלי העניין :****בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לבית הלל
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 04-6558211, פקס : 04-6560521

יוזמי התכנית :

קורלנדר שרה לאה וזאב - בית הלל
טל : 04-6941945, 053-672758

מגיש התכנית :

קורלנדר שרה לאה וזאב - בית הלל

עורך התכנית :

אדרי' יהודה סיני, א.ב. תכנון צמח ד.ג. עמק הירדן 15132
טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתוכניות אחרות :

התכנית תואמת את כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות.
התוכנית אינה משנה את תוכנית ג/12997
תוכנית זו כפופה לתוכנית ג/ 12997 למתן היתרי בניה לחדרי אירוח.
התוכנית מהווה שינוי לתוכניות : ג/ 4917, ג/ 7551, ג/ 10324
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתוכניות אחרות
הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית :

1. תקנון בן 10 דפים – מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 1:500 - מחייב.
3. נספח להגנת הסביבה – 2 דפים – מחייב.
4. תוכנית בינוי – מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
10/2004	הכנה
2/2005	עדכון
8/2006	עדכון
11/2006	עדכון
3/2007	עדכון
8/2007	עדכון
5/2010	עדכון

1.8. הגדרת מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול התכנית
בצבע שחור עם משולשים	גבול גוש רשום
קו וספרה בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה
פסים אלכסוניים כתום ירוק	חקלאי מיוחד
פסים בירוק	חקלאי
צהוב	מגורים
צהוב עז.	מבנה להריסה
ספרה ברבע עליון של עגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עגול	קו בניין
ספרה ברבע תחתון של עגול	רוחב דרך

1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		
% מסה"כ שטח קיים	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	יעוד
72.51	13.82	41.75	7.94	חקלאי מיוחד
12.34	2.35	43.10	8.23	חקלאי
15.15	2.89	15.15	2.89	מגורים
100	19.06	100	19.06	סה"כ שטח התכנית

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

2.1.1. שנוי יעוד שטח חקלאי לשטח חקלאי מיוחד – להרחבת רפת

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

2.2.1. שינוי יעוד משטח חקלאי לחקלאי מיוחד.

2.2.2. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.

2.2.3. קביעת הנחיות והוראות לשמירת איכות הסביבה.

2.3. נתונים כמותיים עקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר
חקלאי מיוחד	9674
מגורים	שטח מותר לבניה עפ"י תוכניות: 12997/ג, 7551/ג

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

3.1.1. שטח חקלאי מיוחד :

שטח זה ישמש להקמת מבני משק כגון רפתות וכל מבנה/מתקן הנחוץ לפעולתם התקינה. בשטח זה יותר להקים: מבנים לאחסון בעלי חיים – פרות, מכון חליבה, מיכלים ומתקנים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק/גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וציוד כבוי אש, גידור, מתקנים הנדסיים. כל שימוש בשטח שהוגדר מכוח תוכנית זו כשטח למבני משק, כפוף לבדיקה נוספת של משרד הבריאות, משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה, בדבר השפעתו לאזורי המגורים הסמוכים.

3.1.2. מגורים

שטח המיועד למגורים. יותר להקים שתי יחידות מגורים בשני בתים נפרדים, ויח"ד נוספת להורים שתהייה צמודה לאחד משני הבתים. גודל יח"ד להורים לא יעלה על 100 מ"ר ויחשב מסה"כ אחוזי הבניה המותרים. כמו כן יותר להקים יחידות אירוח בהתאם לתוכנית ג/12997: חניה ביתית, מחסן ביתי, בריכת שחיה ביתית, שבילים, מדרכות, גדרות וגינות ובכפוף לטבלה 3.2. בתוכנית זו.

יותר שימושים עיסקיים כמו: משרד, סטדיו, קליניקה בתחום בית המגורים בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ועל חשבון זכויות הבניה במגרש, וללא מטרד לסביבה. יותר להקים מחלבה לעיבוד וממכר תוצרת מקומית ומרכז מבקרים שעניינו משק הבקר והחלב בגליל בתנאים:

א. שטח מבנה המחלבה לא יעלה על 80 מ"ר ויהיה בעל חזית איטום, ללא חלונות ופתחים הפונים לכיוון הרפת, והכל עפ"י תוכנית בניה מופרטת שתאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. לא יינתן היתר בניה למחלבה עפ"י תוכנית זו אלא לאחר אישור הבקשה להקמת המחלבה ע"י משרד הבריאות.

3.1.3. שטח חקלאי

בכפוף להוראות התוספת הראשונה לחוק ולתוכנית ג/6540.

(1) 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
 לא ינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / דונם	(1) קווי בנין				מאשרת	מאושרת	לתוכנית	בהתאם	מגורים א' (3)
		אחורי	קדמי	מפלס למפלס הכניסה/ מ"ר (1)	מפתח למפלס הכניסה					
חקלאי מיוחד	13.82	3	4	75% 10365	70% 9674	5% 691	75% 10365	75% 10365	751/ג	
מגורים א' (3)										

* גובה מקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 קווי בניין באזור חקלאי מיוחד יהיה אפס עבור בניינים קיימים.

- (1) מרחקי ההצבה מגבול חלקה שכנה, בין מבני הלול ובין לול לרפת – יהיו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ועפ"י טבלאות משרד החקלאות.
 (2) קווי בניין קדמי וצדדי באזור חקלאי מיוחד יהיה אפס עבור בניינים קיימים בלבד, המופיעים בתשריט זה.
 (3) מבנה המחלבה/ מרכז מבקרים אפשר שיהיה בקו בניין אפס עם מבנה מכון החליבה שבנחום החקלאי המיוחד.

א. הוראות אריכטסטוניות :

חומרי בניה

- ← חומר הבניה העיקרי למבנים ולמיכלים השונים כולל מיכלי אחסון יהיה מאיכות גבוהה, מסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/ סנור).
מכון החליבה ייבנה בבניה קלה או קשיחה – בכל מקרה מחומרים רגילים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזירי אור שינצנצו באור השמש.
- ← מבנה המחלבה והחנות לממכר תוצרת הרפת יבנה מחומרים רגילים, עמידים ועומדים בתנאי התקן.

גדרות

מבצע התכנית יחויב בגידור מבני המשק, מומלצת נטיעה לאורך הגדרות.

אשפה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשה להיתר בניה תוך הצגת פתרונות להגיינה הנדרשת (סוג מיכלי האשפה והטיפול בהם).

חניה

למבקרים במחלבה ומרכז המבקרים תוצג בבקשה להיתר בניה..

פיתוח השטח

- ← תוכנית הבינוי – תוצג תוכנית פיתוח לכל מבני ומתקני הרפת שתכלול עבודות שיקום הסביבה בגין פגיעות בנוף בעת הביצוע.
- ← תוכנית הבינוי תכלול מפרטי בינוי מעברים פנימיים, משטחי פריקה וטעינה, חניה וגדרות, וכל אלמנט נוסף שיהווה חלק ממבני המשק, כולל שתילה ונטיעה.

תנאים למתן היתר בניה

- ← התנאים למתן היתרי בניה יהיו עפ"י נספח הנחיות סביבתיות למבני משק המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- ← בקשה להיתר בניה תכלול תרשים המקום על פני מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך, בה יסומנו כל המבנים הקיימים ברדיוס של כ- 50 מ', ממיקום המבנה המבוקש.
- ← לבקשה להיתר בניה תצורף חו"ד של המשרדים : חקלאות, הגנת הסביבה, בריאות.

ב. תשתיות

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התאמת מערכות המים בתחום המגרש בכפוף לדרישות משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. תהייה הפרדה מוחלטת בין מערכות מי שתיה ומים לשימוש חקלאי.

2. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תשטיפים – כל התשטיפים יופנו למערכת איסוף קיימת או למערכת שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. מי נגר עילי – מי הגשמים מהגגות יפנו בנגר עילי אל השטחים הפתוחים בתעלות המיועדות רק למי גשם. אין לאפשר הגעת מי גשמים למצבורי זבל או אחרים.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת. מאצרה לזבל – בקצה סככה קיימת מאצרה לזבל. הזבל מהמאצרות יפונה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4. חשמל :

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 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.

4.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
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.

4.3 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום ריכוז האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר שיווצרו בעת הבניה לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

- המבנים הקיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו, ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, יהיה אישור תכנית בינוי, והתחייבות פינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.8 חניה :

החניה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. חניה למבקרים במחלבה ובמרכז המבקרים תוצג בבקשה להיתר בניה.

.9 כיבוי אש :

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

.10 בטיחות הטיסה :

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע הנובעים מקיומו של ש"ת קרית שמונה. יש לנקוט צעדים למניעת סכנת ציפורים לתעופה (אם ימצא לנכון) עפ"י דרישת מנהל התעופה האזרחית ובהתאם להנחיות שינתנו על ידו.

.11 הג"א :

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

.4 מימוש התכנית :4.1 שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.

.4.2 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

.4.3 תנאי למתן היתר בניה – אישור המשרדים המוסמכים כגון: משרד הבריאות, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה.

6. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : לאנבי סיהלם קילם

מגיש התכנית : לאנבי סיהלם קילם

עורך התכנית : יחזקאל מתכננים בע"מ

נספח להגנת הסביבה

הגדרות

- א. מפגע סביבתי – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת – המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור חקלאי מיוחד – ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות – גידול בע"ח וכל הפעילויות הנגזרות מכך.
- ד. שאלון סביבתי – מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, סוג בע"ח, שימוש בחומרים, אחסנה, סוגי האנרגיה שבשימוש, דרכי פליטה לסביבה, פתרונות ביוב, ניקוז ואשפה.

מבני משק

1. הבקשה להיתר בניה תכלול הסעיפים הבאים:

- 1.1. לכל בקשה להיתר בניה למבנה כלשהו לגידול בעלי חיים בתחום התכנית, תיידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 1.2. פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית, הכל באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 1.3. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, מתקנים ייחודיים, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 1.4. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים תשטיפים וביוב – תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות והגנת הסביבה.
פסולת מוצקה כולל פסולת חקלאית – (גושיט) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה, פתרון טיפול בפסדים, פתרון וטיפול בזבל. בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
מאצרה לזבל – בקצה כל סככה קיימת מאצרה לזבל. הזבל מהמאצרות יפונה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 1.5. רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.
- 1.6. איכות אויר – תיידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

- 1.7. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה, שתילה/נטיעה.
- 1.8. אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.
- 1.9. פסולת בנין – הבקשה להיתר בניה תציג פתרון לפסולת הבניין שתיווצר בעת הקמת המבנים.

תנאים למתן היתר בניה

2.

הבקשה להיתר תציג:

- נגישות נוחה ומסודרת למבנה, כולל סידור לנכים.
- חניה לרכב.
- מתקן איסוף אשפה.
- גדר/ תיחום להגדרת השטח.
- פיתוח סביבתי.

הבקשה להיתר תחוייב באישור המשרדים: הגנת הסביבה והבריאות.