

14/7/10
תק-מה-04-442



וועדה מקומית אליל עליון
הארץ נעל

מחוז: הצפון

8.8.2010

נפת צפת



מרחוב תכנון מקומי הגליל העליון

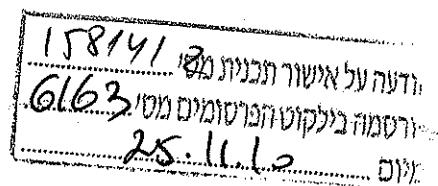
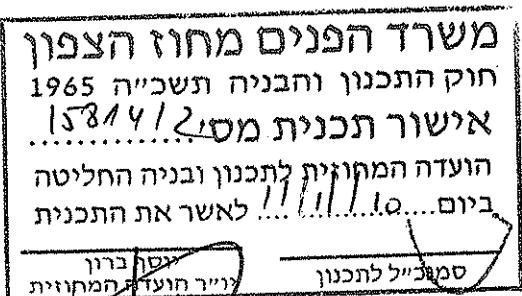
תחום שיפוט מוניציפלי מוא"ז מבאות חרמון

תוכנית מפורטת מס' ג/ 15814

חקלאי מיוחד – ומגורים משק מס' 19 בית הלו

א.ב. תכנון צמח ד.ג. עמק חירדן 15132
טלפון: 04-6751166

המתכנן:
אזור יהודה סיני
טל: 04-6751808



1. זיהוי וסיווג התכנית :1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא **תכנית מפורטת – מס' ג/ 15814 – חקלאי מיוחד ומוגרים משק 19 – בית הלו ותחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.**

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח בתחום המושב בית הלו ובתחום תוכנית ג/1551 נצ. 257150/790950 המאושרת.

הגושים הנכללים :

גושים חדשים	חלוקת	תלקיות
13126	44	45

שטח התכנית : 19.06 דונם, מדוד במדידה גרפית.

בעלי העניין :בעל הקרקע :

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

יוזמי התכנית :

קורלנזר שרה לאה וזאב - בית הלו
טל : 053-672758, 04-6941945

מגיש התכנית :

קורלנזר שרה לאה וזאב - בית הלו

עורך התכנית :

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

יחס לתוכניות אחרות :

התכנית توأمמת את כל תוכניות המთאר הארכיזות והמחוזיות.
התוכנית אינה משנה את תוכנית ג/12997
תוכניות זו כפופה לתוכנית ג/ 12997 למן היתריה בניה לחוזרי אירוח.
התוכנית מהוות שינוי לתוכניות : ג/ 4917, 7551, ג/ 10324, ג/ 4917, ג/ 7551, ג/ 10324
במידה ותהיה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות אחרות
הוראות תוכנית זו עדיפות.

מסמכים התכנית :

1. תקנון בן 10 דפים – מחיב.
2. תשריט הכלול מצב קיימן ומצב ומוסע בקנה"ם 1:500 – מחיב.
3. נספח להגנת הסביבה – 2 דפים – מחיב.
4. תוכנית בניוי – מנהה.

1.7. תאריך הכנות התכנית :

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

1.8. הגדרות מונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור סימני התשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול רצוף	גבול תוכנית
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' דרכ
ספרה ברבע צידי של עגול	קו בניין
ספרה ברבע תחתון של עגול	רחוב דרך

1.10. טבלת שטחים :

טבלת שימושי קרקע - קיים					
% שטח קיימים	שטח בדונם	% שטח הקרקע	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	
סה"כ שטח התכנית	19.06	100	19.06		

מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.

מטרות התכנית :

2.1

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

עיקרי הוראות התכנית :

2.2

2.2.1. שינויי יעוד משטח חקלאי לחקלאי מיוחד.

2.2.2. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.

2.2.3. קביעת הנחיות והוראות לשימירת איכות הסביבה.

נתונים כמפורטים עיקריים :

2.3

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

הוראות התכנית :

3.

רשימת התכליות והשימושים :

3.1

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

שטח חקלאי מיוחד :

3.1.1

שטח זה ישמש להקמת מבני משק כגון כగון רפתות וכל מבנה/מתקן הנחוץ לפעולותם התקינה. בשטח זה יותר להקים : מבנים לאכסון בעלי חיים – פרות, מכון חליבה, מיכלים ומתקנים לאחסון מזון, סככות אחסון, מיכלי מים, מיכלי דלק/גז, מערכות חשמל כולל גנרטור וציזד 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 לאזרחי המגורים הסמוכים.

מגורים

3.1.2

שטח המועד למגורים. יותר להקים שתי יחידות למגורים בשני בתים נפרדים, ויח"ד נספח להורים שתהיה צמודה לאחד משני הבתים. גודל יח"ד להורים לא עלה על 100 מ"ר ויחשב מסה"כ אחוזי הבניה המותרם. כמו כן יותר להקים יחידות אירוח בהתאם לתוכנית ג/12997 : חניה ביתי, מחנן ביתי, בריכת שחיה ביתית, שבילים, מדרכות, גדרות וגנים ובכפוף לטבלה 3.2. בתוכנית זו.

יותרו שימושים עסקיים כמו : משרד, סטדיום, קליניקה בתחום בית המגורים בשטח שאינו עולה על 50 מ"ר ועל חשבון זכויות הבניה במגרש, ולא מטרד לסביבה.

יותר להקים מחלבה לעיבוד וממכר תוצרת מקומית ומרכז מבקרים שעוניינו משק הבקר וחילב בגליל בתנאים :

א. שטח מבנה המחלבה לא עלה על 80 מ"ר ויהיה בעל חזית איטום, ללא חלונות ופתחים הפונים לכיוון הרפת, והכל עפ"י תוכנית בנייה מופרעת שתואשר ע"י משרד הבריאות.

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

שטח חקלאי

3.1.3

כפוף להוראות התוספת הראשונה לחוק ולתוכנית ג/6540.

**3.2.3 סבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה (1)
(הו"ש שטחים ואחווי בניה בתכנונות והיתרונות המפורטים תשע"ב 1992)**

לא ניתן היתר בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

מזהם א' (3)	ברחוב לתוכנית ازашור ול/7551	אזהה מתקנים						אזהה בינוי / שטח בינוי			אחווי בינוי / שטח בינוי מתקנים			עמ. האזרע (שימושים אי-קריאים)
		מזהם קוטה בבנין (2)	סמי כוועת בבנין	סמי'כ	הקרקע/ (תיכסות) מ"ר	שירות/ מ"ר	נייראים/ ט"	מתקנות למכפלס וחינוך/ ת"י/ ריבוי/ הביבה/ הכינסה	מתקנות למכפלס וחינוך/ ת"י/ ריבוי/ הביבה/ הכינסה	אחווי הקלטי	אחווי הקלטי	אחווי הקלטי (1)	אחווי הקלטי (2)	
10		1	75%	10365	691	5%	9674	70%	10365	75%	10365	4	3	13.82

* זובה מחייבת מגבול תלחה שכבת, בין גגון הצלול וצף לרטף – יהו עפ"י החלטות משרד החזקאות ועפ"י תשלחות משרד החזקאות. קוטה בנויה תאפשר צרכי איזון ייחודי אשר עשוי להוות נזקים קיומיים.

- 1) מחייב הՁאתה מגבול תלחה שכבת, בין גגון הצלול וצף לרטף – יהו עפ"י החלטות משרד החזקאות ועפ"י תשלחות משרד החזקאות.
 2) קוטה בנויה תאפשר צרכי איזון ייחודי אשר עשוי להוות נזקים קיומיים.
 3) בוניה הՁאתה מגבול תלחה שכבת – יהו עפ"י החלטות משרד החזקאות.

א. הוראות ארכיטקטוניות :חומרים בניה

- ← חומר הבניה העיקרי לבניינים ולמיכלי השוינים כולל מיכלי אחסון יהיה מאיכות גבוהה, מסוג שלא יגרום להחזרת אוור (נטנו/ סנוור).
- ← מכון החליבה יבנה בבניה קלה או קשיחה – בכל מקרה מחומרים רגילים. ייאסר שימוש בחומרי בניה מחזורי אוור שניצנצו באור השימוש.
- ← מבנה המחלבה והחנות למכר תוצרת הרפת יבנה מחומרים רגילים, עמידים ועומדים בתנאי התקן.

גדרות

מבצע התכנית יחויב בגיןם בניין המשק, מומלצת נתיחה לאורך הגדרות.

אשפזה

מיקום ריכוז האשפה יסומן בבקשתה להיות בניה תוך הצגת פתרונות להיגינה הנדרשת (סוג מיכלי האשפה והטיפול בהם).

חניה

למבקרים במחלבה ומרכז המבקרים תוצג בבקשתה להיתר בניה..

פיתוח השטח

- ← תוכנית הבינוי – תוצג תוכנית פיתוח לכל בניין וمتיקני הרפת שתכלול עבודות שיקום הסביבה בגין פגעות בנוף בעת הביצוע.
- ← תוכנית הבינוי תכלול מפרט ביוני מעברים פנימיים, משטחי פריקה וסיניה, חניה וגדרות, וכל אלמנט נוסף שיוהה חלק מבניין המשק, כולל שתילה ונתיחה.

תנאים למtan ההיתר בניה

- ← התנאים למtan ההיתר בניה יהיו עפ"י נספח הנחיות סביבתיות לבניין משק המהווה פרק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- ← בבקשתה להיתר בניה תכלול תרשימים המקומ על פני מפה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך, בה יסומנו כל המבנים הקיימים ברדיוס של כ- 50 מ', מיקום המבנה המבוקש.
- ← בבקשתה להיתר בניה נדרש חוות'ץ של המשרדים : חקלאות, הגנת הסביבה, בריאות.

תשתיות

ב.

1. מים:

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

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. תשטיפים – כל התשתייפים יופנו למערכת איסוף קיימת או למערכת שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. מי נגר עילי – מי הגשות יפנו לנגר עילי אל השטחים הפתוחים בتعلות המיעודות רק למי גשם. אין לאפשר הגעת מי גשמים למאכורי זבל או אחרים.

3. bijob:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הבירוב של היישוב, לשביות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניותbijob מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהל הכלנות. מצארה לזרבַּל – במקרה סככה קיימת מצארה לזרבַּל. הזרבַּל מהמאוצרות יפונה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4. חשמל:איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

לא ניתן היתר בניה לבנייה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים. בקרבת קו חשמל עליים ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו 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 גובה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שdots עד 300 מ) 11 מ'.
בקו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שdots עד 500 מ) 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנים קווי מתח עליון / מתח על בניוים עם שdots גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא למרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גובה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
וain לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה לחברת חשמל.

4.2

4.3

המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תואום וקבעת הנחיות עם חברת חשמל.

.5. אשפה :

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

.6. הוראות כלליות :.1. אחדות וחלוקת :

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקת חדשה בהתאם למצוין בתשريع, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבנייה.
- 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

.2. הפקעות :

מרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהל מקרקעי ישראל.

.3. רישום :

תיק חדשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

.4. מבנים קיימים :

המבנים הקיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 על מבנים אלה חלות הוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חזיר לתchrom הדרך ו/או לתchrom שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניית מכח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניון המקורי. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו, אינם מסומנים להרישה, יכול כמפורט של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

.5. מבנים להריסה :

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו ולא יותר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.

.6. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למtan היתר בניה מכח תוכנית זו, יהיה אישור תוכנית בגין, והתcheinיות פינוי פסולת הבניה לאתר מוסדר.

.7. היטל השבחה :

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

חנינה : 8.

הchanינה תהיה בתחום התוכנית בהתאם להוראות תקנות התקנון והבנייה (התקנות מקומות חנינה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאה היתר בניה.
chanina لمבקרים במחלה ובמרכז המבקרים תוכג בקשה להיתר בניה.

כיבוי אש : 9.

קבלת התcheinיות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאה היתר בניה.

בטיחות הטיסה : 10.

על תחום התוכנית חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע הנובעים מקיים של ש"ת קריית שמונה. יש לנקט צעדים למניעת סכנות ציפורים לתעופה (אם נמצא לנכון עפ"י דרישת מנהל התעופה האזרחית ובהתחשב להנחיות שניתנו על ידו).

הג"א : 11.

לא יצא היתר בניה לבנייה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות החתוגנות האזרחית.

4. IMPLEMENTATION OF THE PLAN4.1. STAGES OF EXECUTION:

התוכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יוזם התוכנית, הוועדה המקומית והמועצה האזורית.

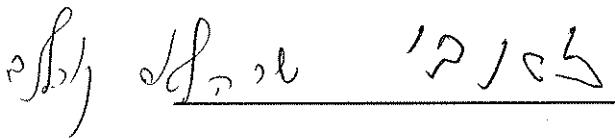
4.2. TIMEFRAMES FOR THE PLAN:

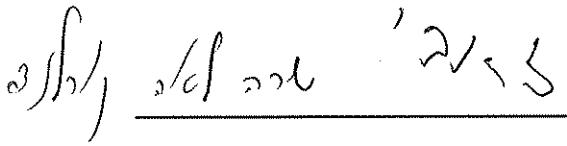
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כ מבוטלת.

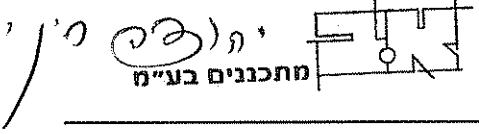
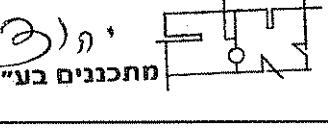
תנאי למtan היתר בניה – אישור המשרדים המוסמכים כגון: משרד הבריאות, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה.

6. חתימות:

בעל הקרקע:

זם התכנית: 

מגייס התכנית: 

עורץ התכנית: 


נספח להגנת הסביבה

הגדרות

- א. **מפגע סביבתי** – מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינויו איכות הסביבה, אויר קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, או הולמים לחזור מההוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזוני אקוסטי, עומסי רכב.
- ב. **רשות סביבתית מוסמכת** – המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. **אזור חקלאי מיוחד** – י smash להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות – גידול בע"ח וכל הפעולות הנגרות מכך.
- ד. **שאלון סביבתי** – מתאר את עיקרי הפעולות המתוכננת, סוג בע"ח, שימוש בחומרים, אחסנה, סוג האנרגיה בשימוש, דרכי פליטה לטבעה, פתרונות ביוב, ניקוז ואשפה.

מבנה משק

1. **הבקשה להיתר בניה תכלול הסעיפים הבאים:**
- 1.1. לכל בקשה להיתר בניה לבנה כלשהו לגידול בעלי חיים בתחום התכנית, תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 1.2. פתרון לסלוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית, הכל באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- 1.3. פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבני חיים, מיכלי מזון, מתקנים ייחודיים, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 1.4. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשתייפים.
שפכים תשתייפים וביב – תחוויב תוכנית שתאפשר ע"י המשרדים: בריאות והגנת הסביבה.
פסולת מוצקה כולל פסולת חקלאית – (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסליקה, פתרון טיפול בפסדים, פתרון וטיפול בזבל. בכל מקרה יאשר אוחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
מאחרה לזרב – בקצה כל סככה קיימת מאחרה לזרב. הזרב מהמאחרות יפונה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 1.5. רעש – בכל מקרה שהפעולות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חריג מהתנכות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו מידית במפלטי הרעש המותרים בדין.
- 1.6. איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליות המזהמים לאוויר יעדזו בתנאי תקני פליטה ישראליים.

2.

תנאים למתן היתר בנייה

הבקשה להיתר תציג:

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

הבקשה להיתר תחויב באישור המשרדים : הגנת הסביבה והבריאות.

1.7

חזות ועיצוב חזיות המבנים, חומרי בניין וגימור, גדרות, שילוט ותאורה,
שטילה/נטיעה.

1.8

אחסון דלקים – משטח מאכזה בונפה של 110% או לחליפין המכליים יעדזו על משטח
בטון אטום שלא יאפשר דליה ויתנכו 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 בניין – הבקשה להיתר בניה תציג פתרון לפסולת הבניין שתיווצר בעת הקמת
המבנים.