

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0605071

ג/24045 בית הלל - נחלה 40



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלוקה תכנונית מחודשת בין חלקת המגורים לשטח החקלאי, בנחלה 40 במושב בית הלל. התכנית עורכת, שינוי ייעוד מ"מגורים א" (לפי תכנית ג/7551) לייעוד: "מגורים ביישוב כפרי", שינויי קווי בניין, תוספת תכליות וזכויות לפעילות לא חקלאית (פל"ח).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/24045 בית הלל - נחלה 40

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0605071

שטח התכנית 27.288 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
קואורדינאטה X	257100
קואורדינאטה Y	789500

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 40 מושב בית הלל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: בית הלל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית הלל		40	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13124	מוסדר	חלק		13
13125	מוסדר	חלק	26	27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



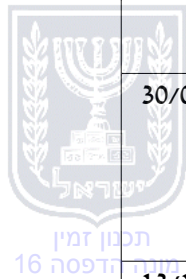
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/3. הוראות תכנית תמא/34 /ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21904. הוראות תכנית ג/21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21904
14/05/1985	2235	3195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/4712. הוראות תכנית ג/4712 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/4712
21/06/2004	3183	5306	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12997 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12997
24/11/1994	871	4263	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7551 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/7551



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עמאד יוסף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד יוסף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	סקר עצים	21: 49 22/12/2019	דני מירן	03/04/2018	2		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	21: 38 27/01/2019	עמאד יוסף	27/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אבי דגני			בית הלל	(1)		03-7682222	03-7682223	avi@geocar tography.co m
	פרטי	רינה דגני			בית הלל	(2)		03-7682222	03-7682223	avi@geocar tography.co m

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: נחלה 40 בית הלל.
 (2) כתובת: נחלה 40, בית הלל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבי דגני			בית הלל	(1)		03-7682222	03-7682223	avi@geocartography .com
פרטי	רינה דגני			בית הלל	(2)		03-7682222	03-7682223	avi@geocartography .com

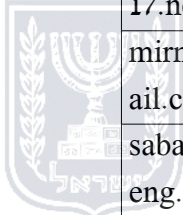
- (1) כתובת: נחלה 40 בית הלל.
 (2) כתובת: נחלה 40, בית הלל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמאד יוסף		עדן תכנון והנדסה	להבות הבשן	להבות הבשן	1	04-6997287		eden_eng@0 17.net.il
	סוקר עצים	דני מירן			יסוד המעלה	הגפן	14			mirnda1@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הנחיות לשימושים משקיים ושימושי פל"ח	<p>1. פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה ושתכלול פעילות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, סדנאות לאומנות ויצירה, משפחתון/צהרון, אחסנה במבנה סגור שאינה מהווה מטרד סביבתי, חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים במיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'.</p> <p>2. מבנה לפל"ח: מבנה חדש שיוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שימושי פל"ח.</p> <p>3. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת מגורים שמעליו.</p> <p>4. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, סדנאות וחנויות אלא לאחר המצאת אישור משרד הבריאות, המשרד להגני"ס ונספח פתרונות גישה תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. לא יותר מבנה אחסנה הדורש מעבר ל-4 מקומות חניה ו/או חניה תפעולית אחת, מבנה זה יותר בחלק אחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהא ברוחב מינימלי של 4 מ', תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים. לא יותר מבנה אחסנה או לצידו או לחומרים המהווים מטרד או נזק לסביבה הקרובה.</p> <p>5. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס), חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם / שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.</p> <p>6. כל תעסוקת פל"ח תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.</p>
קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים	<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאכסון ציוד וכלים חקלאיים ולאכסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית:</p> <p>מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות ירשבים, מיצים, תמציות וכד' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית:</p> <p>תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירות תיירות. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים.</p>

הגדרת מונח	מונח
<p>ג. גידול בע"ח מיוחדים : ישמש כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים : מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>	
<p>א. תיירות כפרית : מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב : הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות : המנוהלים ע"י המתיישב, כגון : - גלריות וסדנאות אמן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>	<p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת שימושים וזכויות לפל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלה 40 במושב בית הלל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה תכנונית מחודשת של נחלה 40 (חלקה 27).
2. שינוי בקווי בניין ובתכסית.
3. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	100
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	100
תחום השפעה	קרקע חקלאית	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	23,732	86.97
מגורים א'	3,556	13.03
סה"כ	27,288	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,555.88	13.03
קרקע חקלאית	23,732.42	86.97
סה"כ	27,288.29	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



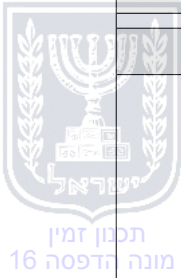
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ויח"ד קטנה. 2. מבני עזר ושירות, מחסנים וחניות מקורות. 3. מבנים לשימושי פל"ח מקבוצות 1,2 ו-3. 4. חדרי אירוח. 5. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחידת הדיור הקטנה (יח"ד הורים) תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה. 2. בריכת שחיה פרטית ללא קירווי. תנאי למתן היתר בניה אישור רשות המים -תחום כינרת ובליוי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי. 3. הפעילות הלא חקלאית היא עבור המחזיקים בנחלה החקלאית. לא תותר השכרה או הרשאת שימוש למשתמש כלשהו בנפרד מהרשאה או השכרה כוללת של הנחלה כולה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- תנאים למתן היתר בניה לשימושי פל"ח מקבוצות 1,2 ו-3 בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל. - יחידות האירוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות. - בריכות שחיה פרטיות יותרו בכפוף לאישור משרד הבריאות. א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע . ב. היתר בנייה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ג. הבקשה להיתר תציג פתרונות חנייה ותנועה בתחום החלקה. ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. ה. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסה למגרש וחומרי גמר. ו. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים ודרך גישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות. ז. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר בניה לחדרי אירוח. ח. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות גישה חניה ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. מתן היתר בניה לצימרים יהיה כפוף להוראות מתוך ג/12997 : א. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>החצר, כולל הדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.</p> <p>ב. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.</p> <p>ג. בסמכות הוועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.</p> <p>ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.</p> <p>ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון: רעש וכיו"ב.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמתן תוכנון לתקנים הפיזיים.</p> <p>ח. לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>יותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית ג/21904 למותר באזור רגישות 6.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מבנים חקלאיים ישמרו על מרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות במסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>כל פיתוח בתחום השפעת הנחל יותנה בתיאום עם רשות הניקוז.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	2	9	(1) 2	28	650				מגורים בישוב כפרי	
(2)	2	(2)	(2)	(2)	2	9	(5) 8		(4) 160			3555	100	מגורים בישוב כפרי
(2)	2	(2)	(2)	(2)	2	9			(4) 140			3555	100	מגורים בישוב כפרי
(2)	2	(2)	(2)	(2)	2	9			(4) 140			3555	100	מגורים בישוב כפרי
(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)			(7)	(7)	23732	300	קרקע חקלאית
(9)	2	(9)	(9)	(9)	2	9			(8) 200			3555	100	מגורים בישוב כפרי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותרו שתי יחידות מגורים ויחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (2) לפי תשריט. למעט הבניה הקיימת ערב אישור תכנית זו.
- (3) יותרו שימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם למפורט בסעי' 1.9 שלעיל.
- (4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.
- (5) יח"א.
- (6) יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד. בהתאם למפורט בסעיף 1.9 שלעיל.
- (7) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישת הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.

(8) יותרו שימושים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם למפורט בסעי' 1.9 שלעיל.

(9) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

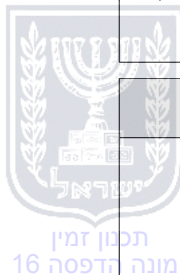
6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עפ"י תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים ו/או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ארון רשת: 1.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>שנאי על עמוד: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה ו/או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ-3.0 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3.0 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה</p>



<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל התכנית, כל בניה ו/או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה (לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה, תנאי היתר קרינה, הבלתי מייננת 2006).</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב באישור משרד הבריאות, תחום כינרת - רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים ו/או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מכוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תכנון הניקוז העילי, ייבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי הנגר העילי.</p>
<p>6.6</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p>6.7</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>ד.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ה.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות ועד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.11 מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו- 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סקר עצים

ומנות צאת

תכנון יסוד

ופיתוח נוף



סקר עצים



3/4/18

מקום: בית הלל

תכנית: ג/7551

גוש: 13125

חלקה: 27

הוכן עבור: ד"ר רינה דגני

מטרה: בנין- מגורים

מגיש התכנית: עמאד יוסף-עדן תכנון והנדסה

עורך הסקר: דני מירן, יסוד המעלה, ת.ד. 191

מצורף: תשרי ט בק.מ 1:500

סה"כ 5 עצים:

מהם 4 עצים: 1-2 עצי תאנה לא בסטטוס של עץ בוגר + 3-4 עצי הדר גם לא בסטטוס של עץ

בוגר. 5 עץ תות בקוטר גזע 50 ס"מ גובה 8 מ' קוטר נוף 12 מ' - מיועד לשימור

בברכה

דני מירן/

/



טל' - 04-6935695
נ נייד - 0525291271

mirnda1@gmail.com

דני מירן
יסוד המעלה 12105
ת.ד. 191 [הקלד טקסט]

תכנון יסודי
ופיתוח נוף

סקר עצים
ומנות צמח



טבלת סקר - ד"ר רינה דגני - בית הלל

מקרא סטטוס העצים: ש=שימור ה=העתקה כ=כריתה כה=כריתה או העתקה לפי העדפת הבעלים

מס	שם העץ	קוטר הגזע בגובה 1.3 מ"מ	קוטר הנוף מ'	גובה העץ מ'	סטטוס	הערות
1	אדר סורי	70	10	12	ש	
2	מכנף נאה	120	25	13	ש	
3	זית	15	7	3	ש	
4	זית	30	5	6	ש	
5	זית	30	6	7	ש	
6	כליל החרש	45	9	9	ש	
13	גואיבה	35	1.5	3.5	כ	
14	הדר	20	6	4	כה	
15	מנגו				כ	לא בהגדרה של עץ בוגר
16	הדר				כה	
17	הדר				כה	

נמדדו כל עצי החצר, נסקרו עצים המצויים באזור המיועד לבניה

ש=6 עצים

כה=3 עצים

כ=1 עץ



דני מירן



טל' - 04-6935695
ננייד - 0525291271

mirnda1@gmail.com

דני מירן
יסוד המעלה 12105
ת.ד. 191 [הקלד טקסט]