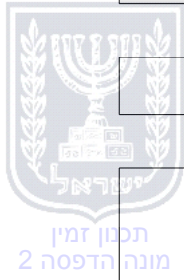


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0607572

בית הלל משק 42



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל העליון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

בשטח התכנית חלה תכנית ג/21306 המקנה זכויות בנייה של 20% בשטח עיקרי, תכנית זו משנה את זכויות הבנייה ב-175 מ"ר בשטח עיקרי כתוספת לזכויות הבנייה המאושרות בתכנית המאושרת לצורך בניית בית לבן ממשידך בנחלה, ומשנה את קווי הבניין הקבועים באותה תכנית ותגנית ג/6540.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

בית הלל משק 42

253-0607572

מספר התכנית

18.486 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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

256750 קואורדינאטה X

789500 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מושב בית הלל ד.נ. גליל עליון נחלה 42**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה מושב בית הלל ד.נ. גליל עליון נחלה 42

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13124	מוסדר	חלק		4, 17

**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 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
26/11/1987	353	3503	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/4917 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 4917
21/06/2004	3183	5306	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12997 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12997
18/01/2016	2725	7187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21306 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21306
24/11/1994	871	4263	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7551 ממשיכות לחול.	שינוי	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			סאלח ספדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאלח ספדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10/01/2018	סאלח ספדי	04/01/2018		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

**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	חיה ינאי			בית הלל	(1)	42	04-6944708	04-6903047	Avishiy@hotmail.com
	פרטי	שלמה ינאי			בית הלל	(1)	42	04-6944708	04-6903047	Avishiy@hotmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: בית הלל ד.נגליל עליון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיה ינאי			בית הלל	(1)	42	04-6944708	04-6903047	Avishiy@hotmail.com
פרטי	שלמה ינאי			בית הלל	(1)	42	04-6944708	04-6903047	Avishiy@hotmail.com

(1) כתובת: בית הלל ד.נגליל עליון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558802		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אגודה חקלאית שיתופית בית הלל		אגודה חקלאית שיתופית בית הלל	בית הלל	(2)		04-6951411	04-6341650	

(1) כתובת: רח" חרמון 1 נצרת עילית.

(2) כתובת: מושב בית הלל ד.ג. גליל עליון.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סאלח ספדי		סאלח ספדי	מגידל שמש	מגידל שמש		04-6959232		saleh.saf06@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז הצפון
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה גליל עליון

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

1. הגדלת אחוזי בנייה .
2. שינוי קווי בניין .
3. הוראות למתן היתרי בנייה .
4. הקלה מחוק עזר עירוני לנושא יחידות אירוח .
5. הגדלת מספר יחידות דיור .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות הבנייה ב- 175 מ"ר לפי סעיף 62א(א)17 לחוק .
2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/21306 מאושרת עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק .
3. הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12997 מסעיף תנאי להיתר " אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושיים החקלאיים הקיימים" .
4. הגדלת מספר יחידות דיור על פי סעיף 62א(א)8 לחוק .

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	42A
קרקע חקלאית	42B

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	3,420	18.50
קרקע חקלאית	15,066	81.50

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	18,486	סה"כ



<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.52	3,419.92	מגורים בישוב כפרי
81.48	15,050.14	קרקע חקלאית
100	18,470.06	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בתי מגורים. ב. מבנה עזר וקרות(מחסנים וחניות מקורים) . ג. חדרי אירוח .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> 1.תותר בניית 2.5 יחידות דיור , בית ובית לבן ממשך ויחידת הורים צמודה לאחד משני הבתים בשטח של עד 55 מ"ר . 2.מבנה עזר , מחסן וחניות מקורות . 3.חדרי אירוח עד 8 יח"א עפ"י תכנית ג/12997 מאושרת , שטח יחידות האירוח עד 200 מ"ר, שטח יחידה בהתאם לתקנות משרד תיירות מ-25 מ"ר עד 40 מ"ר , הוועדה המקומית רשאית לאשר גודל יחידה כפרית עד 55 מ"ר לאחר פרסום הקלה בהתאם לתקנות משרד תיירות , סה"כ שטחי הבנייה למגורים ויח"א לא יעלה על 775 מ"ר . 4.ניתן לבנות יחידות אירוח ללא הקלה מהוראות תכנית מפורטת ג/12997 מסעיף תנאי להיתר " אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים " . מיקום יחידות האירוח ביעוד מגורים לישוב כפרי . 5.לא תותר הקמת יח"א בשטח החקלאי מעבר ל- 2.5 דונם המיועד למגורים ופל"ח .
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכנית ג/6540 ו/או כל תכנית שתחליפה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> עפ"י תכנית ג/6540 ו/או כל תכנית שתחליפה .





## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תשתיות</b></p> <p>מים תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית במגרש לרבות קוי ביוב ו/או ניקוז ו/או ביוב ו/או ימודי תאורה ו/או קוי תאורה .</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים: א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית,</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5

## איכות הסביבה

מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.6

## חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמל	
כבלי חשמל מתח עליון	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2תכנון זמין  
מונה הדפסה 2

6.6	חשמל
	<p>1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.8	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.9	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.10	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>



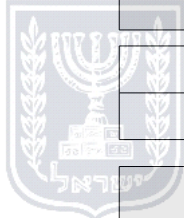
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

לי"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 2