

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0553610

הסדרת בניה בנחלה חקלאית בגוש 13126, חלקה 3 בבית הלל

מחוז

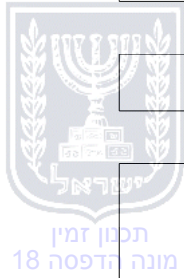
צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית

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

הבינוי הקיים בחלקה 3, גוש 13126 במושב בית הלל (נחלה 110), איננו תואם את המצב הסטטוטורי המאושר. בשנת 1988 התקבל היתר למבנה המגורים המערבי הקיים בשטח, מכח תכנית ג/4917, אך זה נבנה במרחק ממיקומו על גבי הבקשה להיתר, בתחום יעוד קרקע מגורים עפ"י תכנית תקפה בעת בנייתו. 6 שנים לאחר מכן, בשנת 1994 אושרה תכנית ג/7551, אשר צמצמה את שטח יעוד קרקע מגורים ל-2.5 ד' וכתוצאה מכך בית המגורים המערבי מצוי כיום ביעוד קרקע חקלאית. התכנית מציעה הסדרת בניה קיימת בנחלה חקלאית במושב בית הלל, באמצעות הצרחה בין יעוד קרקע מגורים א' לבין יעוד קרקע חקלאית. כמו כן, התכנית קובעת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת בניה בנחלה חקלאית בגוש 13126, חלקה 3 בבית
הלל

מספר התכנית 253-0553610

1.2 שטח התכנית

20.300 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

קואורדינאטה X 256946

קואורדינאטה Y 791052

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 110

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		110	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13126	מוסדר	חלק		3, 20

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 12997	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12997. הוראות תכנית ג/ 12997 תחולנה על תכנית זו.	5306	3183	21/06/2004
ג/ 7551	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7551 ממשיכות לחול.	4263	871	24/11/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מיכל רם בן דוד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מיכל רם בן דוד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/06/2018	מיכל רם בן דוד	14: 16 21/06/2018	מצב מאושר	לא

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	לילי פרל			בית הלל	(1)		04-6942982		lili_perl@walla.co.il
	פרטי	מנחם פרל			בית הלל	(1)		04-6942982		lili_perl@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המייסדים 110.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	לילי פרל			בית הלל	(1)		04-6942982		lili_perl@walla.co.il
פרטי	מנחם פרל			בית הלל	(1)		04-6942983		lili_perl@walla.co.il

(1) כתובת: המייסדים 110.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

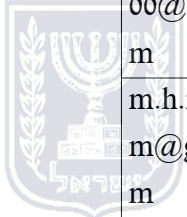
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	02-5456136		
אחר	ועד מקומי			ועד מקומי בית הלל	בית הלל	(1)		04-9980402		

(1) כתובת: ועד מקומי בית הלל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל רם בן דוד	38737		גבעת שמואל	אורנים	5			michalram1000@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסין עבד אלחלים	938		כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הסדרת בניה קיימת בנחלה חקלאית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הצרחה בין יעוד קרקע מגורים לבין יעוד קרקע חקלאית, עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק 1.

ב. שינוי קו בניין, עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק 4.

ג. הגדלת תכסית קרקע, עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק 5.

ד. תוספת 175 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק 17.

ה. תוספת שימוש בריכה ובניית יחידות אירוח עפ"י סעיף 62א (א) ס.ק 9. הקלה מחוק עזר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	110
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,500	12.32
קרקע חקלאית	17,800.63	87.69
סה"כ	20,300.63	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	12.31
קרקע חקלאית	17,800.64	87.69
סה"כ	20,300.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

- א. מגורים.
 ב. 8 יחידות אירוח.
 ג. בריכת שחיה.
 ד. מחסנים.
 ה. חניות מקורות.

4.1.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

יחידות אירוח:

1. יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
2. יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד למגורים בישוב כפרי.
3. לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים ב'מגורים בישוב כפרי' כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רציף ובצמוד לאזור מבני המגורים.
4. יותר להקים 8 יחידות אירוח, בכפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.
5. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה.
6. הנחיות תכנון ושימושים מותרים ליחידות האירוח עפ"י תכנית ג/12997.

ב**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית ג/21904, למותר באזור רגישות 6.

4.2.2**הוראות****א****הוראות בינוי**

מבנים חקלאיים ישמרו על מרחקי ההצבה שקבע משרד החקלאות במסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.

ב**הריסות ופינויים**

1. ניתן להגיש בקשה להיתר בניה עבור המבנה המסומן להריסה בתחום התכנית, בתנאי שיותאם לשימושים החקלאיים הקבועים בתכנית זו, כך שלא יהיה צורך להרוס אותו בפועל.
2. קצה מבנה החורג מגבולות התכנית יהרס.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	(1)	20	5%	27%	2500	110	מגורים ביישוב כפרי	
5	(2)	(2)	4	2	5	8			200	2500	110	מגורים ביישוב כפרי	
3 6	3	2 5	3	1	(4)		80		(3)		2	קרקע חקלאית	

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:

א. סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות אירוח לא יעלה על 675 מ"ר.

ב. שטחי בניה למבנים חקלאיים בקרקע חקלאית עפ"י תכנית ג/21904.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית מאושרת ג/7551.

(2) עפ"י תשריט.

(3) סך כל השטח הבנוי עבור כל מבני עזר לבינוי חקלאי, בחלוקה לשימושים עפ"י תכנית ג/21904..

(4) גובה מבנה 13-2.5 מ' עפ"י השימושים המפורטים בתכנית ג/21904.

(5) מבנה חקלאי קיים במרחק 2 מ' מגבול המגרש. קו בניין למבנים חדשים עפ"י תכנית ג/21904.

(6) קו בניין 10-3 מ' עפ"י השימושים המפורטים בתכנית ג/21904.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

- א. כל המבנים בתחום התכנית יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף ובהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.
- ב. כל תוספת למבנה קיים תותנה בהצגת כל המבנה.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

- א. הועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמובן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין הבניה וקו הדרך, שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים, במקומות שיקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
- לא תותר עקירתם של עצי אלון, אלא באישור מיוחד של הועדה.

6.3**עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- ב. היה והעתיקות תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה גובה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין מעל 10%.

6.4**חשמל**

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2 מ'.
 - ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים - 1.5 מ' בקו מתח גבוה 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/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת השמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. 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 1,000 וולט.
- ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.5

ביוב

- א. כל מבנה מגורים או כל מבנה אחר, בעל יחידות של קבועות אינסטלציה כלשהן, יהיה מחובר למערכת הביוב המרכזית ביישוב. אולם עד אשר זו תותקן,
- ב. יותר חיבור המבנים הנ"ל לבורות סופגים. עם התקנת מערכת זו יחוברו אליה כל המבנים הקיימים והעונים על הקריטריונים הנ"ל.
- ג. במקרה של הקמת בור ספיגה, יש להקימו במרחק של עד 5 מ' מהמבנה.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב, באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.6

ניקוז

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז לפתרון הנגר, עפ"י הנחיה זו ובהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4 ולפי התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה.
- ב. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.7

פיקוד העורף

- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית, בתאום עם מהנדס המועצה האזורית והאישור מהנדס הועדה.

6.8

תשתיות

- מים:
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי שתיה יהיה באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.
- חשמל, טלפון, תקשורת, טלוויזיה בכבלים:
- רשת מתח נמוך, מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים.

6.9

בטחון ובטיחות

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

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה.