

דברי הסבר לתכנית

התוכנית באה להסדיר את הנושאים הבאים בתחום גבולות משק 42 של משפחת ינאי:

1. שינוי קווי הבניין בתחום התוכנית כך שיתאפשר להוציא היתרים עבור המבנים החודרים לתחום קו הבניין כפי שנקבע בתכנית ג/7551.
2. הסדרת גבולות השטחים בתחום התוכנית על פי חוק התכנון והבניה, כך שהמבנים של משפחת ינאי יהיו כולם בתחום השטח למגורים וניתן יהיה להוציא להם היתרי בניה. עד כה היו בחלקם בתחום השטח החקלאי והשטח למבני ציבור.

מחוז צפון

1. זיהוי וסיווג התכנית	
שם ומספר התכנית	שם התכנית
1.1	בית הלל משפחת ינאי (משק 42)
מספר התכנית	מספר התכנית
	21306/ג
שטח התכנית	19.127 דונם
1.2	
מספר מהדורות	שלב
1.3	מתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	1
תאריך עדכון המהדורה	02/04/14
סוג התכנית	תכנית מפורטת
1.4	
האם מכילה הוראות של תוכנית מפורטת	כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
לפי סעיף בחוק	ל.ר.
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
תוכנית תלת ממדית	לא

1.5 מקום התכנית

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>וועדה מקומית לתכנון ובניה גליל עליון</p> <p>256750 קואורדינטה מערב מזרח - x</p> <p>789500 קואורדינטה דרום צפון - y</p>	<p>1.5.2 תאור מקום</p> <p>13124 חלקה 4 גוש</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>נפה</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית</p> <p>ישוב שכונה מיקוד</p> <p>בית הלל מושב בית הלל ד.נ.ג.ע</p>
1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	י.פ. 5474	בהוראות התוכנית עבור תחום ישוב באזור שמור משולב והגנה על משאבי מים.	כפיפות	תמ"א / 35 ✓
18.12.2006	י.פ. 5606	אינו משנה זכויות בניה בתחום התכנית	כפיפות	תמ"א / 34 / ב / 3 ✓
16.08.2007	י.פ. 5704	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	כפיפות	תמ"א / 34 / ב / 4 ✓
30.7.2007	י.פ. 5696	שטח בנוי ללא הגבלות סביבתיות	כפיפות	תמ"מ / 9/2 ✓
26.11.1987	י.פ. 3503	איחוד וחלוקה מחדש	שינוי	ג / 4917 ✓
24.11.1994	י.פ. 4263	איחוד וחלוקה מחדש	שינוי	ג / 7551 ✓
21.06.2004	י.פ. 5306	תקנון בלבד	כפיפות	ג / 12997 ✓
06.07.2009	י.פ. 5973	איחוד וחלוקה מחדש	שינוי	ג / 17222

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		14 עמודים		15-11-09	גדי רובינשטיין	וועדה מקומית	
תכנית (תשריט)	מחייב	1:500 מוצע קיים		1	15-11-09	גדי רובינשטיין	וועדה מקומית	

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 מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	שלמה ינאי		041803107			ד.נ.ג.ע.	04-6944708		04-6949582	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	מושב בית הלל					ד.נ.ג.ע.	04-6951411		04-6941650	

1.8.2

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ממ"י				רח' חרמון 2 נצרת עלית	04-6558211		04-6560521	
בר רשות	מושב בית הלל				מושב בית הלל ד.נ.ג.ע.	04-6951411		04-6941650	
בר רשות	שלמה ינאי				מושב בית הלל ד.נ.ג.ע.	04-6944708		04-6949582	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גדי רובינשטיין		36991	א.ב. תכנון גליל עליון	א.ב. תכנון ת.ד. 673 קרית שמונה 10200	04-6950858	050-5203597	04-6951170	GAL.H@ABT.CO.IL
מדידות	מודד מוסמך	מוגרבי נופל		886		הירדן 11 קרית שמונה	04-6902841			

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.

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**

א. איחוד וחלוקה מחדש של שטח המגורים החקלאי ומבני הציבור בהסכמה.
ב. שינויים על פי סעיף 62 א' תכנית בסמכות ועדה מקומית (תיקון : תשנ"ה, תשנ"ח) לחוק התכנון והבניה ומתן הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה.
ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
ג. שינוי בהוראות שעניינן בינוי ועצוב אדריכלי.
ד. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.
ה. שינוי בכיסוי שטח בנוי במגרש בייעודי השטחים של מבני ציבור ומגורים.
ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

19.127

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		288.45 מ"ר	אין	288.45 מ"ר	מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		684 מ"ר	אין	684 מ"ר	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.2 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
בתחום ההשפעה של ערוץ ניקוז			
		1	מגורים
		2	מבנים ומוסדות ציבור
	3	3	קרקע חקלאית

3.2 טבלת שטחים

מצב מצוע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
17.89%	3,420	מגורים		17.89%	3,420	מגורים
3.35%	641	בנינים ומבני ציבור		3.35%	641	בנינים ומבני ציבור
78.77%	15,066	שטח חקלאי		78.77%	15,066	שטח חקלאי
100.00%	19,127	ס"ה		100.00%	19,127	ס"ה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

באזור זה יותרו השימושים עמ"י תכנית ג/ 7551 ועל מי תכנית חדרי אירוח ג/ 12997 בתוקף מגבלות על פי תכנית ג/ 7551 עבור מגורים א':
 גובה המגורים באזור המגורים יהיה 2 קומות + גג רעפים הרום המקסימאלי של שיא הגג לא יעלה על 9- מ' מפני קרקע טבעיים בכל נקודה שהיא.
מגבלות על פי תכנית ג/ 12997 עבור מגורים א':

יחידות אירוח:

באזור מגורים א' ע"פ תכנית ג/ 7551: תכנית זו באה לאפשר תוספת 200 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים א'. בכל מקרה שהייכ שטח עבור מגורים ויחידות אירוח לא יעלה על 600 מ"ר.

מיקום יחידות האירוח:

- בתחום השטח שיעודו מגורים א' ומגורים ב' יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
- יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים באזור מגורים א' ואזור מגורים ב'.
- על אף האמור לעיל השתכנע מוסד התכנון כי לא ניתן להקים את יח' האירוח באזור מגורים א' מפאת גודלו או תצורתו ניתן לאשר הקמת יח' אירוח בתחום החקלאי של מגורים א' הצמוד לאזור מגורים א' בחמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני מגורים א'.
- לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים במגורים א' כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.

כמות יחידות אירוח מרבית:

- בכל מגרשי מגורים א' יותר להקים 8 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר) ..	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % משטח תא השטח ...	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
			עיקרי	שולל	עיקרי	שולל									
מגורים	1	500	20%	5%	-	-	25%	-	-	9	2	-	קווי הבנין הקדמי והצדדיים, על פי הסימון בתכנית הם עבור מבנים קיימים. בניה חדשה, על פי תוכנית 7551/ג. קו הבנין האחורי הנובל עם השטח החקלאי גם בעבור בניה קימת וגם עבור בניה בעתיד, הוא בקו י"ס.		
מבנים ומוסדות ציבור	2	641	45%	5%	10%	-	25%	-	-	11	2	1	על פי הסימון בתכנית		
חקלאי	3	15,066											עפי"תכנית ג/ 6540		

- * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששהי"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- ** שינוי בגודל מגרש מזערי בתכנית ג/7551 בשטח מבנים ומוסדות ציבור מ1,500 מ"ר ל- 641 מ"ר. שינוי בגודל מגרש מזערי בתכנית ג/7551 בשטח למגורים מ2,500 מ"ר ל- 500 מ"ר.
- *** בקשה להקלה בתכנית בתא שטח 1 למגורים מ 15% בתכנית ג/ 7551 ל 25%.

6. הוראות נוספות.

6.1 תנאים למתן היתרי בניה :

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית במגרש, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית).

6.2 פיתוח תשתיות (עבור מבנים חדשים בלבד)

א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.

ב. למרות האמור בסעיף 6.2 (ב) לעיל בשטח בנוי, במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ד. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות והועדה המקומית.

ה. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת.

נגר עילי

הוראות מעודכנות לאזור א-1:

מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ו. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.3 הוראות בנושא חשמל:

א. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
35.00 מ'	-	

6.4 הפקעות לצרכי ציבור:

שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, כהגדרתם בס' 188 (ב) לחוק יוכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל ויימסרו לחזקתה.

6.5 רישום וחלוקה:

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הוועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית.
לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנון מודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שיאשר תכנית זו, תשריט רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 דרכים וחניות:

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.7 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 שרותי כבאות:

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.9 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. היתר לשינוי ייעד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה היים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.10 עתיקות:

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

6.11 היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע - לא רלוונטי

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

לאחר קבלת תוקף לתכנית ניתן לממש את התכנית ללא תנאי.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	אמיר גולד	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:	28/4/2014
	תאגיד/שם רשות מקומית:	7304 קוסקוס	מספר תאגיד:	7304	מספר תאריך:	7304
עורך התוכנית	שם:	ד"ר יובל	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:	22.4.14
	תאגיד:	א.י.ק. א.י.ק.	מספר תאריך:	7304	מספר תאריך:	7304
יזם בפועל	שם:	בית הלב	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:	5.10.14
	תאגיד:	בית הלב	מספר תאריך:	7304	מספר תאריך:	7304
בעל עניין בקרקע	שם:	הוברמן עידית	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:	8.6.14
	תאגיד:	מתכנתת מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל	מספר תאריך:	7304	מספר תאריך:	7304
מודד	שם:	אורי גולד	חתימה:	<i>[Handwritten Signature]</i>	תאריך:	29.4.14
	תאגיד:		מספר תאריך:	7304	מספר תאריך:	7304