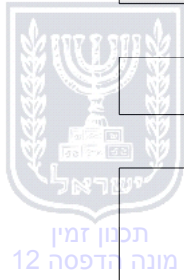


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0541698

בית הלל מגרש 158



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

תכנית זו משנה קווי בניין לפי מבנים קיימים במגרש 158 הקבועים בתכנית מק/גע/061



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית 158 בית הלל מגרש

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0541698

שטח התכנית 1.2 0.989 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 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

קואורדינאטה X 256930

קואורדינאטה Y 789996

1.5.2 תיאור מקום מושב בית הלל מגרש 158**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		158	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13125	מוסדר	חלק		40, 54-55

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7551 ג/	158

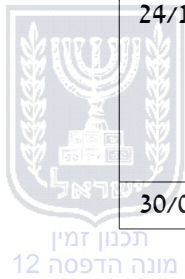
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
21/06/2004	3183	5306	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12997. הוראות תכנית ג/ 12997 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12997
24/11/1994	871	4263	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7551 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7551
30/06/2004		5309		שינוי	גע/ מק/ 061



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			באסם אברהמים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		באסם אברהמים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/07/2017	באסם אברהמים	13/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	מאיר ביטון			בית הלל	(1)	158			meir@telhai.ac.il
	פרטי	שרה ביטון			בית הלל	(1)	158			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב בית הלל ד.נ.גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר ביטון			בית הלל	(1)	158			meir@telhai.ac.il
פרטי	שרה ביטון			בית הלל	(1)	158			

(1) כתובת: מושב בית הלל ד.נ.גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)		04-6558239		

(1) כתובת: נצרת עילית רחוב חרמון 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	באסם אברהמים		באסם אברהמים	מגידל שמש	מגידל שמש		046870920		basibr@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון
ועדה מקומית	הועדה המקומית 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**

שינוי קווי בניין ובניית בריכת שחיה פרטית .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית מק/גע/061 ע"פ סעיף 62א(א)(4) לחוק מתן הוראות להיתר בנייה בניית בריכת שחיה פרטית ע"פ סעיף 62א(א)(9) לחוק .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים א'	158

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	494.48	33.40
מגורים ב'	985.98	66.60
סה"כ	1,480.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	494.48	33.40
מגורים א'	985.98	66.60

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,480.46	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. יחידות אירוח / או עיסוק במקצועות חופשיים ע"פ התנאים הקבועים בתכנית ג/12997 ג. בריכת שחיה פרטית
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות בשטח זה תותר בניית בית מגורים בהתאם לזכויות בניה לפי יעוד מגורים ב' כעל פי תכנית ג/7551. מחסנים ומבני עזר לבית מגורים ויחידות אירוח, 2 יחידות אירוח בשטח עד 80 מטר 40 מטר ליחידה לפי הנחיות תכנית ג/12997. בריכת שחיה פרטית לא מקורה, תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת בנוסף לכל האישורים הנדרשים ע"פ החוק והתקנות. מותר שימוש למקצועות חופשיים על חשבון יחידות אירוח, הכל ע"פ הקבוע בתכנית ג/12997.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש כמעבר להולכי רגל וכלי רכב, מערכות תשתיות תת קרקעיות כגון מיס ביוב מת"ב בזק חשמל וכו'.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
											מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
(9) 5	(8)	(7)	(7)	(6)	(5) 2	(5) 9	(4) 1	35	55%	(3)	(2) 0	5%	(1) 50	500	158	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות בניה עיקריות הן ע"פי תכנית מאושרת ג/7551 למגורים ותכנית מאושרת ג/12997 לזכויות אירוח ..
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (3) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (4) זכויות בניה עיקריות הן ע"פי תכנית מאושרת ג/7551 למגורים ותכנית מאושרת ג/12997 לזכויות אירוח ..
- (5) .
- (6) הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (7) לפי תשריט, תותר בניית בריכת שחיה פרטית וחניה מקורה בקו בנין 0 ..
- (8) לפי תשריט, תותר בניית בריכת שחיה פרטית בקו בנין 0 ..
- (9) תותר בניית בריכת שחיה פרטית וחניה מקורה בקו בנין 0 ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ומתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.3**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת ואיכות מי שתיה יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

6.4**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

רשימת התכליות והשימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

יחידות אירוח :

יחידות אירוח / עיסוק במקצועות חופשיים : ע"פ תכנית ג/12997 .

כמות יחידות האירוח :

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

ב.בכל מגרש מגורים א' יותר להקים 2 יח' אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים .

ג.הועדה המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לחדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים .



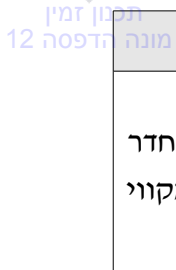

הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח :

א.לכל בקשה להיתר לחדרי אירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נושאי הבקשה להיתר . תכנית זו תכלול : חתכים אופייניים , גובה רצפה , כניסות למגרשים וחומרי גמר .

ב.חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבניוי הקיים . לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל הבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים , את תכנית פיתוח החצר , כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים , ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות .

ג.בסמכות הועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידות אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו .

ד.החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד , פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי

	<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח . ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב . ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים . ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים . ח. לא ינתן היתר בניה לאחר ניצול 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים . ט. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הועדה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים .</p>	
	<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.5</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.</p>	
	<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
	<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>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. אישור 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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

חשמל	6.8
<p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מיכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 משנאי 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 עבודות 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>	

פיקוד העורף	6.9
<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>	
שרותי כבאות	6.10
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

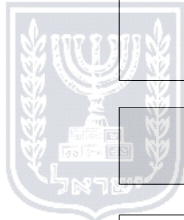
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	7.1 תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית גע/מק/061 ועל כן כפופה לשלבויות שבה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע הינו מיד עם אישורה.



תכניון זמין
מונה הדפסה 12



תכניון זמין
מונה הדפסה 12



תכניון זמין
מונה הדפסה 12