

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-1016716

גוש: 13125 חלקה: 40 מגרש 160 - בית הלל

צפון

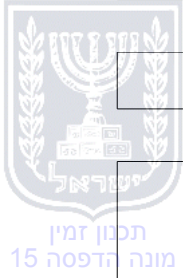
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת קווי ביניין במגרש 160 בבית הלל, על מנת להסדיר הבנייה הקיימת.
המבנים הקיימים משמשים בית מגורים, מחסן מפלסטיק סככה מקורה לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

גוש : 13125 חלקה: 40 מגרש -160 בית הלל

מספר התכנית 253-1016716

1.2 שטח התכנית 0.711 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

257001 קואורדינאטה X

790100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 160- בית הלל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות : בית הלל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|---------|
| | | | בית הלל |

מגרש 160

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 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 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 7551 בתחומה של תכנית זו. | 4263 | 871 | | 24/11/1994 |
| גע/ מק/ 061 | החלפה | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/מק/ 061 בתחומה של תכנית זו. | 5309 | | | 30/06/2004 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | ראתב סבאג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | ראתב סבאג | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 13: 53 23/02/2022 | ראתב סבאג | 23/09/2021 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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 | לינה יעקובוביץ (1) | | | קרית שמונה | ארלוזורוב | | | | |
| | פרטי | צחי פורטל (1) | | | קרית שמונה | ארלוזורוב | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ארלוזורוב 1/7.

1.8.2 יזם**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 | ראתב סבאג | | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | אזור תעשיה צפון | 255 | 04-6959844 | | sabag@sabag eng.co.il |
| | מודד | ראתב סבאג | 772 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | אזור תעשיה צפון | 255 | 04-6959844 | | sabag@sabag eng.co.il |

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מגרש 160- בית הלל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

2. קביעת הוראות הריסה לפי סעיף 62א(א)(19).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|---------------|-----------|----------------|
| מגורים א' | 160 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 160 |

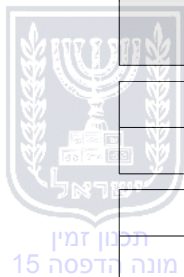
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים ב' | 711 | 100 |
| סה"כ | 711 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 711.06 | 100 |
| סה"כ | 711.06 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <ol style="list-style-type: none"> 1. בית מגורים. 2. יחידות אירוח ו/או עיסוק במקצועות חופשיים ע"פ התנאים הקבועים בתכנית ג/12997. 3. בריכת שחייה פרטית. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח זה תותר בניית בית מגורים בהתאם לזכויות בניה לפי יעוד מגורים ב' על פי תכנית ג/7551. 2. יחידות אירוח, 2 יחידות אירוח לפי הנחיות תכנית ג/12997. 3. בריכת שחייה פרטית לא מקורה, תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ומנהלת הכנרת בנוסף לכל האישורים הנדרשים ע"פ החוק והתקנות. 4. מותר שימוש במקצועות חופשיים על חשבון יחידות אירוח, הכל ע"פ הקבוע בתכנית ג/12997. |



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 (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-------------------|------|--------------------|-----------------|---------|------|-----------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | שרות |
| קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | 55 | (2) | (2) | 5 | 50 (1) | 500 | 160 | מגורים א' |
| 5 | (5) | 4 | (5) | 2 | (4) | 9 | 1 | (3) | 35 | | | |

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. אפשרי קו ביניים צידי בין שני מגרשים 0 מ' ע"פ תכנית בינוי, ובשיקול דעת של מהנדס הוועדה. בניה בקו "0" מחייבת הסכמה בכתב של שני בעלי המגרשים הגובלים באותו הקו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה ניתן להמיר עד 80 מ"ר ל- 2 יח"א או למקצועות חופשיים בהתאם לתנאים הקבועים ב ג/12997.
- (2) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת לבניין אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- (3) זכויות בניה עיקריות הן ע"פי תוכנית מאושרת ג/7551 למגורים ותכנית מאושרת ג/12997 לזכויות אירוח.
- (4) גובה מבנה ימדד מפני הקרקע המתוכננת..
- (5) לפי תשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. השימושים מכח תכנית ג/12997 יוקמו בהתאם לתנאים הקבועים בה.

6.2**חשמל**

6. הוראות נוספות לבדוק ולהוסיף לפי הצורך עוד הוראות הספציפיות לכל תכנית ותכנית.
- 6.1 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'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
 - 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד
 - 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה
 - 2.0 מ'יקו 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'יקו 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
- 1 מ'ארון רשת
 - 3 מ'ישנאי על עמוד
- 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.
- 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.
- לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

| | |
|------------|--|
| 6.2 | חשמל |
| | <p>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> |
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה מותנה בתחילת עבודות לשידרוג פתרון קצה לביוב. לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת. מתן טופס 4 מותנה באישור מנהלת הכנרת להשלמת פתרון קצה.</p> <p>ב. אישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית מנהלת הכנרת ולפי תכנית ניקוז כוללת המאשרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. אישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> |
| 6.4 | חניה |
| | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| 6.5 | 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> |

| | |
|--|--------------------|
| 6.6 | שרותי כבאות |
| קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| | |
|--|---------------------|
| 6.7 | הוראות פיתוח |
| <p>1. סילוק מפגעים:</p> <p>א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנת או לבעלי קרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו עשויים, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניהוקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.</p> <p>ב. לא מלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.</p> <p>2. נטיעת עצים ושמירתם:</p> <p>הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכו של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| | |
|--|---------------|
| 6.8 | תקשורת |
| התכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות, לתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הועדה המקומית לאחר אישור חברת "בזק". מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית. טלויזיה ומחשבים יותאמו עם "בזק". מערכות התקשורת תהינה תת קרקעיות. | |

| | |
|---|---------------|
| 6.9 | תשתיות |
| <p>כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.</p> <p>לא יבוצעו בינוי ולא ינתן היתר לבינוי ולא תאושר בקשה לבינוי, אלא אם כן מבקש ההיתר, ישא ויתחייב לשאת, בעצמו, במלוא ההוצאות והתשלומים הכספיים (לרבות אגרות, תשלומים והטלים) הכרוכים בביצוע ו/או בשיפור כל התשתיות בשלמותן (ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת, דרכים, כבישים, מדרכות, תאורה, וריהוט רחוב, מתקני טיהור, גינון פינוי אשפה ואיכות הסביבה), בגין ההיתר והבינוי שיבוצע לפיו, ותינתן "התחייבות" ותופקד "ערבות" להבטחת התשלומים הנ"ל, על פי תקנות התכנון והבניה התחייבות וערבות להבטחת תשלומים להיתר תשנ"ב ב-1992, וכן בתנאי שמבקש ההיתר תיאם תכניות הבינוי עם המו"א גליל עליון ולהנחת הדעת.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| | |
|---|------------------------------------|
| 6.10 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו. | |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15