

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0637868

שינוי יעוד שטח מגורים לשצ"פ בחלקה 170 חצור הגלילית

צפון

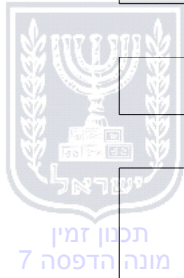
מחוז

מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

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

התכנית משנה יעוד חלק מחלקה 170, ממגורים א' לשטח ציבורי פתוח, קובעת זכויות בניה חדשים לשתי חלקות מאוחדות מס' 149 ו- 150.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שינוי יעוד שטח מגורים לשצ"פ בחלקה 170 חצור הגלילית
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	259-0637868
--------------------	-------------

שטח התכנית	0.833 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
סוג התכנית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

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	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	251113
קואורדינאטה Y	764855

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13894	מוסדר	חלק	149-150	170

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



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/ 12103	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12103 ממשיכות לחול.	5273	1922	18/02/2004



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				בהא טרביה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בהא טרביה		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	26/09/2018	חטיב נבהאן	25/10/2018	תשריט חלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/04/2018	בהא טרביה	19/04/2018		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

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
	אחר			י.ע יזמות ונדל"ן בע"מ	חצור הגלילית	(1)				Amimalka123@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ע יזמות ונדל"ן בע"מ	חצור הגלילית	(1)				Amimalka123@gmail.com

(1) כתובת: 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				י.ע יזמות ונדל"ן בע"מ	חצור הגלילית	(1)				Amimalka123@gmail.com

(1) כתובת: 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא טרביה	00118954		מגידל שמש	(1)		04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חטיב נבהאן	1142		מג'אר	(2)				

(1) כתובת : מגידל שמש רמה"ג.

(2) כתובת : 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית לתכנון ובניה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל

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**

הגדלת שטחי מגרשים לצורכי ציבור.
איחוד מגרשים ששטחם באותו בעלות.
קביעת זכויות בניה למגרשים מאוחדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שצ"פ עפ"י סעיף 62א(א) 3 לחוק תכנון ובניה.
איחוד מגרשים בהסכמה עפ"י סעיף 62א(א) 1 לחוק תכנון ובניה.
שינוי קווי בנין על סמך חלוקה חדשה, עפ"י סעיף 62א(א) 4 לחוק תכנון ובניה.
הגדלת מס' יחידות מותר (עיגול כלפי מעלה מ 3.7 ל-4 יח"ד למגרש) עפ"י סעיף 62א(א) 8.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	833	100
סה"כ	833	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	632.6	75.94
שטח ציבורי פתוח	200.41	24.06

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
סה"כ	833.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים באזור מגורים א' יותרו השימושים הבאים: - מבני מגורים משותפים. - שטחי שרות עבור מחסנים, כביסה, ציוד קירור וחימום וחניה מקורה. * בתנאי קיום פתרונות חניה ובתנאי שטח השימוש לא עולה על 25% מכלל הבניה המוצע במגרש ובשימוש למגורים בפועל, יותרו: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים כגון: (רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). יחידות אירוח בשטח שאינו עולה על 40 מ"ר כל אחת ובהתאם להנחיות משרד התיירות. שטח יחידת אירוח יחושב כחלק משטח הבניה המותר במגרש. מספר יחידות האירוח המותר נקבע באופן יחסית לשטח השימוש בפועל למגורים (עד 25%) ופתרון חניה כנ"ל, ולא יעלה על 3 יחידות ליחידת דיור אחת. מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים שטח מיועד לשבילים, כיכרות, גינות וגנים ציבוריים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט ומגרשי ספורט. תותר בניית מקלטים ציבוריים תת קרקעיים, שירותים ציבוריים, חדרי טרנספורמציה, מתקנים הנדסיים חיוניים ומתקני צל בתנאי שהבניה לא תעלה על 5% משטח המגרש או 100 מ"ר למגרש (הקטן מביניהם קובע). כל המבנים בשטח ציבורי פתוח ישולבו בנוף במסגרת תכנית מלווה ע"י אדריכל נוף ומאושרת על ידי הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	633	85	35	0	30	150	60	4	6	10.5 (1)	4 (2)	(3)	2 (4)	(3)

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בסמכות הועדה המקומית לקבוע את מפלס הכניסה ולאשר ניווד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת או להפך בתנאי שסה"כ שטחי בניה לא ישתנו.

ב. במקרה של סתירה בין קו הבניין שברזטה הדרך לבין מבנה קיים בתשריט בפועל, קונטור המבנה הקיים יהיה הקובע.

ג. גובה מבנה כולל מעקה גג, לארובות ואנטנות תותר מעל הגובה המקסימלי המותר בתנאי אישור מנהל תעופה אזרחית.

קולטי ידודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המותר לגגות רעפים וישולבו בעיצוב המבנה.

ד. קו בנין 0.0 מ' קדמי או בצד דרך הגישה למגרש עבור מבנה עזר לחניה גם למקרים שלא סומן קו בנין 0.0 מ' בתשריט.

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש חובת המבצע לשמור על הוראות כדלקמן:

- פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 3.0 מ' מגבול המגרש.

- פתחים מותרים: בתחום שבין 0.0 מ' ל- 3.0 מ' מגבול מגרש שכן יותרו פתחים ניצב לגבול המגרש או פונים אל תוך מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה יותר מ- 90 מעלות ביחס לגבול עם השכן. יורו

פתחים זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים.

- שטח חצר פנימי: צמוד לגבול מגרש השכן יהיה בשטח של לפחות 4 מ"ר עם רוחב מינימלי 1.2 מ'.

- מעבר מינימאלי: לא יותר מעבר ברוחב פחות מ 0.8 מ' לאורך גבול המגרש. כלומר הבניה תהיה על הגבול ללא מעבר בכלל או 0.8 מ' מהגבול.

- גמר נאה כלפי חוץ: מבצע בניה או פיתוח בגבול מגרש חייב לבצע גמר הולם בחזיתות הפונות החוצה ממגרשו ולדאוג לתחזוקה בהמשך בשיתוף פעולה עם השכנים והרשות המקומית.

- מי גשם: ינוקזו אל תוך המגרש אלא אם סוכם על פתרון אחר בתאום מהנדס הועדה והרשות המקומית.

- קונסטרוקציה עצמאית: בניה על גבול מגרש תהיה עצמאית מבחינה קונסטרוקטיבית ביחס לבניה בצד השני של גבול המגרש אלא עם תואם ביצוע משותף בין ובהסכמת שכנים ובאישור ועדה מקומית.

- מרתף חניה: יותר קו בניה 0.0 מ' למרתפי חניה בכל המגרשים בתנאי שג המרתף לא בולט יותר מ 0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה (כגון בתחום 4.0 מ' מרווח אחורי במקרה של

מגורים א') ובתנאי אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרונות ניקוז ופיתוח נוף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10.5 מ' או 13.0 לגג רעפים..

(2) מרתף+ 3 עליית גג.

(3) עפ"י תשריט.

(4) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

6.2**חשמל**

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, והנחיות 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 הציבוריים 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 משובל במבני המגורים.
ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה 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

א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3.00 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'

ה. קו חשמל עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.00 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל

י. ארון רשת 1.00 מ'

שנאי על עמוד 3.00 מ'

6.2

חשמל

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המחילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 עמודים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מיינת 2006).

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

6.4.1 מים:

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

6.4.2 ניקוז:

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

6.4.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכינרת.

6.4

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעת רצון מהנדס המועצה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה ואישורה ע"י מורשה מתו"ס.

6.5

פסולת בניין

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7 שרותי כבאות	
קבלת התייחסות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
"תנאי להוצאת היתר : אישור התכנית לצרכי רישום והסדרת רישום החלקה".	

6.9 כתב שיפוי	
כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.	

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

6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
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.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

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

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

5 שנים מתאריך אישור התכנית.	
-----------------------------	--