

02.03  
A.A.  
(5)

2-4707

מחוז הצפון  
נפה : צפת  
מרחב תכנון מקומי "אצבע הגליל"  
שם הישוב: חצור הגלילית

1. זיהוי וסיווג התכנית :

שם התכנית:

תכנית מפורטת מסי ג/ 12137 להרחבת 170 יח"ד בחצור הגלילית.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
12137/ג אישור תכנית מס.  
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12/6/09 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

1.2 מקום התכנית:

הקריה החסידית, חצור הגלילית.

גושים	חלקות	חלקי חלקות
13846		.92, 74, 72, 4

מגרשים:

17-15	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
43,41,20	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
59,55,53	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
11,10,8,6	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
75,71,67,63	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
704-701	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
709-712,706	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
753-750	מתכנית 1/06/12 בשלמותה
800,600	מתכנית 1/06/12 בשלמותה

1.3 שטח התכנית:

55.095 דונם.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - צפון  
ת.ד. 580, נצרת עילית מיקוד 17150  
טל. 04-6558211 פקס. 04-6461358

יחס התכנית:

משרד הבינוי והשיכון.  
רח' המלאכה 3, נצרת עילית מיקוד 17673  
טל. 04-6088222 פקס. 04-6088233

עורך ומגיש התכנית:

מ.ב. אדריכלים - אדריכל מאיר בן דוד  
אדריכל עמי אילון  
רח' נורדאו 17, הרצליה טל. 09-9566188/9-09 פקס. 09-9588521

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תמ"א 31 - התכנית תואמת לתמ"א.  
יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי הקרקע (תמ"א 31): ישוב  
עירוני.

**ת.מ.מ. 2 – התכנית**

תואמת לתמ"א.

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי הקרקע (ת.מ.מ. 2): שטח  
ישוב עירוני.

**תכנית מתאר מקומית** – התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר הצור  
מס' ג/ 4175, המאושרת.

**תכניות מפורטות מקומיות** – התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת  
מס' ג/ 2311, לתכנית מפורטת מס' ג/ 6148 ולתשריט  
מס' 1/06/12.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית  
אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**מסמכי התכנית:**

1.6

- א. תקנון בן 8 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.  
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה.

**תאריך הכנת התכנית:**

1.7

הכנה ראשונית	מאי 2000
עדכון 1	ספטמבר 2000
עדכון 2	דצמבר 2000
עדכון 3	מרץ 2001
עדכון 4	מאי 2001
עדכון 5	יוני 2001
עדכון 6	אוגוסט 2001
עדכון 7, להפקדה	אוקטובר 2001

**הגדרות ומונחים:**

1.8

משמעותם של ההגדרות והמונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם  
בחוק התכנון והבניה.

**ביאור סימני התשריט:**

1.9

1	גבול התכנית	קו כחול עבה
2	גבול תרשי"צ קיים 1/06/12	קו כחול עבה מקווקו
3	גבול תב"ע קיימת	קו כחול עבה – קו נקודה קו
4	גבול חלקה קיימת בתרשי"צ ומספרה	קו שחור דק עיגול שחור דק ובתוכו ספרה
5	גבול גוש	קו ירוק עבה
6	דרך קיימת	צבע חום בהיר
6	דרך מוצעת	צבע ורוד
7	אזור מסחרי	צבע אפור
8	אזור מגורים א' – לפי תכ' מתאר ג/ 4175	צבע כתום
9	אזור מגורים ב' מיוחד	צבע תכלת
10	אזור מגורים ג'	צבע צהוב
11	אזור מבנים ציבוריים	צבע חום כהה
12	שטח ציבורי פתוח	צבע ירוק
13	דרך להולכי רגל (שביל)	מקווקו בצבעים חום-ירוק
14	קו בניין	קו אדום דק מקווקו
15	תחום מותר להרחבה	קווים שחורים אלכסוניים

## 1.10 טבלת שטחים:

מוצע		קיים		ייעוד
% מהתכנית	שטח בדונם	% מהתכנית	שטח בדונם	
53.68	29.576	53.68	29.576	אזור מגורים ב' מיוחד (תחום הרחבות הדיור).
0.66	0.364	0.66	0.364	מגרש מסחרי
8.83	4.865	5.88	3.239	גן ציבורי (ש.צ.פ.)
-	-	2.95	1.626	שטח ייעודי (מסומן כמגורים א')
26.42	14.557	26.42	14.557	דרך וחניה ציבורית
10.41	5.733	10.41	5.733	רכיבים להולכי רגל
100	55.095	100	55.095	סך הכל

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

## 2.1 מטרת התכנית :

לאפשר לדירות, בקומות קרקע, א' וב' (סה"כ 170 דירות), להרחיב את הדירה ע"י תוספת בניה חיצונית.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- הגדרת הצורה הכללית של ההרחבה, כולל המעטפת, מבלי לשנות את גבולות המגרשים הקיימים.
- קביעת זכויות הבניה באזורים השונים, הוראות בניה ובינוי.
- קביעת קווי בנק.

## 2.2 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	סה"כ שטח עיקרי קיים מ"ר	מס' יח"ד מוצעות	מס' יח"ד קיימות	ייעוד
1,000	9,840 מ"ר	14,860 מ"ר	0	170	מגורים
-	-	360 מ"ר	-	-	מגרש מסחרי

### 3. פרוט הוראות התכנית:

#### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

כללי: לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.  
להלן רשימת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע:

- **מגורים ב' מיוחד:** תותר בניה אך ורק בתחום קווי הבניין לצורכי מגורים ושטחי שרות נלווים: מדרגות, מרחבים מוגנים, מעברים, אחסנה ו/או שטחים טכניים לשימוש הדיירים בלבד.
- **אזור מסחרי:** תותר בניית חנויות למסחר קמעוני ולשירותים אישיים.
- **גן ציבורי (שטח ציבורי פתוח):** בשטח זה לא תותר בניה למעט מקלטים ציבוריים, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
- **דרך וחניה ציבורית:** תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**3.2 טבלת זכויות תכנית:**  
 לא יינתנו היתר בנייה אלא בתואמת לזכויות תכנית המפורטות בטבלת הזכויות דלתל:

מס' הו"ד מותר להרחבה בכל מגרש	מס' קומות	גובה מקסימלי	גודל מגרש מינימלי	שטח בניה מקסימלי במ"ר בכל מגרש **				קווי בנין	מס' המגרש	שם האזור ושימושים עיקריים
				סה"כ בנין בכל מגרש	שטחי שירות בכל מגרש	שמושים עיקריים בכל מגרש	עד 2,000 מ"ר			
X מגרשים 2 וה"ר 16 ס"מ 32 וה"ר מגרשים X 5 וה"ר 12 ס"מ 60 וה"ר 1 מגרש X 1 וה"ר	3 (תקעל א"י קומה ב' חלקיות)	10.50 מטרים *	2,250 מ"ר	2,200 מ"ר	200 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 110 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 16 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 2,000 מ"ר	11, 10	מגורים מסוג ב' מיוחד	
				2,000 מ"ר	150 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 130 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 12 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 1,850 מ"ר			
X מגרשים 2 וה"ר 12 ס"מ 60 וה"ר 1 מגרש X 1 וה"ר	1 עיקר + קומה ב' חלקית לאורכי שרות בלבד.	6 מטרים	350 מ"ר	1,000 מ"ר	150 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 120 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 6 הדירות הקיימות במגרש.	עד 850 מ"ר	15	מגרש מסחרי	
				2,000 מ"ר	250 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 130 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 12 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 1,750 מ"ר			
X מגרשים 5 וה"ר 8 ס"מ 40 וה"ר 2 מגרשים X 4 וה"ר ס"מ 8 וה"ר			750 מ"ר	1,300 מ"ר	120 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 130 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 8 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 1,180 מ"ר	59, 55 63, 67 71		
				670 מ"ר	70 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 130 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 4 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 600 מ"ר			
X מגרשים 2 וה"ר 8 ס"מ			350 מ"ר	430 מ"ר	70 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 130 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 4 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 360 מ"ר	0 (אפס)	800	מגרש מסחרי
				350 מ"ר	70 מ"ר	שטח זכויות בנייה של 130 מ"ר לפחות לכל אחת מ- 4 הדירות הקיימות בכל מגרש.	עד 360 מ"ר			

ללא שינוי מוכרתי רישום שכינויים ציבוריים (טרשי"צ) מס' 1/06/12 המאושרת, והוראות התכנית החליות.  
 \* התנבה המקסימלי של מבנה "גודל ממפלס הכניסה הקובעות"  
 \*\* כל שטחי הבניה הם מעל מפלס הכניסה הקובעות. תווך העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### 3.3.א. הוראות ארכיטקטוניות:

1. ההרחבות תבוצענה בגבולות קווי הבניין, כפי שיופיעו במגרש הרלבנטי בנספח הבינוי. במקום בו לא צוין קו בניין, יש להתיישר עם קו המבנה הקיים.
2. גובה תוספות הבניה, צורת הפתחים וחומרי הגמר, יהיו דומים ככל האפשר לבניינים הקיימים ויאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה "אצבע הגליל".
3. תותר הרחבה של דירות בקומה א' או ב' מעל לגג הקיים שלהן, או של דירות קיימות בקומה שמתחתן.
4. תוספת בניה בקומה א' או ב' שתבנה מעל גגות בטון קיימים, תהיה בקרוי גג רעפים. שיפוע הגג יהיה 40% - 50%, וגובה השוליים התחתונים שלו לא יעלה על 260 ס"מ מעל פני רצפת התוספת.
5. לא תותר הרחבה בקומה א', אל מחוץ לגבולות הבניין הקיים, אלא אם תבוצע הרחבה דומה בקומת קרקע.
6. מידות המעטפת החיצונית תהיינה לפי המתווה המופיע בנספח הבינוי המנחה. ניתן לאשר סטיות מקומיות מנספח הבינוי המנחה ובלבד שלא תחרוגנה מקווי הבניין שצוינו, ותהיינה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה "אצבע הגליל".
7. ניקוז הגגות החדשים (שטוחים ומשופעים) יעשה ע"י מרובים פנימיים, בתוך קירות המבנה, ו/או דרך צינורות מי הגשם הקיימים.

#### 3.3.ב. תשתיות

1. **מים**  
תוספות הבניה יחוברו לרשת המים הקיימת. החיבור לרשת יהיה עפ"י תקנות משרד הבריאות, ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
2. **ניקוז**  
מתן היתר בניה בתחום התכנית, יהא כרוך בתכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקתם אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
3. **ביוב**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**
  - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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 2.0 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 (עד שדות עד 500 מ') 25 מ'

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל 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 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל ועד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה

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

#### 3.3.ג. הוראות כלליות

##### 1. חלוקה

- 1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה למגרשים חדשים בהתאם לתשריט.
- 1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

##### 2. הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

##### 3. רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

##### 4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו, ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לשטחים ציבוריים, רשאית הוועדה לאשר בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת

המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה

יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

