

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"

תוכנית מס' אג/מק/ 039 / 6154 חצור הגלילית.  
כולל: 2 יח"ד

תוכנית מפורטת לשינוי קווי בניין ותוספת יחידת דיור ללא שינוי בזכויות מגורים במגרש.  
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית ג / 6154 בתוקף.



מחוז : הצפון  
נפה : צפת  
מקום : חצור הגלילית  
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית חצור הגלילית  
מס' יחידות דיור : 2 יח' דיור

גוש וחלקות:

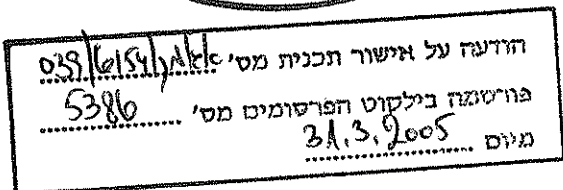
מגרש	חלקה	גוש
19 (לפי תרש"צ מס' 1 / 06 / 19)	37	14068

שטח התוכנית: 0.548

בעל הקרקע : מנהל מקרקעין ישראל

יחם ומגיש התוכנית : ביילתי איציק

עורך התוכנית : אוסנת קבילו - תכנון אדריכלי  
ת.ד 294 חצור הגלילית  
טל: 6935480 - 04



פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

- 1.1 שם התוכנית:  
תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' אג / מק 6154 / 039 .  
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית ג/ 6154 .
- 1.2 מקום התוכנית:  
שכונת בנה ביתך 220 חצור הגלילית.
- 1.3 גוש | חלקות שלמות | מגרש  
14068 | 37 | 19 לפי תרש"צ 1/06/19  
שטח התוכנית  
0.548 דונם ( מדידה גרפית )  
שטח התוכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול
- 1.4 בעלי עניין  
בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעין ישראל- נצרת עילית טל: 6558211 – 04  
ביללתי איציק, בנה ביתך 220 חצור הגלילית 10300  
טל: 6934535 – 04  
עורך התוכנית:  
אוסנת קבילו – תכנון אדריכלי  
ת.ד 294 חצור הגלילית  
טל: 6935480 – 04 רישוי 22959
- 1.5 יחס לתוכניות אחרות:  
תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 6154, לנושא שינוי קו בניין ויח"ד.  
באשר לשאר הוראות ומגבלות התכנית יחולו הוראות התכנית התקפות במקור.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.
- 1.6 מסמכי התוכנית:  
תקנון בן – 5 דפים כתובים – מסמך מחייב.  
תשריט בקנ"מ -  
10000 : 1 תרשים התמצאות כללית.  
1250 : 1 תרשים הסביבה הקרובה.  
250 : 1 תכנית מצב קיים/ מוצע.
- 1.7 תאריך הכנת התוכנית:  
הכנה 15.02.02  
עדכון 1 29.1.04  
עדכון 2 15.3.04
- 1.8 הגדרות ומונחים:  
משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. תיאור סימני התשריט:

פרוש הציון	ציונים בתשריט
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו שחור משונן משני צידי	גבול גוש
מספר בתוך מלבן אדום	מספר גוש
קו דק בצבע ירוק וספרה בעיגול	חלקה קיימת ומספרה
קו דק ומספר בתוך עיגול בצבע התשריט	גבול מגרש קיים ומספרו
כתום	אזור מגורים א'
חום בהיר	דרך קיימת
קו מרוסק בצבע אדום	קו בניין קיים/ מוצע
ספרה ברבע בעליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	קו בנין מינימלי
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ירוק	שצ"פ

1.10. טבלת חישוב שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		אזור מגורים א'
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (דונם)	
100	0.548	100	0.548	
100	0.548	100	0.548	סה"כ

פרק 2 – מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרת התוכנית:  
לאפשר תוספת יח"ד ע"י שינוי בהוראות קו בניין ללא שינוי בזכויות מגורים במגרש.
- 2.2 עיקרי הוראות התוכנית:  
א. שינוי בהוראות קווי הבניין הקבוע בתכנית מפורטת ג/ 6154 לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.  
ב. הגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א 8 לחוק.

פרק 3 – הוראות התוכנית

- 3.1 השימושים בקרקע ובבניינים:  
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

אזור מגורים א': עפ"י המותר בתוכנית מפורטת בני ביתן חצור הגלילית ג/ 6154 (מאושרת).  
זכויות הבנייה באיזור המגורים: במגרש תותר תוספת יח"ד ללא תוספת זכויות.

מרווחי בנייה:  
קו בנין קדמי – 6 מ', 0 לחנייה.  
קווי בניה צדדיים – קו בניין צדדי צפוני: 3 מ', קו בניין צדדי דרומי לפי תשריט.  
קו בנייה אחורי – 3 מ'.

הנחיות לבינוי ופיתוח לאזור מגורים:  
עפ"י המותר בתוכנית מפורטת בני ביתן חצור ג/ 6154 (מאושרת) ובהתאם לנספח הבינוי המצורף לתוכנית.  
הערה: תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
בנייה בקו 0 תותנה בהסכמת שכן. לא יותרו פתחים בקירות הבנויים בקו 0.

3.2. זכויות והגבלות בנייה: סבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה ( חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992 ) ע"פ המותר בתוכנית מפורטת בני ביתך חצור ג/ 6154 (מאושרת)

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. תשתיות:

1. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב- תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל- לא ינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה 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 אויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

#### הערה-

במידה ובאיזור ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 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.  
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' חשמל.  
המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

4. אשפה- סידורי טילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בנייה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### ב. הוראות כלליות-

1. תנאים לביצוע התוכנית – תנאי למתן היתר מכוה תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
2. היטל השבחה- היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
3. הוראות הג"א- לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. פיצוי ושיפוי- כל הוצאות התוכנית לרבות פיצויים יחולו על יחם התוכנית, יחם התוכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או כל דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן תוקף התכנית.
5. חנייה- חניות כלי רכב תהיה בהתאם לתקן חנייה ליח"ד הנוספת תותר חנייה בתחום המגרש. תותר חנייה פרטית לצדי הדרכים ובמפרצי חנייה קיימים.

