

2005 177

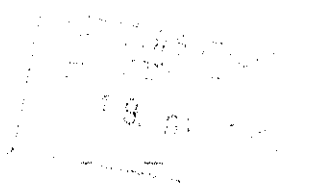
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "אצבע הגליל"

תוכנית מס': אג / מק / 040/6154

המהווה שינוי חלקי לתכנית מס' ג / 6154 בנה בתך - חצור שינוי בקווי בניין.

Handwritten note: אצבע הגליל



מחוז : הצפון

נפה : צפת

מקום : חצור הגלילית (נ.צ.מ 251:000 , 765:875)

תחום שיפוט מוניציפאלי : מועצה מקומית חצור

קנה מידה : 1 : 250

שטח התוכנית : 0.591 דונם (מדידה מחושבת)

גוש : 14068

חלקה : 124 (לפי מפת גוש)

מגרש : 306

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית

יוזם ומגיש התוכנית : יאיר כמיסה
חצור הגלילית טל: 04-6935666

עורך התוכנית : בריק-תכנון אדריכלי ובינוי ערים
אדריכל בריק מחמוד ת.ד 341 ק. שמונה
טלפון 04-6941095 פלא פון 546116 - 050

ינואר 2004

הודעה על אישור תכנית מס' 04/6154
פורסמו בילקוט המרסומים מס' 5300
מיום 19/1/05
ע"פ 1157



פרק 1 – זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' אג/מק/6154/040
 המהווה שינוי בקווי בניין .
 ותחול על השטח הכלול בתשריט בקו כחול.

1.2 מקום התוכנית:

חצור הגלילית (נ.צ.מ 251:000 ,765:875)

1.3 שטח התכנית

0.591 דונם (מדידה ממוחשבת)
 שטח התכנית הוא כל השטח המתוחם בקו כחול.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע
יזום ומגיש התכנית
עורך התכנית
 מנהל מקרקעי ישראל קריית הממשלה נצרת עילית.
 יאיר כמיסה חצור הגלילית טל:- 6935666-04
 אדריכל בריק מחמוד מ.ר. 35373 ת.ד 341 ק' שמונה טלפקס 6941095-04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

כל הוראות תכנית ג/ 6154 תקיפה על תכנית זו למעט השינויים המפורטים בסעיף 2.2 לתכנית זו.
 יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית ג/ 6154
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

תקנון 6 דפים כתובים ותשריט בקנה מידה 1 : 250 .
 כל מסמכי התכנית הנם מחייבים .

1.7 תאריך הכנת התכנית :

הכנה	מאי 2002
עדכון 1	ספטמבר 2003
עדכון 2	ינואר 2004

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס'	הציון בתשריט	פירוט הציון
1.	קו כחול	גבולות התוכנית
2.	קו עם משולשים לסידוגין בצבע ירוק	גבול גוש
3.	קו בצבע ירוק עם מספר בתוך עיגול	גבול חלקה ומספרה
4.	קו מרוסק בצבע שחור	קו בניין קיים
5.	קו מרוסק בצבע אדום	קו בניין מוצע
6.	שטח צבוע כתום	אזור מגורים (ג)
7.	מס' עליון	מס' דרך
8.	מס' צדדי	קו בנין קדמי במטרים
9.	מס' תחתון	רוחב הדרך במטרים

השטח ב- %		השטח בדזונם		יעוד הקרקע
מוצע	קיים	מוצע	קיים	
100%	100%	0.591	0.591	אזור מגורים (א)
100%	100%	0.591	0.591	סה"כ

פרק 2 מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1. מטרת התוכנית:

שינוי בקווי הבניין לפי התשריט המוצע, תוספת יח' דיור ותוספת 6% מסה"כ שטח הרצפה .

2.2. עיקרי הוראות התכנית:

- (1) שנוי בהוראות קו בנין הקבוע בתכנית ג/ 6154 לפי סעיף 62 א(א) 4 לחוק.
- (2) תוספת יחידת דיור למגרש ללא תוספת לסה"כ שטח עקרי מותר לפי סעיף 62 א(א) 8 לחוק.
- (3) תוספת 6% מסה"כ שטח רצפה מותר כהקלה לפי סעיף 62 א(א) 9 לחוק.

פרק 3 הוראות התכנית

3.1. השימושים בקרקע ובבניינים:

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

3.1.1. רשימת התכליות:

1. אזור מגורים (א) – שטח צבוע כחום

תותר בניית בתי מגורים, הכל על פ"י תכנית מפורטת מס' ג/ 6154 ובהתאם לטבלה שלהן.

2. טבלת זכויות והגבלות בניה :

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992) הועדה המקומית לתכנון ובניה אצבע הגליל מוסמכת להוציא היתר בניה על פי טבלת זכויות והגבלות בניה כדלקמן:

מס' יחידות נטר במגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה/שטח בניה מרבי							קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור שימושי עיקרי	
			מס' קומות	סה"כ %	לכיסוי הקרקע (חכסית)	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
												ד'			צ'
1	8	2	50% ושרות	25%	47.5 (1)	50%	*	50% ושרות	5	3	8	3	590	מצב קיים	אזור מגורים (א)
2	8	2	56% ושרות	33%	57 (3)	56% (2)	*	56% ושרות	5	לפי תשריט	לפי תשריט		590	מצב מוצע	

* ניתן להעביר אחוזים אל מתחת למפלס הכניסה כאשר הועדה המקומית תותר חניה מתחת למפלס הכניסה.

(1) בהתאם להחלטת מלאה מיום 28.9.1997 לפי הפרוט הבא: (7.5 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר מחסנים ומערכות טכניות , 25 מ"ר לחניה).

(2) תוספת 6% כהקלה.

(3) תוספת 9.5 מ"ר לממ"ד נוסף נדרש ליח' דיור הנוספת.

א. תנאי לקבלת היתר בניה

תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית תכנית זו תכלול:-
 מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פתוח המגרש בגבהים
 סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדר, שטחי גגון נוי וחניה, עיצוב וחזות
 המבנים

ב. תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית

2. ניקוז:

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

3. ביוב:

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

4 חשמל:

אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת חשמל בקווים תת קרקעיים, אלא אם כן, תאשר הועדה המקומית קו עילי בשל אילוף מיוחד.

א- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מנשך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקווי חשמל, לבין החלק הבולט וזאו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תלים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תלים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

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 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- 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 חשמל.

ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. אשפה:

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

1. חלוקה:
חלקות הקרקע הנוכחות שאינן מזדהות עם גבולות האזורים והדרכים הנובעות מתכנית זו בטלות. יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית. בהתאם לחוק התו"ב.
2. הפקעות לצורכי ציבור:
השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
במידה והשטח המופקע הנו בתחום מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. היטל השבחה:
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
4. חניה:
החניה בשטח 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.
כאשר החניה בקו אפס צידי יהיה הניקוז לכיוון מגרש המבקש.
5. הוראות הג"א:
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6. כבוי אש:
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
7. פיצוי ושיפוי:
" כל הוצאות התכנון, לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית. יזם התכנית ימציא לועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, ו/או כל דין אחר, שימצא לו ע"י הועדה מקומית, כתנאי למתן תוקף לתכנית."

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש ויזום התוכנית:

חתימה עורך התוכנית:

אדריכל - בריק מחמוד
מגדל שמש רמה 11
רשיון מס' 353/3
0501-346116