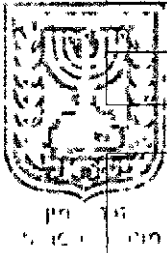


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



מחוז צפון

תכנית מס' 259-0262899

שינוי קו בנין ותוספת אחוזי בניה ג/21977

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מנהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 259-0262899
 הועדה המרעזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16/11/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה בענייה אישור שר
 התכנית נקבעה בענייה אישור שר
 מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המרעזית

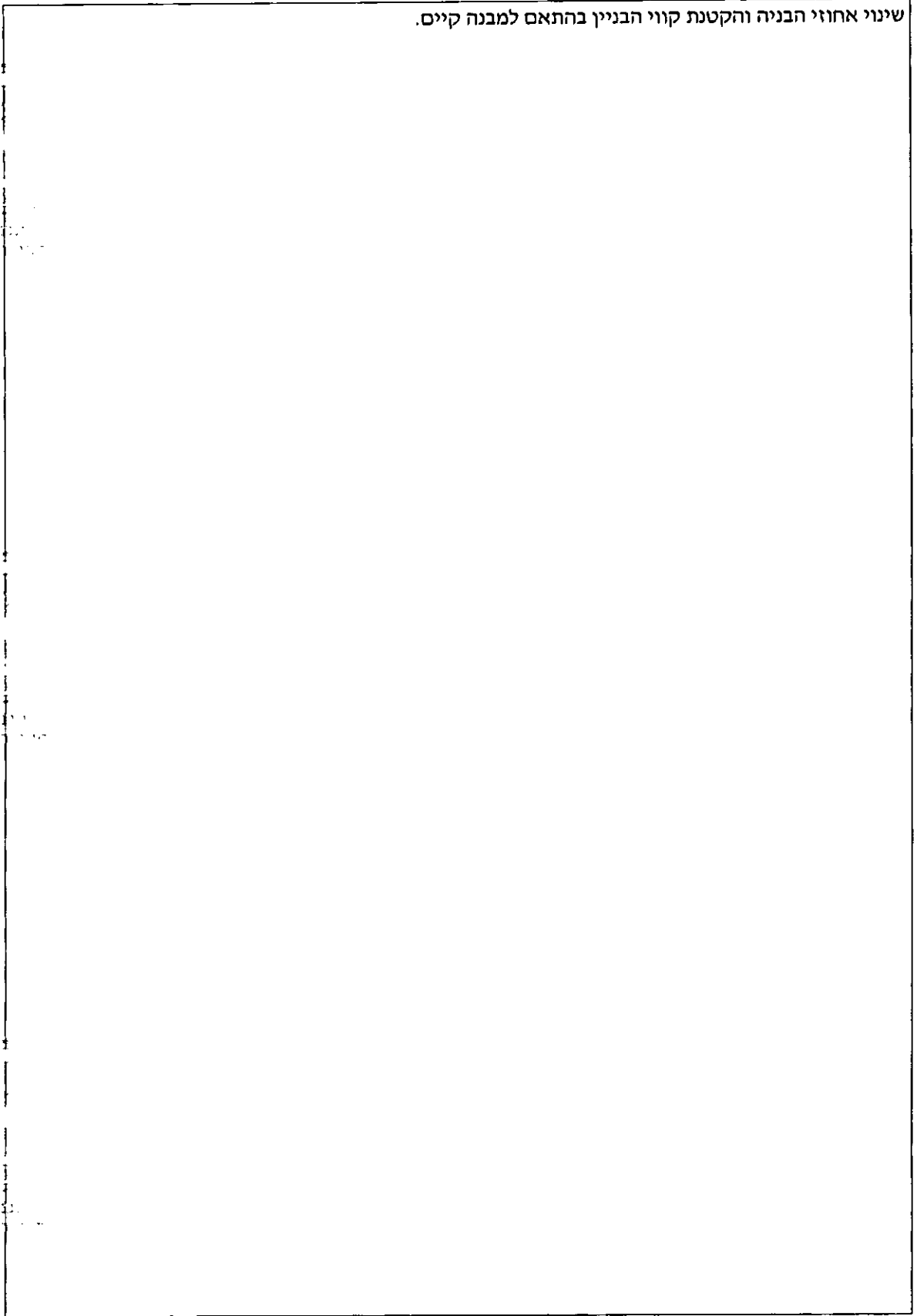
259 - 026 2899

הודעה על אישור תכנית מס' 259-0262899
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____



דברי הסבר לתכנית

שינוי אחוזי הבניה והקטנת קווי הבניין בהתאם למבנה קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קו בנין ותוספת אחוזי בניה ג/21977.
1.1	שם התכנית ומספר התכנית	259-0262899 מספר התכנית
1.2	שטח התכנית	0.663 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לייר
	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

251065 קואורדינאטה X

766325 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת הבוסתן רח' הגפן 24.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, גפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות:

גפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הבוסתן רח' הגפן 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14051	מוסדר	חלק	96	157

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
14051	13843

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
תמא/ 35	כפיפות	מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	ישוב עירוני, שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים ושטח למניעת זיהום מים.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 18771	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18771. הוראות תכנית ג/ 18771 תחולנה על תכנית זו.	6929	1470	02/12/2014
גנ/ 15179	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/15179. הוראות תוכנית גנ/15179 תחולנה על תכנית זו.	5629	1634	15/02/2007
אג/ מק/ 9334 / 042	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית אג/ מק/ 9334 / 042. הוראות תכנית אג/ מק/ 9334 / 042 תחולנה על תכנית זו.	5250		27/11/2003
ג/ 9334	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9334 ממשיכות לחול. הקטנת קווי בנין בהתאם לבנוי בפועל תוספת אחוזי בניה	4804	49	23/09/1999

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא טרביה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא טרביה		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		27/12/2015	בהא טרביה	27/12/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמיר שרון			חצור הגלילית	הגפן	הגפן	24	04-6936806	04-6801551	Energy_center1@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר שרון			חצור הגלילית	הגפן	24	04-6936806	04-6801551	Energy_center1@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת	(1)	2	02-5456054		ilanitim@land.gov.il

(1) כתובה: חרמון 2 מלון פלאזה, ת.ד. 580 קומות 3-8 נצרת עלית..

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)	1	04-6931663	04-6931663	Tarabiabhaa@gmail.com

תכנית מס': 259-0262899 - שם התכנית: שינוי קו בנין ותוספת אחווי בניה ג/21977.

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצונו/ תואר
Rateb@sabag eng.co.il	04-6902818	04-6959844	93	שד תל חי	קרית שמונה	סבאג מהנדסים	772	ראתב סבאג	מודד	

(ג) כתובת: ...

מס' תכנית: 259-0262899

מס' תכנית: 259-0262899

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון

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

תוספת אחוזי בניה ושינוי קו בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הקטנת קווי בניין בהתאם למצב קיים.

2.2.2 - הגדלת אחוזי הבנייה מ 42% עיקריים ו-3% + 30מ"ר לשרות ל 68% אחוזי בנייה כוללים מהם 49% זכויות בנייה עיקריים ו-19% לטובת שרות בהתאמה למצב הקיים בפועל.

2.2.3 - תכסית המבנה תגדל מ 35% ל-45%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.663			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	2	2		2	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+106	106	שטח הבנייה ליח"א הינו חלק מסה"כ שטחי הבנייה העיקריים.
מגורים (יחיד)	1	1		1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+145	145	(סה"כ זכויות הבנייה העיקריים בשני השימושים יהיו 251 מ"ר וזאת ע"פ אחוזי הבנייה העיקריים שבטבלה 5).

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	150.24	22.67
מגורים א'	512.42	77.33
סה"כ	662.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.24	22.67
מגורים א'	512.42	77.33
סה"כ	662.67	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית	
שטח במ"ר	סוג ישות
12.55	מבנה להריסה

תכנון זמין
חוגר הוויסר 15

תכנון זמין
חוגר הוויסר 15

תכנון זמין
חוגר הוויסר 15

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים בצפיפות נמוכה. 2. חדרי אירוח צמודים למגורים (צמרים). 3. קוי תשתיות למיניהם. 4. דרכים וחניות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	המגרשים ישמשו להקמת בתי מגורים חד משפחתיים בקומה אחת או בשתי קומות. גגות המבנים באזור זה יוקרו ב-60% (לפחות) מהיטל המבנה ברעפי חרס או רעפים אחרים המאושרים ע"י הוועדה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תוכנית מאושרת ג/9334 דרכים יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת, עפ"י תקן משרד התחבורה. הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב, אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה, גינון ונטיעות וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה /או חניה
	1. היתרי בניה לשימוש ליח"נ יותנו במתן פתרון חניה בנפרד משימוש למגורים שלא יפחת ממקום חניה אחד ליחידה, החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורש מגורש כללי	גודל (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	מסר קומות	קו בנין (מטר)	מסר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צממיות יח"ד לדיום	מסר יח"ד	הכסית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגורש כללי	מגורים א'	מגורים א'		
													שטח	מגורש					
אחורי	(3)	(3)	ציד- ימני	ציד- שמאלי	1	1	מסר קומות	מסר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צממיות יח"ד לדיום	מסר יח"ד	הכסית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	מגורש	1			
														16.8%	28.25%				2.2%
	(3)	(3)			1	1		(2) 5.57	(3) 2	1	45	68	16.8%	28.25%	2.2%	20.75%	512	1	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	1		
		מגורים א'	מגורים א'

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:

הערה: קווי בנין נקבעים לפי מצב מוצע בתשריט.

שטחי הבניה יהיו בהתאם לקיים ובהוראות ולא תותר שום תוספת מעבר לקיים.

הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

ברכת שחיה לא תהיה בתוך קווי בנין של מבנה, ותכנס בתוך מסגרת הקלה שתותר הקמתה עד קו אפס בקומת קרקע.

"מתוך סה"כ זכויות הבניה יוקצו 106 מ"ר כזכויות בניה עיקריים לטובת 2 יח"א בקומת הכניסה הקובעת"

מחסנים בקומת קרקע מתחת למשטחי חניה, תכנס בתוך מסגרת הקלה שתותר הקמתה עד קו אפס אך ורק בקומה זו..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יחיד ר-2 יח"א במגרש..

(2) גובה מבנה כולל 8.67 מ'..

(3) עפ"י תמוסמן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>החניה בשטח תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"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.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח"י לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
6.3	פיקוד העורף
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.4	שרותי כבאות
	<p>קבלת התייחבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית הגשת תכנית בינוי של שינוי אחוזי הבניה והקטנת קווי הבניין בהתאם למבנה קיים לאישור הועדה המקומית , תכנית זו תכלול: דרכי גישה לכל מגרש, תכנית פיתוח המגרש הכוללת גבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס החניה למפלס הדרך הסמוכה, גדור, שטחי גינון נוי וחניה, עיצוב וחזות המבנים. תנאי למתן היתר בניה ליח"א הינו עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובהוראות תכנית ג/15179 ומתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החוק. מספר יחידות אירוח במגרש לא יוגדל ויישאר 2 ע"פ התכנית המאושרת וע"פ התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
6.6	תשתיות
	<p>6.2 תשתיות 6.2.1 מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. 6.2.2 ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 6.2.3 ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכינרת. 6.2.4 חשמל : א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>

6.6	תשתיות
	ב. תחנות השנאה :
	1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
	2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משוכל 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'
	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. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

6.6	תשתיות
<p>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 עמודים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית 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 דרישת חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מיינת 2006).</p> <p>6.2.5 אשפה:</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> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.7	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט: מבנה להריסה
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

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

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע התכנית 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: אמיר שרון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
יזם	שם: אמיר שרון שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1766401	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: בהא טרביה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: