

2014784

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 259-0297267

ג/22198 - הגדלת זכויות בנייה במגרש, חצור הגלילית

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

259-029 267-4

הודיעה על אישור תכנית מס' 7640  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 13-12-2017  
מיום

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מינהל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 259-029 267-4	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוסיפה	
ליום 19/06/17 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בנייה מ-45% ל-62%, ושינוי בקו בניין צדדי ואחורי מ-3.5 לפי המסומן בתשריט, הגדלת תכנית קרקע מ-35%-40%, במגרש מגורים, בית מס' 3, רחוב הגפן בשכונת הבוסתאן בחצור הגלילית לצורך התאמה למצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ג/22198- הגדלת זכויות בנייה במגרש, חצור הגלילית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 259-0297267 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית: 0.501 דונם

1.4 סיווג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות ל"ר תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

קואורדינטה X 251020

קואורדינטה Y 766111

1.5.2 תיאור מקום בית מסי 3 רחוב הגפן, שכונת הבוסתן-חצור הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חצור הגלילית

שכונה שכונת הבוסתן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14051	מוסדר	חלק	47	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גנ/ 15179	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 15179 ממשיכות לחול.	5629	1634	15/02/2007
ג/ 9334	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9334 ממשיכות לחול.	4804	49	23/09/1999



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית							
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				ראמי גמאמעה		
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ראמי גמאמעה		תשריט מצב מוצע
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/07/2017	ראמי גמאמעה	19/07/2017	חתום להפקדה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
	פרטי	בני מלכה			חצור הגלילית	(1)		052-5736315	052-5736315	
	פרטי	יעל מלכה			חצור הגלילית	(1)		052-5736315	052-5736315	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: חצור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני מלכה			חצור הגלילית	(1)		052-5736315	052-5736315	
פרטי	יעל מלכה			חצור הגלילית	(1)		052-5736315	052-5736315	

(1) כתובת: חצור.

**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 עילית	(1)		02-5456054	02-5456054	

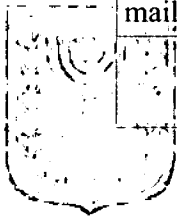
(1) כתובת: ת.ד.580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ראמי גמאמעה	114004		כאבול	(1)		050-2033210		rami.eng1@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	פאלח בדארנה	751		עראבה	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 1192.

(2) כתובת: עראבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 זכויות בנייה ושינוי לצורך הסדרת מצב קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין צדדי ואחורי.
2. הגדלת תכסית קרקע.
3. הגדלת אחוזי בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

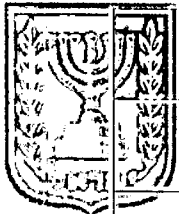


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.501

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
קיימות יח"א בפועל		2		2	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
קיימות יח"א בפועל		80		80	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		1		1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		172	+42	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	501	100
סה"כ	501	100

#### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	501.17	100
סה"כ	501.17	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. בתי מגורים חד משפחתיים בקומה אחת או בשתי קומות</p> <p>2. שתי יח' נופש שגודלן לא יחרוג מהתקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות.</p> <p>לא יותרו מבני עזר מחוץ למבנה המגורים למעט מבנה חניה (במגרשים דו משפחתיים שני מבני חניה.</p> <p>גגות המבנה באיזור זה יוקרו 60% (לפחות) מהיטל המבנה ברעפי חרס או רעפים אחרים המאושרים ע"י הועדה המקומית.</p> <p>חלקי הגג השטוחים בגג ירוצפו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
אחורני- צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת 2	9	40	62	310	(1)	(1)	58	252	501	1	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

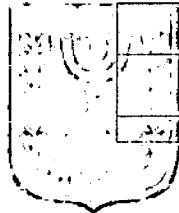
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו..
- (2) ובנוסף 2 יח' נופש.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות .6

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מונה תכנון זמין הדפסה 11

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 ציבוריים 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 משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד

5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך

3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

1.0 מ' - מארון רשת

3.0 מ' - שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות 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 המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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.

אינן לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
<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 עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית 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 דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של בישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>4. תברואה: סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנה ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יוגדרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	

<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.6</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה- תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב , מים , ניקוז , וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות, והסדרת מקומות חנייה כנדרש.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	3. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".

<b>6.8</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

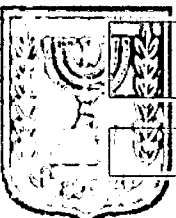
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11