

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0379818

תכנית ניווד זכויות בניה ע"ש משה וציונה שטרית - חצור הגלילית



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
אצבע הגליל
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

1. שינוי קווי בנין לצורך הסדרת מבנים קיימים בחריגה בחלקה מס' 119.
2. שינויי קווי בנין צידי לצורך תוספת בניה בחלקה 114.
3. ניוד שטחים מחלקה 114 לחלקה 119 (שניהם צמודים ובאותה בעלות).
4. תוספת שטחים עיקריים של מגורים עד 50 מ"ר לכל מגרש/חלקה לצורך הסדרת מבנים קיימים בחריגה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית ניוד זכויות בניה ע"ש משה וציונה שטרית - חצור
הגלילית

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

259-0379818

מספר התכנית

1.006 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף
קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א
(א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

251028 קואורדינאטה X

765883 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת בנה ביתך 302 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

שכונה בנה ביתך 302 חצור הגלילית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14068	מוסדר	חלק	114, 119	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



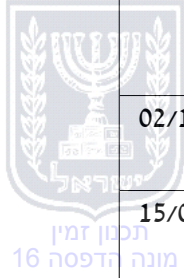
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/2014	1470	6929	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18771	כפיפות	18771 ג/
15/02/2007	1634	5629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 15179. הוראות תכנית גנ/ 15179 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	15179 גנ/
24/01/1991	1143	3837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6154 ממשיכות לחול.	שינוי	6154 ג/

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה ואינה פוגעת בהוראות תרש"צ 1/06/19.



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	תשריט מצב מוצע
כן		25/07/2018	ראתב סבאג	28/09/2016	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח חלוקה	09/10/2016	ראתב סבאג	09/10/2016	1	1: 250	מחייב	חלוקה ורישום
לא		25/07/2018	בהא טרביה	14/12/2015	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	משה שטרית	22443683		חצור הגלילית	שכ בנה ביתך (1)	302		04-6931663	Ziyona@solrom.com
	פרטי	ציונה שטרית	22735674		חצור הגלילית	(2)	302	077-7938040	04-6931663	Ziyona@solrom.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת בנה ביתך 302 חצור הגלילית ..

(2) כתובת: שכונת בנה ביתך 302 חצור הגלילית ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שטרית			חצור הגלילית	שכ בנה ביתך (1)	302		04-6931663	Ziyona@solrom.co m
פרטי	ציונה שטרית			חצור הגלילית	(2)	302	077-7938040	04-6931663	Ziyona@solrom.co m

(1) כתובת: שכונת בנה ביתך 302 חצור הגלילית ..

(2) כתובת: שכונת בנה ביתך 302 חצור הגלילית ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה שטרית			חצור הגלילית	שכ בנה ביתך) (1	302		04-6931663	Ziyona@solrom.co m
בעלים		ציונה שטרית			חצור הגלילית	(2)	302	077-7938040	04-6931663	Ziyona@solrom.co m



(1) כתובת: שכונת בנה ביתך 302 חצור הגלילית ..

(2) כתובת: .שכונת בנה ביתך 302 חצור הגלילית ..

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
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	722	סבאג מהנדסים	קרית שמונה	(1)	1	04-6959844	04-6959844	Rateb@sabageng.co.il

(1) כתובת: 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
ועדה מקומית לתכנון ובנייה	ועדה מקומית לתכנון ובנייה אצבע הגליל.

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

קביעת קווי בנין חדשים, שינוי חלוקה פנימית בגבול משותף, ניווד 84 מ"ר חלקה 114 לחלקה 119 אחרי הגדלת שטחים עיקריים בשני החלקות.

לשם הסדרת מבנים קיימים כך שלגביהם הבניה תותר ובייחס לכל בניה חדשה, קווי הבניין יהיו עפ"י התכנית התקפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 - שינוי בקו בנין אחורי וצידי ימני חלקה 119 (מגרש 75), עפ"י סעיף 62א(א)4.

2.2.2 - שינוי בקו בנין צידי חלקה 114 (מגרש 74) עפ"י סעיף 62א(א)4.

2.2.3 - איחוד וחלוקה של מגרשים, עפ"י סעיף מס' 62א(א)1.

2.2.4 - ניווד יתרת שטחים חלקה 114 של 40 מ"ר לחלקה 119, עפ"י 62א(א)6.

2.2.5 - תוספת שטחים לשני החלקות (50 מ"ר לכל מגרש), עפ"י סעיף 62א(א)16(2).

2.2.6 - קביעת גובה מותר עפ"י סעיף מס' 62א(א)4.

2.2.7 - שינוי אחוזי תכסית עפ"י סעיף מס' 62א(א)9.

2.2.8 - עיגון תוספת זכויות בניה לשטחי שירות שאושרו בהתאם להחלטת מליאת הועדה מס 2014004 מתאריך 25/03/2014 עפ"י סעיף 13 לתקנות התכנון והבניה (9 מ"ר ממ"ד, 15 מ"ר מחסנים, 25 מ"ר חנייה).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,005.26	100
סה"כ	1,005.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,005.26	100
סה"כ	1,005.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לקבוע בתכנית ג/6154 ביעוד מגורים ובהתאם לקבוע בתכנית גנ/15179.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
בהתאם למפורט בתכניות ג/6154 ובתכנית גנ/15179	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	שרות
קדמי						398	(2)	(1)	(2)	(1)	518	1	מגורים אי'
אחורי						303	(2)	(5)	(2)	(5)	488	2	מגורים אי'
צידי- ימני													
צידי- שמאלי													
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
2	2	8.5	(3)	44.5	398	(2)	(1)	(2)	(1)	518	1	מגורים אי'	
2	2	8.5	(3)	25.7	303	(2)	(5)	(2)	(5)	488	2	מגורים אי'	

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:

* ניוד שטחים יהיה רק שטחים עיקריים (מצורף בצרופות טבלת חישוב שטחים כללי).

שטחים כוללים עיגון תוספת זכות בניה לשטחי שרות בהתאם להחלטת מלאה מס' 2014004 מתאריך 25.3.14 לפי סעיף 13 לתקנות התכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ עיקרי 349 מ"ר - (סה"כ עיקרי מותר 259 מ"ר + תוספת בתכנית זו 50 מ"ר + ניוד מתא 2 - 40 מ"ר) ..

(2) שרות נוסף 49 מ"ר - (9 מ"ר ממד + 15 מ"ר + 25 מ"ר חנייה).




(3) יח"נ עפ"י תכנית 15179.

(4) עפ"י תשריט, לבניה חדשה בנוסף או במקום הקיים תתאפשר עפ"י קוי בניין שאושרו בתכנית ג/6154 ..

(5) סה"כ עיקרי 254 מ"ר - (סה"כ עיקרי מותר 244 מ"ר + תוספת בתכנית זו 50 מ"ר - פחות ניוד לתא 1 - 40 מ"ר) ..

(6) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.1 חניה</p> <p>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.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י יזם התכנית תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1988 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. ב. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצקכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. ג. לא יינתן היתר בניה במתחם איחוד וחלוקה, אלא לאחר שאושרה ע"י הוועדה המקומית תצ"ר ע"י הוועדה .</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים , והנחיות 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 הציבוריים 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 משובל במבני המגורים . ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים , מסחר תעשייה ומלאכה, תירות 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 :</p>	<p>6.3</p>



חשמל	6.3
<p>כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.00 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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 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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>6.4.1 מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6.4.2 ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6.4.3 ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד פלג הגליל.</p>	

6.5	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה מגורים בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.6	שרותי כבאות
	קבלת התייחבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.7	כתב שיפוי
	כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים יחולו על יוזם התוכנית. יוזם התוכנית ימציא לוועדה המקומית כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק ו/או על פי דין אחר, בנוסח שיומציא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית זו.
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מתאריך אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



2 סופס (תקנה 5) - סופס 1
דף 1 מתוך 1



טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

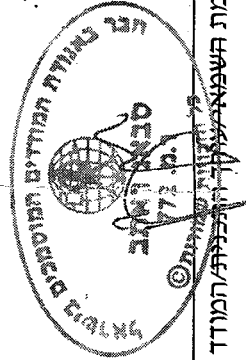


תמונת 259-0379818 09/10/2016 12:00:38 נספח טבלאות הקצאה

לתכנית מס' : 259-0379818

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין						
תזמית הבעלים	תזמית המגרש המוקצה	שטח המוקצה (מ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' המוקצה	מס' המוקצה ארעי/סופי	התמורה	מס' המגרש המוקצה	החלקים במגרש (באחוזים)	החלקים במגרש המוקצה (באחוזים)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	החלקה	גוש מס' מסי"ד
[Signature]	מגורים	488	74A	50%	50%	74A	מגורים	50%	50%	488	488	114	14068	1
[Signature]	מגורים	518	75A	100%	100%	75A	מגורים	100%	100%	518	518	119	2	2
		1,006								1,006	1,006			סך הכל

הערות :
 1* משכנתאות לפי שטר מס' 4331/2004/1, 4644/2004/1, 3362/2016/1, על כל הבעלים.
 2* הערה בדבר העברה לזרים לפי שטר מס' 35118/2015/9 על כל הבעלים.
 3* משכנתא לפי שטר מס' 29796/2009/1 על כל הבעלים.
 4* הערה בדבר העברה לזרים לפי שטר מס' 35118/2015/18 על כל הבעלים.



28/09/16 772 סכאג ראוב תזמית משמאל-למקרקעין-עודד-התכנית/מודד
 מספר רישיון בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המידעות