

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' אג/מק/187/062

"בית כנסת - עת רחמים"

02.09.2009

הועדה המקומית לתכנון ובניה
"אמצע הגליל"
נתקבל

צפון

מחוז

חצור הגלילית

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת מקומית

סוג התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"אמצע הגליל"
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' אג/מק/187/062
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 20.08.09
אנו סבג
מועצת אזורית חצור הגלילית
ע"ר העדה

החוק על אישור תכנית מס' אג/מק/187/062
קריטריון בילקוט הפרסומים מס' 609.6
14.6.10

דברי הסבר לתכנית

החלפת יעודי קרקע משצ"פ למבנה ציבור ללא שינוי סה"כ שטח היעדים
לצורך הקמת בניית בית כנסת
ושינוי גבולות בנייה וגובה המבנה

מחוז צפון

תכנית מס' אג/מק/187/062

		1. זיהוי וסיווג התכנית															
	שם התכנית	1.1	"בית כנסת עת רחמים"														
	שטח התכנית	1.2	9200 מ"ר														
	מהדורות	1.3	שלב														
	סיווג התכנית	1.4	<table border="0"> <tr> <td>10.06.07</td> <td>תאריך עדכון</td> </tr> <tr> <td>23.09.07</td> <td>תאריך עדכון</td> </tr> <tr> <td>12.12.07</td> <td>תאריך עדכון</td> </tr> <tr> <td>11.12.08</td> <td>תאריך עדכון</td> </tr> <tr> <td>מתן תוקף</td> <td>שלב</td> </tr> <tr> <td>16.08.09</td> <td>תאריך עדכון</td> </tr> <tr> <td>תכנית מפורטת</td> <td>סוג התכנית</td> </tr> </table>	10.06.07	תאריך עדכון	23.09.07	תאריך עדכון	12.12.07	תאריך עדכון	11.12.08	תאריך עדכון	מתן תוקף	שלב	16.08.09	תאריך עדכון	תכנית מפורטת	סוג התכנית
10.06.07	תאריך עדכון																
23.09.07	תאריך עדכון																
12.12.07	תאריך עדכון																
11.12.08	תאריך עדכון																
מתן תוקף	שלב																
16.08.09	תאריך עדכון																
תכנית מפורטת	סוג התכנית																
איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה																
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת																
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי																
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית																
62	לפי סעיף:																
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית																
		1.5 מקום התכנית															
חצור הגלילית	נתונים כלליים	1.5.1															
250/400	קואורדינטה מערב מזרח – Y																
764/750	קואורדינטה דרום צפון – X																
		1.5.2 תאור מקום															
חצור הגלילית	רשות מקומית	1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית														
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות																
חצור הגלילית	ישוב שכונה	1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית														
-----	שכונה																

רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
57	---	חלק מהגוש	מוסדר	13776
122,142,152,193	197	חלק מהגוש	מוסדר	13938

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש
---	---

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
---	---

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ייחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22.09.07	י.פ. 4248	"תכנית זו משנה את התכנית על פי המפורט בתכנית. כל יתר הוראות תכנית ג/ מב/ 187 ממשיכות לחול". ותכנית זו תהיה כפופה להוראות גמב/187 ביחס ליתר ההוראות.	שינוי כפיפות	ג/ מב/ 187

1.7 מסמכי התכנית

שם המסמך	תחולה	קניין	מספר עמולים	מספר נכילות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גודל מאשר	תאריך האישור
הודאות ותוכנית תשריט	מחייב	1:500		1	16.08.09	ברם פיין אדריכל		
התוכנית נספח בניין	מנחה	1:100		1	16.08.09	ברם פיין אדריכל		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. יגברו המסמכים המחייבים.

יש לקרוא תכנית זו יחד עם תכנית גמבל187.
 כל הוראות גמבל187 תחולנה על גבולות תכנית זו פרט לשינויים המפורטים בתכנית זו

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם לשותף מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	מגיש התכנית
	6916976-04	6916913-04	ת.ד. 40 מיקוד 10300				מועצה מקומית חצור הגלילית		מגיש התכנית

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם פועל

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם לשותף מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	יזם פועל
	6916976-04	6916913-04	ת.ד. 40 מיקוד 10300				מועצה מקומית חצור הגלילית		יזם פועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם לשותף מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
	6558211-04	6558656-04	רח' הרמון, נצרת עילית				מנדל מקרקעי ישראל		בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תכנון (כד)

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד/שם לשותף מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	מודד
	6790828-04	6715562-04	ה'ירדן 100 טבריה				ברם פיין	אדריכל	מודד
	6411598-04	6518044-04	כפר טרנעאן		571		בדאונה עבדאללה פלאח	מודד	מודד

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
	לא רלוונטי

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

תכנון מגרש לצורך הקמת בית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת יעודי קרקע משצ"פ למבנה ציבור ללא שינוי סה"כ שטח היעדים לפי סעיף 62א (א) (6).
 שינוי גבולות בנייה קדמי ואחורי לפי סעיף 62א (א) (4).
 תוספת קומה לפי סעיף 62א (א) (9).
 שינוי גובה המבנה לפי סעיף 62א (א) (9).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – מ"ר	9,049 מ"ר	0	1,170 מ"ר	
שטח המגרש - מבני ציבור	1,170 מ"ר	0	2,871 מ"ר	
שטח המגרש - שצ"פ	2,871 מ"ר	0	4,533 מ"ר	
שטח התכנית - דרך קיימת מאושרת	4533 מ"ר	0	475 מ"ר	
שטח התכנית - חניה ציבורית	475 מ"ר	0		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
אין	אין	אין	אין	
				מבני ציבור
				שצ"פ
				דרך מאושרת
				חניה ציבורית

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מבני ציבור****4.1.1 שימושים**

בית כנסת במגרש זה יבנה בית כנסת לשימוש הציבור וכן שימושים נלווים הנדרשים למבנה זה.

4.1.2 הוראות

- א.** הוראות בינוי ופיתוח
א. קווי הבניין, שטחים בנויים ומספר קומות בהתאם ל"טבלת זכויות והוראות בניה" סעיף 5.
ב. תשריט הבינוי המצורף לתוכנית זו הוא מנחה בלבד.

4.2 שצ"פ**4.2.1 שימושים**

1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה לפי עקרונות תכנית פיתוח שיאושרו ע"י הועדה במסגרת נספח הנוף והפיתוח
2. בשטח הציבורי הפתוח לא תותר כל בנייה למעט מתקנים ונופש. מקלטים ציבוריים, מיקום המקלטים יהיה בהתאם להנחיות ודרישות הג"א
3. בשטח הציבורי הפתוח יותרו מעברים ושבילים להולכי רגל ומגרשי משחקים.
4. תותר העברת מערכות תשתית בשצ"פ

4.2 דרכים**4.2.1 שימושים**

ישמש לכביש, מדרכות, מעבר להולכי רגל, תעלות ניקוז, מעבר מים, ביוב ותקשורת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מחצב מוצע	שטח	גודל מכלי שטח	שטחי בנייה במ"ר		מרחק ללניסה		מרחק לקונצנת		מרחק לקונצנת		גובה מותר (מטר)	מספר קומות	מרחק מלניסה לקונצנת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	אזורי
			מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת										
מבני ציבור	1	1140	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	9 מ'	2	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	4	4
שציפ	2		מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת			מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת		
דרכים	3		מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת			מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת		
חניה ציבורית	4		מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת			מרחק לקונצנת	מרחק לקונצנת		

כל שאר התחייבות בתחום לתוראות תכנית נומבר 18

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 - ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהותיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 שיפוי

יום התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשה"כ 1965 (להלן "התביעה") (אם תוגש) וזאת עקב פגיעה שנגעו מקרקעין ע"י אישורה. הכל בהתאם לכתב שיפוי המצורף לתכנית.

6.3 דרכים וחניות

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת ניספה להסדרי תנועה וחניה מאושר ע"י יועץ תנועה / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.4 היטל השבחה

- 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.

6.5 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוצר לעיל, יופקעו עפ"י חוק תכנון ובניה. הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד – על פי תכנית זו לתקופה קצובה.

6.7 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ה.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 5 שנים מיזם אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
16.08.09				מועצה מקומית חצור הגלילית	מגיש התכנית
16.08.09				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
16.08.09	ברם פיין אדריכלים מס' רשום 57004		015719495	ברם פיין	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון (חתימת בעל התפקיד)	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון (חתימת בעל התפקיד)	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

9. טבלאות נתונים

9.1 סוג תכנית

טבלת נתונים 1 - סוג תכנית	
שם סוג תכנית	קוד
תכנית מפורטת	1

9.2 סמכות ראשית מטפלת בתכנית

טבלת נתונים 2 - סמכות ראשית מטפלת בתכנית	
שם סמכות ראשית מטפלת	קוד
ועדה מקומית	9