



והוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התאפסות

תוכנית מס' ג/18503

מוסדות ודת-בית כנסת נווה הרים, חצור הגלילית

מחוז: מרחב תכנון מקומי:
הצפון מצבע הגליל
מפורטת סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף הפקדה

משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18503 הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 23/05/11 לאשר את התכנית יוסף ברוך סמנכ"ל לתכנון	
---	--

הודעה על אישור תכנית מס' 18503 מחוז הצפון מועצה אזורית חצור הגלילית מיום	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו משנה קטע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור כדי לתת פתרון לדרישה לפעילות ציבורית ודתית בשכונת נווה הרים בחצור הגלילית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מוסדות ודת-בית כנסת נווה הרים, חצור הגלילית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

18503/ג

מספר התוכנית

772.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

10.04.2011

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

וועדה מחוזית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

אצבע הגליל

קואורדינטה X

250,875

קואורדינטה Y

764,675

קטע משכונה דרומית של חצור הגלילית

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

חצור הגלילית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

חצור הגלילית

שכונה

נווה הרים

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13613	מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	158
13895	מוסדר	• חלק מהגוש	ל.ר.	80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13895	33 חלק

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/12103	שינוי	תכנית זו משנה את התכנית על פי המפורט בתכנית. כל שאר הוראות תכנית ג/12103 ממשיכות לחול ותכנית זו תהיה כפופה ליתר הוראות אלו.	5273	18/02/2004
תמ"א 34 / ב/4	הכפפה	אזורים רגישים – רגישות א'1	5606	18/12/2006 כ"ז בכסלו תשס"ז

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל א.קט	07/07/10	ל.ר.	16	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל א.קט	07/07/10	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
				04-6961900	חצור הגלילית 10300	ל.ר.	חצור הגלילית	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
							חצור הגלילית	ל.ר.	ל.ר.	מקצוע / תואר
										ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		ל.ר.	04-6961900	חצור הגלילית 10300	ל.ר.	חצור הגלילית	ל.ר.		ל.ר.	ל.ר.
										ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6453273	ל.ר.	04-6558221	ת"ד 580 נצרת עלית	ל.ר.	מינהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
alexknaz@gmail.com	04-8598170	0524803636	04-8331268	בית אלון חצור הגלילית. ת"ד 247	ל.ר.	ל.ר.	21070	002058345	אלכסנדר קנו	אדריכל
Abugosh2@bezeqint.net	04-6781818	0526439061	04-6781818	ת"ד 10 מגאר 14930	ל.ר.	ל.ר.	1142		חטיב נבהאן	המודד
										עורך ראשי
										מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. שינוי יעוד קרקע משצ"פ לשטח למבנה ציבורי, מוסד דתי.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הסדרת שטח לצורך בניית בית כנסת .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.772 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאריך	מפורטת				
	10.04.11	ג/18503	218.0 מ"ר	-----	מ"ר	מבני ציבור
		ל.ר.	---	-----	מ"ר	דרך

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד מבנים ומוסדות דת
		201	
		101	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
72.8	558.0	558.0	שטח ציבורי פתוח
27.20	214.0	214.0	דרך מאושרת
100	772.0	772.0	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבני ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	במגרש 201 יבנו מבנים למוסדות דת שכונתיים וכן שימושים נלווים הנדרשים למבנה זה.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	קווי בניה, שטחים בנויים ומספר קומות בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבניה בסעיף 5.

4.1	שם ייעוד: דרך	
4.1.1	שימושים	
	מגרש 101 מיועד לדרך	
4.1.2	הוראות	
ב.		ל.ר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע

מבני ציבור	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מזערי / מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא (השטח)	מספר מבנים	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
				מעל לכניסה הקובעות		מתחת לכניסה הקובעות		סה"כ שטחי בניה	מספר מותחת לכניסה הקובעות						מספר מותחת לכניסה הקובעות	קדמי ימני	צדדי-שמאלי	צדדי-אחורי		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
		201	558.0	203.0 **	15.0	---	----	218.0	39.0%	39.0%	1	ל.ר.	5 *	1	----	5	4	4	4	

הערה: * גובה המבנה המבוקש בתכנית אינו עולה על 5 מ' מגובה מפלס הדרך בחזית המגרש.

** יש לאפשר ניווד זכויות בניה משטח עקרי לשירות.

23/05/2011

עמוד 11 מתוך 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכר תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התש"כ - 1965.

6.4 חלוקה

חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, על פי סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

6.5 רישום

תוך חדשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6 עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29 א' לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

6.7 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשבועות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8 הוראות חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצעת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.09 מים	אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.10 ניקוז	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
6.11 ביוב	תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.12 אשפה	תנאי לקבלת היתר בניה, סידורי פינוי אשפה, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
6.13 הג"א	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.14 מי נגר עילי	הוראות לפי תמ"א 4/ב/34 לאזור א-1 מי נגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית וכלל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מוגונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

א. תנאי למתן היתר בניה:

יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש

ב. תחנות השנאה:

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

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 האיסור בסעיף ב1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגובל מגרש, או עמודי חשמל או משולב במבנה המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו
0.5 מ"		כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמל		כבלי חשמל מתח עליון
1.0 מ'		ארון רשת
3.0 מ'		שנאי על עמוד

על אף האיסור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שביצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין התשתית לבין חברת חשמל.

23/05/2011

עמוד 14 מתוך 16

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיוודים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מטר מהמסד של העמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שיתן לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה) (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התניה
	בשלב אחד	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מועצה מקומית חצור הגלילית	חתימה:	תאריך: 10.04.2011
	תאגיד/שם רשות מקומית מועצה מקומית חצור הגלילית	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדריכל אלכס קנז	חתימה:	תאריך: 10.04.2011
	תאגיד:	מספר זהות: 002058345	
יזם בפועל	שם: מועצה מקומית חצור הגלילית	חתימה:	תאריך: 10.04.2011
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	