

2000257607-1

תכנית מס' ג/20647

מסבאה 20189
מחוז הצפון ועדה מחוזית
10-11-2013
נתקבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20647

שם תוכנית: חצור הגלילית - ציפוף חלק מערבי של הקריה החסידית

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז יפון חוק התכנון והבניה ז"כ 1965 אישור תכנית מס' 20647/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 10/11/13 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שניידר יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20647/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית משנה את הבינוי הקיים – ממגרשים בגודל 1/2 דונם "בנה ביתך". לבניה רוויה של בתים משותפים בני 2 ו 3 קומות. ובכך מכפילה את מס' יחיד מ 22 ל 44. התוכנית מתווה דרכים לרכב והולכי רגל תוך השענות על עיקר הדרכים הקיימות כדי לשמור על שלמות הבינוי המוצע והתחברותו למערכות הבינוי והתשתית שמסביבו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חצור הגלילית – ציפוף חלק מערבי של הקריה החסידית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

20647/ג

מספר התוכנית

15.6 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

28-10-2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 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 לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל

קואורדינטה X 251500
קואורדינטה Y 765900

1.5.2 תיאור מקום שכונת "בנה ביתך" החלק הצפון מערבי של הקריה החסידית - חצור הגלילית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית חצור הגלילית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה צפת
יישוב חצור הגלילית

שכונה קריה חסידית
רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13935	מוסדר	חלק מהגוש	58, 57, 4-25	55
14052	מוסדר	חלק מהגוש		68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
14052 / 13935	13846

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מהחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
11.2.1999	4729	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה בפריסת מגרשי המגורים ושינוי זכויות במגורים מבני הציבור והדרכים. עדכון רוחב דרך 72 ברוזטה ל21מ'. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	10052/ג
23.9.1999	4804	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	9334/ג
13.2.2003	5159	תוכנית זו משנה רק את המפורט בה -הרחבת דרך ע"ח מגורים. כל יתר ההוראות ממשיכות לחול.	שינוי	12203/ג
31.12.2006	5611	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות 12759/ג	כפיפות	12759/ג
15.2.2007	5626	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות 15179/ג	כפיפות	15179/ג
30/7/2007	5696	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2/9 – נמצאת בתחום ישוב עירוני	כפיפות	תמ"מ 2/9
16/8/2007	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התוכנית למשק המים איגום והחדרת מים. רגישות א1.	כפיפות	תמ"מ 4/ב/34
27.12.2005	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא 35 – ע"פ ישוב מיוחד גדול	כפיפות	תמ"מ 35

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	י.קליין - ש. עופר - גליל אדריכלים	18-4-2013		16		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	י.קליין - ש. עופר - גליל אדריכלים	18-4-2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	י.קליין - ש. עופר - גליל אדריכלים	18-4-2013	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחברה	יהודה אשד	18-4-2013	2		1:500	מנחה	נספח תנועה והניה
	ועדה מחוזית	פלורי שחם	18-4-2013	1		1:500	מנחה	נספח נוף
	ועדה מחוזית	אירנה ארוב	18-4-2013	1		1:500	מנחה	נספח מים וביוב

כל מסמכי התוכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	michalo@moch.gov.il	04-6088218		04-6088222	המלאכה 3 נצרת עילית	תאגיד	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6088218		6558211	המלאכה 3 נצרת עילית	תאגיד	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	נעלים
			6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית	תאגיד	ממי				

1.8.4 עותקי התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
shmuel@gail-arch.co.il	04-6453619		04-6453620	עצמון 18 נצרת עילית	540169 331	גליל אדריכלים	31767	69168664	יעקב קליין	אדריכל	
eshedy@netvisi-on.net.il	825114904		04-8251149	חומה 28 הולנד			8379	12573853	יהודה אשד	אינ'ג'נ'ר	תחברה ותנועה
bashar@surveyors.co.il	04-6455341		04-6561660	רח' 2,705 נצרת			690		בשאר פארום	מודד מוסמן	מודד
flory@netvisi-on.net.il	8363741		8361805	ליאון בלוס 36 33852 חומה					פלורי שחם	אדריכל	נוף
gxa@internet-zahav.net			04-6565944	רח' חרוד 735/30 נצרת עילית					א.א.רוב	אינ'ג'נ'ר	מיס וביוב

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

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**

ציפוף הבינוי בחלק המערבי של הקריה החסידית בחצור הגלילית ע"י הסדרת בינוי השכונה לבניה רוויה, והגדלת זכויות הבניה במגרשים ל 44 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממגורים א, ושביל – ליעוד מגורים.
- שינוי יעוד ממגורים א, – ליעוד מבני ציבור.
- שינוי יעוד ממגורים א' ודרך – ליעוד שצ"פ.
- שינוי יעוד ממגורים א', – ליעוד שביל הולכי רגל.
- קביעת שטח עבור מבני ציבור לחינוך
- הסדרת דרכים ושבילים בתחום התוכנית
- הגדרת זכויות בניה, קווי בניין והוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית = 15'6 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3960		-440-	4400	מ"ר	מגורים
	44		+22+	22	מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
	320		+320+	000	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מתצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל.ר.		8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1	מגורים א'
ל.ר.		401	מבנים ומסדות ציבור
ל.ר.		602, 601	שטח ציבורי פתוח
ל.ר.		91, 72, 71	דרך קיימת
ל.ר.		.65, 64, 63, 62, 61	דרך מוצעת
ל.ר.		92	שביל

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	אחוזים	מ"ר
43.7	6814	56.5	8816
6.8	1058	0.3	42
7.3	1138	0	0
0.5	78	0.6	89
40.2	6272	42.6	6653
1.5	240		
100	15600	100	15600



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים	
4.1.1 שימושים	
א.	תאי שטח 1, 2, 3, 4, 5, 6 - מגורים במבנים של בתים משותפים 3 קומות.
ב.	תא שטח 7, 8 - מגורים במבנים של בתים משותפים 2 קומות
ג.	
4.1.2 הוראות	
א.	בינוי ע"פ נספח הבינוי המנחה מפלסי הכניסה לבית ע"פ הבינוי +/- 1 מ'
ב.	ע"פ נספח חניה ולפי תקנות תכנון ובניה 1983 או לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
ג.	בניית הגגות תהיה באופן אחיד בכל המגרשים בתוכנית עם או בלי גגות רעפים ע"פ תוכנית בינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה.
ד.	

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.2.1 שימושים	
א.	מבנים לצרכי ציבור לחינוך כמוגדר בחוק.
ב.	גני ילדים / מעון / מועדון
ג.	
4.2.2 הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי חיפוי אבן לפחות 50% משטח החזית.
ב.	תנאי להיתר בניה - תוכנית פיתוח הכוללת מפלסים, חומרי גמר, רהוט גן, תאורה, מערכת תשתיות, ניקוז, פתרונות חניה, נגישות- תוגש לאישור מהנדס הועדה.
ג.	

4.3 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1 שימושים	
א.	נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, ותאורה.
ב.	שבילים ורחבות לטובת הציבור
ג.	מתקני משחק לילדים
ד.	מעבר תשתיות ציבוריות. וח.טרנספורמציה
4.3.2 הוראות	
ד.	ח. טרנספורמציה במרחקים ומגבלות של המשרד לאכה"ס.
ה.	
ו.	

4.4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים
א.	תנועת הולכי רגל
ב.	העברת תשתיות
ג.	נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, ותאורה
4.4.2	הוראות
ד.	
ה.	
ו.	

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת / מוצעת
4.5.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל, וחניה
ב.	העברת תשתיות והקמת חדר טרנספורמציה.
ג.	
4.5.2	הוראות
ד.	כללי
ה.	תוכנית פיתוח לדרכים כולל תשתיות תוכן לאישור הוועדה המקומית.
ו.	

5. טבלת זכויות (הוראות בניה - מאבזמואע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטח בניה - מ"ר [ד]		מספר קומות	מספר קומות מתחת לקניסה	מספר יחיד מספר בניה כוללים (%) [ה]	אחוזי בניה כוללים (%) [ה]	שטח בניה שטחי סה"כ	שטח בניה - מ"ר [ד]		מספר קומות מתחת לקניסה	מעל מפלס לקניסה הקובעת		מס' תא שטח
			שרות	עיקרי						שרות	עיקרי		מפלס לקניסה הקובעת		
													שרות	עיקרי	
מגורים א'	1-6	830	150	---	6	7.2	83	690	---	---	3	0	540	4	
	7,8	780	100	---	4	5.1	59	460	---	---	2	0	360	4	
מבנים ומסודות ציבור	401	1000	60	---	---	---	38	380	---	---	1	0	320	4	
שצי"פ	601	900	כל בניה אסורה למעט הרפורמציה ומתקני שרות		80	---	---	---	---	---	1	0	40	4	
	602	200													

הערות - [א] עי"פ המסומן בתשריט
 [ב] גובה המבנים ימדד ממני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך בין השנים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
 [ג] הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקניסה הקובעת אל מתחת לקניסה הקובעת ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
 [ד] זכויות הבנייה המפורטות בטבלה במטרים רבועים הן הזכויות המותרות עבור כל תא שטח.
 [ה] אחוזי הבנייה הכוללים וצפיפות יחיד לדונם חושבו עבור תא שטח בודד, וביחס לגודל מגרש מינימלי.

6. הוראות נוספות

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

6.2 מים
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, בהתאם לתוכנית אב לניקוז המאושרת ובכפוף לאישור רשות הניקוז, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.4 ביוב
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 אשפה
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שתקבע שיטת איסוף האשפה ויובטח מקום למתקני האשפה ויסומן בהיתר הבניה.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- 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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.00 מ'	9.50 מ'	
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.7: חניה

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

6.8: פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.9: עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים – לאשור ועדה המקומית.

6.10: פיתוח תשתיות

6.10.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

6.10.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.10.3 תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים

6.10.4 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.11: עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, תפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשס"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12.1 חלוקה ורישום
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התוכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הוועדה המקומית, ובכפוף לכל דין. תוך 8 חודשים יועבר למוסד התכנון שאישר את החלוקה החדשה תשריט חלוקה לצרכי רישום, בהתאם לסעי' 125 לחוק התו"ב.
6.12.2 הפקעות
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
6.13 קולטי שמש על הגג
א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס ההרשות המקומית.
6.14 שירותי כבאות
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15 נגר עילי
מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עליו באמצעות שטחי חלחול 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 מגוננים סופגי מים ותדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים ותדירים.
6.16 עודפי חפירה ופסולת בנין
התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.17 סידורים לנכים
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.18 מבנים להריסה

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	משרד הבינוי והשיכון מחוז הגליל	תאריך:	5/11/2013
	תאגיד/שם רשות מקומית:	משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: יעקב קליין שמואל עופר	חתימה:	תאריך:	28.10.2013
	תאגיד:	גליל אדריכלים	מספר תאגיד:	540189331
זום בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	משרד הבינוי והשיכון - מחוז הגליל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:	

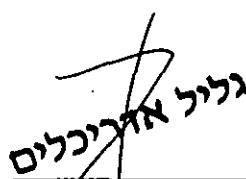
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כנראה שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה חשטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ואז כל רשות מקומית תאגיד יזום ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין חשטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכונו לבטלו בגלל חפירתו ע"י מי שרכש מאתנו על מנת וכו' וכו' כלשהן בשטח, ו/או על כל דבר אחר העומדת לנו מכה הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 13, 11, 13
ישראל - מרחב צפון
1/16 - 28-2

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יעקב קליין - שמואל עופר (שם),
 מספר זהות _____ 69168664 _____ 054654181,
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20647 ששמה **חצור הגלילית – ציפוף חלק מערבי של הקריה החסידיית** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 31767 / 35183.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. יהודה אשד - תנועה ותחבורה _____
 - ב. פלורי שחם - אדריכלות נוף _____
 - ג. אירנה ארוב - מיס וביוב _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


גליל אדריכלים

חתימת המצהיר

25.5.2013

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יהודה אשד (שם), מספר זהות _12573853_,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20647 ששמה **חצור הגלילית – ציפוף חלק מערבי של הקריה החסידיית** (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם רשם מהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8379.
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אינני יהודה אשד בע"מ

יהודה אשד

תאריך 26.05.13

יהודה אשד

חתימת המצהיר

15,980

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _ פלורי שחם __ (שם), מספר זהות _065823296_,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20647
ששמה **חצור הגלילית – ציפוף חלק מערבי של הקריה החסידית**
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _אדריכלות נוף_ ויש בידי תעודה מטעם טכניון
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _8135_.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _נספח נוף_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית
בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות
דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי
בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי
תוכן תצהירי זה אמת.

23.5.2013

תאריך

פלורי שחם

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _ אירנה ארוב _ (שם), מספר זהות 011263415
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20647 ששמה **חצור הגלילית – ציפוף חלק מערבי של הקריה החסידית** (להלן – ה"תוכנית").
אני מומחה לתחום הגוף המוסמך לרישוי ויש בידי תעודת רישום מטעם רשם מהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27626 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום מערכות מ"ס ויש בידי תעודת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מערכות מ"ס וכ"כ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אירנה ארוב
רח' חרוד 735/30
טל. 06-565944
גשר מילניום

חתימת

03. 11. 13

תאריך

אירנה ארוב

המצהיר

[Empty box for signature or stamp]

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : _____
ג. 20647/ _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 21/9/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>7/11/13</u> תאריך	<u>משה רשיון</u> מנהל רישון מוסמך תחומה	<u>690</u> מספר רשיון	<u>גיא באג</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	----------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10/6/2013 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>7/11/13</u> תאריך	<u>גיא באג</u> מנהל רישון מוסמך תחומה	<u>690</u> מספר רשיון	<u>גיא באג</u> שם המודד
-------------------------	---	--------------------------	----------------------------

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: יעקב קליין - שמואל עופר תאריך: 18.4.2013 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?	✓		
		אם כן, פרט: _____ נספח בינוי			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓		
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓		
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	✓		
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓		
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓		
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓		
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	שם התוכנית	✓	
			מחוז	✓	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓		
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓		
1.8		פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	✓		
8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	✓			

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים מעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים ⁽⁴⁾
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽³⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטתהחוזית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל - "הנחיות לעריכת חזרות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובחזרות האגף לתכנון נושאו במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בטכנית של תוספת בניה לגובה כלכד למבנה קיים ללא שיו ייעוד.

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: י.קליין - ש.עופר - גליל אדריכלים תאריך: _____ חתימה: _____

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
18771/ג	הפקדה		6.8.13

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחחית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחחית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.