

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

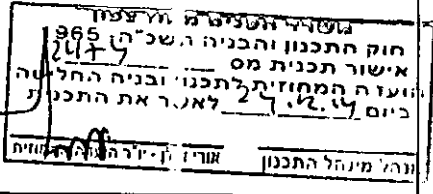
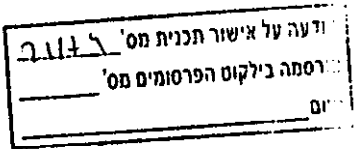
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21174

שם תוכנית: "הרחבת אולם תפילה והוספת חניה"

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו הנה תוכנית מפורטת המשנה את תוכנית מס' גו' 9528 " איתור קברי צדיקים" מטרת התוכנית הנה שינוי יעוד משטח ללא יעוד למבני ציבור לצורך מוסדות דת ופארק וגן ציבורי.

המטרה הרחבת אולם התפילה בקבר " ציון בניהו בן יהודע זיע"א" באופן שיתאים לצרכי הקהילה שפוקדת את הקבר, בנוסף הקצאת מקומות חניה כולל גישה מכביש ראשי שתשרת את אולם התפילה והגן הציבורי הצמוד.

התוכנית הנה בסמכות ועדה מחוזית .

סה"כ הבינוי הנו 200 מ"ר בתוספת כניסה מקורה .

התוכנית ביוזמת המועצה האזורית מרום הגליל ובהסכמת הקרן הקיימת לישראל .

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית " הרחבת אולם תפילה והוספת חניה "

מספר התוכנית
ג21174

1.2 שטח התוכנית 6.903 דונם

1.3 מהדורות שלב • מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 14.05.2015

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

X=765000

Y=247450

1.5.2 תיאור מקום " קבר ציון בניהו בן יהוידע זיע"א", ממוקם צמוד לכביש המוביל מצומת צפת הישנה לכיוון עמוקה באזור הכניסה לביריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית המועצה האזורית מרום הגליל התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה	צפת
יישוב	ביריה
שכונה	ל.ר.
רחוב	-
מספר בית	-

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13100	מוסדר	• חלק מהגוש	1	3,4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22.05.2006	5593	לא בתחום תוכנית זו	• גובל	ג\13872
17.01.2001	4996	למעט עניין זכויות בניה	• כפיפות	ג\9528
04.01.2006	-	שימור משאבי מים - מרקם + רגישות	• כפיפות	תמ"א 35
16.04.2005		יעודים + רגישות חדירות גבוהה למשקעים.	• כפיפות	תמ"מ 9/2
18.07.2007		איזור רגישות א' 1	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
07.08.2009		קווי מים	• כפיפות	תמ"א 5/ב/34

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דלה עסאם	12.06.2013		15		• מחי"ב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	דלה עסאם	12.06.2013	1		1:500	• מחי"ב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים 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. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה 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 (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	isam@daly.co.il	15349561532	0528060011	049561532	כפר יסיף 24908 ת.ד. 3435	ד	רשות מקומית	893	023187669	דלה עסאם	הנדסה ומדידות

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	046987734		046919806	90000 .ת.ד.		מ.א.מרום הגליל				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
				מנהל מקרקעי ישראל נצרת עילית		רשות מקומית				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי ומדידות
isam@daly.co.il	15349561532	0528060011	049561532	כפר יסיף 24908 ת.ד. 3435	ד	רשות מקומית	023187669	דלה עסאם	הנדסה ומדידות	

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**

הסדרת שטח למבני ומוסדות ציבור ויעוד קרקע לגן ציבורי וחניון.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- ייעוד שטח לחניון
- ייעוד שטח למבני ציבור והגדרת זכויות והוראות בניה.
- ייעוד שטח לגן ציבורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.903 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		200	200+	0	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 מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עתיקות	תאי שטח	יעוד
מבני ציבור למוסדות דת	מבני ציבור למוסדות דת			
			100	מבני ציבור למוסדות דת
			101	חניה
	103		103	פארק \ גן ציבורי

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
70%	שטח פארק \ גן ציבורי	100%	שטח ללא יעוד
11%	מבנים ומוסדות ציבור לדת		
19%	שטח חניה		
100%	סה"כ	100%	סה"כ
	4,812 מ"ר		6,903 מ"ר
	770		6,903
	1,321		

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: פארק \ גן ציבורי
4.1.1	שימושים
.א.	שטח שבו יותרו טיפול יערני הכולל נטיעות עצים מחטניים ועצי יער וחורש טבעי ופעילות יערנית, פיתוח שבילים ודרכי שירות ליער, תצפיות, פינות ישיבה, פינות הנצחה לתורמית, הקמת פסל בודד או קבוצת פסלים, שימור קברי צדיקים, שילוט הכוונה והדרכה, כולל התשתיות ההנדסיות הדרושות לכך, אירועים ומופעים בכפוף לסדרי בטיחות חניה ותנועה.
.ב.	
.ג.	
4.1.2	הוראות
.א.	הטיפול ביער יתבצע ע"י קק"ל ואו המועצה האזורית מרום הגליל
.ב.	רוחב מכסימלי של דרכי השירות יהיה 4 מ'.
.ג.	לא יותר שימושי לינה ועריכת אירועים פרטיים ומסחריים.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.2.1	שימושים
.א.	שטח שיותר בו בניית הרחבה לאולם תפילה בקבר קיים לרבות בניית מתקני שירותים וכניסה מקורה, מתקנים וקווי תשתית.
.ב.	שימוש אחר במבנה שלא למטרה וייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.
.ג.	
4.2.2	הוראות
.א.	גודל הבינוי בשטח זה בהתאם לטבלה 5.
.ב.	
.ג.	

4.2	שם ייעוד: חניה
4.2.1	שימושים
.ד.	חניה
.ה.	
.ו.	
4.2.2	הוראות
.א.	
.ב.	
.ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר			גודל מוגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קדמי	מתחת						מעל	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה עיקרי			
	בתחום לתעריט			1	5	26%	-	-	26%	200	-	200	770	100	מבני ציבור למסדות דת

הגובה המקסימלי של הבנין ימדד מפני הכניסה הקיימת, של המבנה.

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, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקיבניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .
- ב. תחנות השנאה :
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל .
 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 לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן	מהתיל הקיצוני/מהכבל /מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל . בתונית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל . לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם של כבלי חשמל . אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהיא מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסך של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין . על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2206)

6.3 . ביוב .
א. תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
6.4 . חניה
א. החניה תהיה בתחום המגרש המיועד לחניה בתוכנית, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תש"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
6.5 . היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, תיקון 3 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008) . ג. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
6.6 . מתן היתר בניה מותנה באישור הרשות לפיתוח מקומות קדושים.
6.7 . מי נגר עיליים
6.6.1. תכנון הבניה והפיתוח יבטיח העברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום .
6.6.2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים .
6.6.3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.8 . שירות כבאות
א. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.9 . הוראות הג"א
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10 . מים
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום וברשות משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
6.11 . ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

6.12 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 103.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מ.א.מרום הגליל	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: דלה עסאם	תאריך: 14.05.2015
	תאגיד:	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: מ.א.מרום הגליל	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות הפיתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:

